



**PUTUSAN**

**Nomor 514/PDT/2016/PT SMG**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

- 1. JOKO SRIYANTO**, beralamat di Ngranten Kulon Rt. 001 Rw. 12, Desa Puntukrejo, Kecamatan Ngargoyoso, Kab. Karanganyar;  
Disebut sebaga **Pembanding I** semula **Penggugat I**;
- 2. NY. KISAR NANDIKA**, beralamat di Ngranten Kulon Rt. 001 Rw. 12, Desa Puntukrejo, Kecamatan Ngargoyoso, Kab. Karanganyar;  
Disebut sebagai **Pembanding II** semula **Penggugat II**;
- 3. WAGIMAN JOYO SUWARJO Alias SUWARJO JOYOWIYONO Bin PAWIROSENTONO**, beralamat di Ngranten Kulon Rt. 001 Rw. 12, Desa Puntukrejo, Kecamatan Ngargoyoso, Kab. Karanganyar;  
Disebut sebagai **Pembanding III** semula **Penggugat III**;

Dalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Oktober 2015 memberikan kuasa kepada: GUNTOYO, SH dan MUHAMMAD ARIF PRABOWO, SH, keduanya Advokat, yang berkantor di Jl. Semanggi Mojo Rt.02 Rw.VI, Kelurahan Semanggi, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta;

**M E L A W A N :**

- 1. PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. PUSAT JAKARTA CQ. PT.BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. CABANG SURAKARTA CQ. PT.BANK DANAMON SIMPAN PINJAM KANTOR CABANG PEMBANTU KARANGPANDAN**, Beralamat di Pasar Karangpandan, Pandan Lor Rt.04 Rw.04, Desa Karangpandan, Kecamatan Karangpandan, Kabupaten Karanganyar;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

- Indarko Kunto;
- Senoaji;
- Dina Martina Nainggolan;
- Kunto Dwi Laksono;

Hlm. 1 Putusan No. 514/PDT/2016/PT SMG



- Imam Hariadi;

Semuanya para karyawan pada PT Bank Danamon Indonesia Tbk. Unit Pasar Karangpandan, Karanganyar, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 29 September 2016;

Disebut sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I**;

**2. MENTERI KEUANGAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA CQ. DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA CQ. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA CQ. KANTOR WILAYAH IX DJKN CQ. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SURAKARTA**, beralamat di Jl. Ki Mangun Sarkoro No.141 Surakarta;

Dalam hal ini diwakili oleh Okky Kurniawan, Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tertanggal 08 Maret 2016;

Disebut sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II**;

**3. NUR RAHMAD HUTANTO**, beralamat di Talpitu Rt.001 Rw.006, Desa Ngemplak, Kecamatan Karangpandan, Kabupaten Karanganyar;

Disebut sebagai **Terbanding III** semula **Tergugat III**;

**4. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT JAKARTA CQ. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL, JAWA TENGAH CQ. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARANGANYAR**, beralamat di: Jl. Lawu No. 202 Karanganyar;

Disebut sebagai **Terbanding IV** semula **Tergugat IV**;

**PENGADILAN TINGGI TERSEBUT:**

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 7 Desember 2016 Nomor 514/PDT/2016/PT SMG tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti tertanggal 7 Desember 2016 yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Tinggi Jawa Tengah;

Hlm. 2 Putusan No. 514/PDT/2016/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Berkas perkara, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Karanganyar tanggal 19 April 2016 Nomor 74/Pdt.G/2015/PN Krg serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA:

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 21 Oktober 2015 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar pada tanggal 22 Oktober 2015 dalam Register Nomor 74/Pdt.G/2015/PN Krg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat (Penggugat III) adalah sebagai Pemilik sah dari sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Puntukrejo, Kecamatan Ngargoyoso, Kabupaten Karanganyar dengan Sertipikat Hak Milik No. 1146 dahulu a/n SUWARJO JOYOWIYONO bin PAWIROSENTONO berubah menjadi a/n NUR RAHMAD HUTANTO, dengan luas 1152 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Saluran.
- Sebelah Timur : Jalan.
- Sebelah Selatan : Kartoikromo, Sonokaryo, Sumarso.
- Sebelah Barat : 00452.

Bahwa untuk selanjutnya barang/ benda tersebut diatas dinyatakan/ditetapkan sebagai barang/ benda yang menjadi obyek sengketa.

2. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah sebagai suami isteri dan merupakan Debitur dari Tergugat I.  
Bahwa Penggugat III adalah sebagai Avalis/ Penjamin atas kredit dari Penggugat I dan Penggugat II kepada Tergugat I.
3. Bahwa Para Penggugat dengan Tergugat I telah membuat Perjanjian Kredit.
4. Bahwa pada tanggal 16 Januari 2015 Tergugat I telah mengadakan Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap benda yang menjadi obyek sengketa sebagai pelaksana adalah Tergugat II dan telah dibeli oleh Tergugat III, NUR RAHMAD HUTANTO.
5. Bahwa Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap benda yang menjadi obyek sengketa pada tanggal 16 Januari 2015 adalah tidak sah dan cacat hukum.
6. a. Bahwa sebelum ada Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan di Harian Jawa Pos – Radar Solo pada tanggal 09 Januari 2015 Para Penggugat belum/ tidak pernah diberi surat somasi dari Pengadilan Negeri untuk mengetahui secara pasti berapa seluruh kewajiban yang harus dibayar.  
b. Bahwa menurut hukum untuk mencapai suatu kepastian hukum Para Penggugat harus disomasi/ diaanmaning oleh Pengadilan Negeri berapa posisi hutang/ kewajiban yang harus dipenuhi oleh Para Penggugat.

Bahwa oleh karena Para Penggugat tidak pernah disomasi/ diaanmaning lebih dahulu maka penjualan benda yang menjadi obyek sengketa yang dijual secara lelang tidak adanya suatu kepastian hukum.

Hlm. 3 Putusan No. 514/PDT/2016/PT SMG

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



7. Bahwa Para Penggugat belum/ tidak pernah mendapat surat dari Pengadilan Negeri adanya Sita Eksekusi terhadap benda yang menjadi obyek sengketa yang dijual secara lelang.  
Bahwa menurut hukum apabila benda yang dijadikan agunan/ jaminan akan dijual secara lelang harus adanya Sita Eksekusi dari Pengadilan Negeri.  
Bahwa ternyata terhadap benda yang menjadi obyek sengketa tidak ada Sita Eksekusi dari Pengadilan Negeri.
8. Bahwa menurut hukum seharusnya pelaksanaan Penjualan secara lelang terhadap benda yang menjadi obyek sengketa melalui Kantor Pengadilan Negeri dan dilaksanakan oleh Tergugat II.  
Bahwa ternyata Pengadilan Negeri tidak dilibatkan di dalam penjualan secara lelang terhadap benda yang menjadi obyek sengketa.
9. Bahwa disamping adanya alasan tersebut didalam Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 09 Januari 2015 terhadap benda yang dijadikan jaminan hutang tidak menyebut batas-batasnya.  
Bahwa menurut hukum benda yang akan dijual secara lelang harus menyebut batas-batasnya.  
Bahwa apabila tidak menyebut batas-batas apabila ada calon pembeli lelang mohon Eksekusi kepada Pengadilan Negeri akan mempersulit Eksekusi terhadap barang/ benda yang dieksekusi.
10. Bahwa menurut hukum apabila ada suatu gugatan terhadap benda tidak bergerak dijadikan obyek sengketa harus menyebut batas-batas dari benda yang dijadikan obyek sengketa.  
Bahwa apabila tidak menyebut batas-batas maka gugatan terancam dengan putusan gugatan tidak dapat diterima.  
Bahwa dengan adanya hal tersebut maka Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 16 Januari 2015 adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan.
11. Bahwa oleh karena penjualan lelang eksekusi hak tanggungan tidak sah dan cacat hukum maka Risalah Lelang No. 085/2015 a/n Nur Rahmad Hutanto (Tergugat III) juga cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan.
12. Bahwa oleh karena Risalah Lelang No. 085/2015 a/n Nur Rahmad Hutanto (Tergugat III) cacat hukum, maka perubahan balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik No. 1146 Desa Puntukrejo, Kecamatan Ngargoyoso, Kabupaten Karanganyar dari a/n SUWARJO JOYOWIYONO bin PAWIROSENTONO berubah menjadi a/n NUR RAHMAD HUTANTO juga cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum.
13. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Para Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar untuk menjatuhkan Putusan PROVISI dalam perkara aquo berupa penghentian seluruh proses hukum tindak lanjut eksekusi lelang atas obyek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Puntukrejo, Kecamatan Ngargoyoso, Kabupaten Karanganyar dengan Sertipikat Hak Milik No. 1146 dahulu a/n SUWARJO JOYOWIYONO bin PAWIROSENTONO berubah menjadi a/n NUR RAHMAD HUTANTO, dengan luas 1152 m<sup>2</sup>.
14. Bahwa Tergugat IV dilibatkan di dalam perkara ini agar selama proses perkara berjalan tidak merubah balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik No. 1146 Desa Puntukrejo dahulu a/n SUWARJO JOYOWIYONO

Hlm. 4 Putusan No. 514/PDT/2016/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bin PAWIROSENTONO berubah menjadi a/n NUR RAHMAD HUTANTO, apabila adanya permohonan perubahan balik nama baik dari Tergugat III dan atau siapa saja sambil menunggu putusan didalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap/pasti.

15. Bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
16. Bahwa guna menghindari adanya penguasaan benda yang menjadi obyek sengketa dan guna menghindari peralihan penguasaan benda yang menjadi obyek sengketa kepada orang lain maka kami mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar agar diletakkan/meletakkan sita jaminan (CB) terlebih dahulu terhadap benda yang menjadi obyek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Puntukrejo, Kecamatan Ngargoyoso, Kabupaten Karanganyar dengan Sertipikat Hak Milik No. 1146 dahulu a/n SUWARJO JOYOWIYONO bin PAWIROSENTONO berubah menjadi a/n NUR RAHMAD HUTANTO, dengan luas 1152 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Saluran.
  - Sebelah Timur : Jalan.
  - Sebelah Selatan : Kartoikromo, Sonokaryo, Sumarso.
  - Sebelah Barat : 00452.

17. Bahwa mengingat gugatan ini diajukan atas dasar bukti-bukti autentik, maka sesuai ketentuan pasal 180 HIR. sangat beralasan sekali Para Penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uit voerbaar bij vooraad) meskipun ada upaya hukum lain yaitu banding, kasasi maupun verzet.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka Para Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar agar berkenan memeriksa perkara ini dan selanjutnya memutus sebagai berikut:

## **PRIMAIR:**

### **DALAM PROVISI :**

- Mengabulkan Permohonan Provisi dari Para Penggugat.
- Memerintahkan penghentian seluruh proses hukum tindak lanjut eksekusi lelang atas obyek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Puntukrejo, Kecamatan Ngargoyoso, Kabupaten Karanganyar dengan Sertipikat Hak Milik No. 1146 dahulu a/n SUWARJO JOYOWIYONO bin PAWIROSENTONO berubah menjadi a/n NUR RAHMAD HUTANTO, dengan luas 1152 m<sup>2</sup>.

### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan Gugatan dari Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (CB) yang dimohonkan oleh Para Penggugat terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Puntukrejo, Kecamatan Ngargoyoso, Kabupaten Karanganyar dengan Sertipikat Hak Milik No. 1146 dahulu a/n SUWARJO JOYOWIYONO bin PAWIROSENTONO berubah menjadi a/n NUR RAHMAD HUTANTO, dengan luas 1152 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Saluran.
  - Sebelah Timur : Jalan.
  - Sebelah Selatan : Kartoikromo, Sonokaryo, Sumarso.
  - Sebelah Barat : 00452.
3. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum Para Penggugat (Penggugat III) adalah pemilik sah dari benda yang menjadi obyek sengketa, berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa

Hlm. 5 Putusan No. 514/PDT/2016/PT SMG



Puntukrejo, Kecamatan Ngargoyoso, Kabupaten Karanganyar dengan Sertipikat Hak Milik No. 1146 dahulu a/n SUWARJO JOYOWIYONO bin PAWIROSENTONO berubah menjadi a/n NUR RAHMAD HUTANTO, dengan luas 1152 m2, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Saluran.
  - Sebelah Timur : Jalan.
  - Sebelah Selatan : Kartoikromo, Sonokaryo, Sumarso.
  - Sebelah Barat : 00452.
4. Menyatakan menurut hukum Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 09 Januari 2015 adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya tidak batal demi hukum.
  5. Menyatakan menurut hukum Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap benda yang menjadi obyek sengketa pada tanggal 16 Januari 2015 adalah tidak sah dan cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya tidak dapat dibatalkan.
  6. Menyatakan menurut hukum Risalah Lelang No. 085/2015 a/n Tergugat III, NUR RAHMAD HUTANTO adalah cacat hukum sehingga sehingga batal demi hukum atau setidaknya tidak dapat dibatalkan.
  7. Menyatakan menurut hukum perubahan balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik No. 1146 Desa Puntukrejo, Kecamatan Ngargoyoso, Kabupaten Karanganyar dari a/n SUWARJO JOYOWIYONO bin PAWIROSENTONO berubah menjadi a/n NUR RAHMAD HUTANTO adalah cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum.
  8. Menghukum Tergugat IV agar tidak merubah balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik No. 1146 Desa Puntukrejo dahulu a/n SUWARJO JOYOWIYONO bin PAWIROSENTONO berubah menjadi a/n NUR RAHMAD HUTANTO, apabila adanya permohonan perubahan balik nama baik dari Tergugat III dan atau siapa saja sambil menunggu putusan didalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap/ pasti.
  9. Menyatakan menurut hukum Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
  10. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit voorbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum lain yaitu banding, kasasi maupun verzet.
  11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul di dalam perkara ini.

#### **SUBSIDAIR :**

- Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban tertanggal 29 Januari 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa **Tergugat I** menolak secara tegas dan keras seluruh dalil-dalil, alasan-alasan, argumen-argumen dan ataupun permohonan-permohonan **Para Penggugat** dalam gugatannya kecuali atas hal-hal tertentu yang diakui kebenarannya secara tegas menurut hukum;
2. Bahwa benar dan ternyata serta diakui oleh **Para Penggugat** sebagaimana dalam posisinya **point (2)** dan **(3)**, sehingga merupakan fakta hukum yang tidak dapat dipungkiri bahwa **Penggugat I** dengan sepengetahuan dan persetujuan **Penggugat II** selaku Istri **Penggugat I** telah menerima fasilitas kredit DP 200 sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga

Hlm. 6 Putusan No. 514/PDT/2016/PT SMG



ratus juta rupiah) dari **Tergugat I** berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor: 0000373/PK/02784/2700/0712 tertanggal 31 Juli 2012, Legalisasi Nomor: 6498 tanggal 31 Juli 2012 oleh Erny Ratmawanti, SH Notaris di Karanganyar Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor: 000020/PPPK/2784/1213 tertanggal 19 Desember 2013, legalisasi Nomor: 7405 tanggal 19 Desember 2013 oleh Erny Ratmawanti, SH Notaris di Karanganyar.

Bahwa sebagai jaminan atas pelunasan hutang **Penggugat I** kepada **Tergugat I**, **Penggugat I** dengan sepengetahuan dan persetujuan **Penggugat III** selaku Penjamin, telah menyerahkan sebidang tanah seluas ±1152 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor: 00319/2008 Tanggal 27 Mei 2008, terletak di Desa Puntukrejo, Kec. Ngargoyoso, Kab. Karanganyar Propinsi Jawa Tengah sesuai Sertifikat Hak Milik No. 1146 tercatat atas nama **Suwarjo Joyowiyono Bin Pawirosentono (Penggugat III)**, yang terhadapnya telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 1108/2013 Tanggal 4 Maret 2013 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 370/2012 tertanggal 12 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Erny Ratmawanti, SH PPAT di Kab. Karanganyar.

3. Adalah fakta hukum yang tidak dapat dipungkiri bahwa **Penggugat I** selaku Debitur telah lalai atau "*wanprestasi*" dalam pemenuhan kewajiban pembayaran hutangnya kepada **Tergugat I**, dan bahkan tidak pernah lagi melaksanakan kewajiban pembayarannya kepada **Tergugat I** terhitung sejak mulai bulan Februari 2014 sampai dengan dilakukannya pelelangan atas Obyek Sengketa. Akibat kelalaian **Penggugat I** tersebut, **Tergugat I** selanjutnya memberikan peringatan/teguran yang patut dan selayaknya secara hukum untuk melakukan penyelesaian kewajiban hutang, yaitu :

- Surat Peringatan I No. 001/SP/2784/0214 tertanggal 20 Februari 2014;
- Surat Peringatan II No. 002/SP/2784/0414 tertanggal 01 April 2014;
- Surat Peringatan III No. 009/SP III/2784/0514 tertanggal 09 Mei 2014;

Namun terhadap peringatan-peringatan tersebut tidak ada itikad baik dari **Penggugat I** untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran hutangnya sebagaimana yang diperjanjikan. Kemudian, **Tergugat I** selaku Kreditor yang beritikad baik, kembali berupaya untuk meminta **Penggugat I** untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran hutangnya kepada **Tergugat I** berdasarkan surat Nomor: 001B/SPL/02784/0614 Tanggal 4 Juni 2014, namun sejak surat tersebut diberikan kepada **Penggugat I** sampai dengan dilakukannya pelelangan pada tanggal 16 Januari 2015, **Penggugat I** tetap tidak mempunyai itikad baik untuk membayarkan kewajiban hutangnya kepada **Tergugat I**;

Oleh karena tidak ada itikad baik **Penggugat I** untuk melaksanakan kewajibannya, maka secara hukum adalah sah bahwa **Penggugat I** selaku Debitur dinyatakan cidera janji/ wanprestasi sebagaimana ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata, yang menyatakan:

*"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan".*

4. Bahwa merujuk ketentuan **Pasal 34 Ayat (2) Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum**

Hlm. 7 Putusan No. 514/PDT/2016/PT SMG



**Jo. Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor: 11/2/PBI/2009**, yang menyatakan:

*Debitur dinyatakan wanprestasi apabila:*

- a) terjadi tunggakan pokok dan atau bunga dan atau tagihan lainnya selama 90 (sembilan puluh) hari walaupun Aktiva Produktif belum jatuh tempo;
- b) tidak diterimanya pembayaran pokok dan atau bunga dan atau tagihan lainnya pada saat Aktiva Produktif jatuh tempo; atau
- c) tidak dipenuhinya persyaratan lainnya selain pembayaran pokok dan atau bunga yang dapat mengakibatkan terjadinya wanprestasi.

**Jo. UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Pasal 6**, yang menegaskan bahwa:

*"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut";*

**Jo Penjelasan Pasal 6**, yang menegaskan bahwa:

*"Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan";*

**Jo Pasal 11 Ayat 2 huruf e**, yang menegaskan bahwa:

*"Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain: janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji"*

**Jo Pasal 20 Ayat (1)**, yang menegaskan bahwa:

*"Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:*

- a) hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b) titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya".

**Jo. ketentuan Pasal 8 Syarat Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit tentang Peristiwa Kelalaian tertanggal 19 Desember 2013**, disebutkan bahwa:

*"Bank berhak tanpa somasi lagi mengakhiri Perjanjian Kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika tanpa harus menunggu jatuh tempo dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit (berikut perubahannya) baik karena hutang pokok, bunga, provisi dan karenanya pemberitahuan dengan surat juru sita atau surat-surat lain yang berkekuatan serupa*

Hlm. 8 Putusan No. 514/PDT/2016/PT SMG



itu tidak diperlukan lagi, bilamana debitur: i) oleh Pengadilan Negeri dinyatakan Pailit, ii) meminta penundaan pembayaran hutang-hutangnya (*sursence van betaling*), iii) meninggal dunia, iv) lalai atau tidak memenuhi salah satu ketentuan dalam Perjanjian Kredit, v) tidak membayar pokok dan/atau bunga pada waktu yang telah ditentukan atau lalai tidak memenuhi kewajibannya menurut Perjanjian Kredit, vi) terlibat dalam suatu perkara pengadilan."

Dikaitkan dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (SHT) No. 1108/2013 Tanggal 4 Maret 2013 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 370/2012 tertanggal 12 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Erny Ratmawanti, SH PPAT di Kab. Karanganyar, menegaskan bahwa:

*"Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan Perjanjian utang piutang tersebut diatas oleh Pihak I, Pihak II selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa untuk dan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama : a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian ---dst"*

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut diatas, maka **Tergugat I** selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur cidera janji, tanpa harus meminta fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri, karena UU Hak Tanggungan telah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Kreditur apabila Debitur wanprestasi/ ingkar janji;

5. Bahwa dalil **Para Penggugat** sebagaimana disebut di dalam **posita gugatan** pada **Point (6), (7), (8)**, yang pada garis besarnya menyebutkan bahwa *"penjualan lelang atas Obyek Sengketa harus dilakukan melalui Kantor Pengadilan Negeri"* adalah sesuatu yang sangat keliru, dengan alasan hukum sebagai berikut:

a) Pelaksanaan eksekusi terhadap hak tanggungan menurut ketentuan Pasal 20 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dibagi menjadi 3 yakni:

- 1) Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui parate eksekusi sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a Jo Pasal 6 UU No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- 2) Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui titel eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b Jo Pasal 26 jjs Pasal 14 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan jjs pasal 224 HIR;
- 3) Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui penjualan dibawah tangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) Jo ayat (3) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

b) Bahwa pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 1108/2013 Tanggal 4 Maret 2013 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 370/2012 tertanggal 12 Oktober 2012, dilakukan melalui mekanisme Parate Eksekusi sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a jo Pasal 6 UU No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan jjs Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan No 93/PMK.06/2010 sebagaimana

Hlm. 9 Putusan No. 514/PDT/2016/PT SMG



telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013;

- c) Bahwa haruslah dipahami dan dimengerti oleh **Para Penggugat** jika lelang eksekusi hak tanggungan yang diajukan/dimohonkan oleh **Tergugat I** atas **Obyek Perkara** kepada **Tergugat II** adalah dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT sebagai bentuk aktualisasi dari sistem parate eksekusi dan *"eigenmachtige verkoop"* sebagaimana digariskan Pasal 1178 KUHPerdara ditegaskan *"apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui penjualan umum serta mengambil pelunasan piutang dari penjualan tersebut"*. Pelaksanaan hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri dilakukan tanpa perantaraan hakim, tanpa melalui bantuan atau campur tangan, tanpa fiat atau tanpa izin pengadilan negeri sebagaimana diatur dalam 224 HIR dimana hal ini sering disebut dengan eksekusi yang disederhanakan *"vereenvoudgde executie"*; Bahwa hal tersebut dipertegas kembali dalam ketentuan Pasal 2 butir 6 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) *a quo*, ditegaskan bahwa: Jika **Penggugat I** tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas, **Tergugat I** selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan kewenangan dan untuk itu kuasa untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari **Para Penggugat** salah satunya yaitu menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian maupun melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat **Tergugat I** perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;

Berdasarkan penjelasan diatas, maka mengacu pada kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang *"secara ex lege"*, **Tergugat I** mempunyai hak atau opsi yang sah dan dilindungi secara hukum untuk melakukan parate eksekusi atas **Obyek Perkara**, oleh karenanya dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan eksekusi terhadap Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 1108/2013 Tanggal 4 Maret 2013 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 370/2012 tertanggal 12 Oktober 2012 melalui Parate Eksekusi sebagaimana dimaksud di dalam ketentuan pasal 20 ayat (1) huruf a Jo Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan jjs Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 adalah sah menurut hukum.

Bahwa oleh karena menurut hukum tidak ada ketentuan yang mengharuskan pelelangan eksekusi Hak Tanggungan dilakukan melalui Pengadilan Negeri (titel eksekutorial), maka dalil **Para Penggugat** dalam Posita gugatannya pada **Point 6a & 6b** yang menyatakan bahwa untuk mencapai kepastian hukum **Para Penggugat** harus disomasi/diannmaning oleh Pihak Pengadilan Negeri berapa posisi utang/kewajiban yang harus dipenuhi oleh **Para Penggugat**, sangatlah mengada-ada dan tidak berdasar sama sekali. Faktanya, berdasarkan Surat Peringatan I No. 001/SP/2784/0214 tertanggal 20 Februari 2014; Surat Peringatan II No. 002/SP/2784/0414 tertanggal 01 April 2014; dan Surat Peringatan III No. 009/SP III/2784/0514 tertanggal 09 Mei 2014

Hlm. 10 Putusan No. 514/PDT/2016/PT SMG



yang disampaikan oleh **Tergugat I** kepada **Para Penggugat**, senyatanya **Para Penggugat** telah mengetahui secara pasti berapa kewajiban pembayaran yang harus dibayarkan oleh **Para Penggugat** kepada **Tergugat I**, namun tidak ada itikad baik dari Para Penggugat untuk melaksanakan kewajibannya.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dalil **Para Penggugat** pada **posita gugatan** pada **Point (6), (7), (8)**, adalah tidak benar dan terlalu mengada-ada sehingga patut dan layak untuk dikesampingkan;

6. Bahwa senyatanya upaya lelang terhadap obyek hak tanggungan (Sertifikat Hak Milik No. 1146), yang dilakukan oleh **Tergugat II** atas permohonan **Tergugat I** telah dilakukan sesuai prosedur lelang sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) RI No.93/PMK.06/2010 Jo. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No.106/PMK. 06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sebelum dilakukannya lelang terhadap obyek hak tanggungan, terlebih dahulu **Tergugat I** telah mengajukan permohonan lelang kepada pihak **Tergugat II** selaku Pejabat lelang, yang kemudian diterbitkan Surat Penetapan Lelang dari **Tergugat II** tentang Hari dan Tanggal Lelang, dan atas penetapan hari dan tanggal lelang tersebut, **Tergugat I** menyampaikan pemberitahuan lelang kepada **Para Penggugat** dan **Tergugat I** telah pula mengumumkan pelelangan tersebut di Surat Kabar.

Dengan demikian, secara hukum pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang telah dilaksanakan pada tanggal 16 Januari 2015 sebagaimana Risalah Lelang No. 085/2015 tertanggal 16 Januari 2015 dengan pemenang lelang yaitu **Tergugat III** adalah sah secara hukum. Oleh karenanya, **Tergugat I** selaku Penjual sekaligus Kreditur yang beritikad baik dan **Tergugat III** selaku Pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi hak-hak dan kepentingan-kepentingannya secara hukum.

7. Bahwa dalil **Para Penggugat** dalam Posita gugatan pada **Point (9), (10), (11), dan (12)** yang secara garis besar menyebutkan **"bahwa Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 16 Januari adalah cacat hukum karena pada Pengumuman Lelang Ulang tidak memuat batas-batas tanah dan bangunan yang akan dilelang"** sangat mengada-ada dan tidak berdasar/ tidak relevan adapun alasannya adalah sebagai berikut:

- Bahwa pelelangan eksekusi Hak Tanggungan yang diumumkan oleh **Tergugat I** pada Hari Surat Kabar tertanggal 9 Januari 2015, menegaskan bahwa obyek Hak Tanggungan yang dilelang oleh **Tergugat I** berupa SHM No. 1146 atas nama **Penggugat III**;
- Bahwa pada Pengumuman Lelang Ulang telah memuat Nomor Sertifikat Hak Milik secara jelas sehingga apabila ada pihak-pihak yang berkepentingan ingin mengetahui mengenai batas-batas tanah dan bangunan yang akan dilelang pada perkara *a quo*, maka mereka dapat mencari tahu informasi tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar, karena semua informasi tentang tanah dan bangunan yang akan dilelang pada perkara *a quo*, termasuk keterangan tentang Kepemilikan, batas tanah, pembebanan hak tanggungan, dll sudah tersedia di Kantor Pertanahan Kab. Karanganyar. Hal tersebut merupakan perwujudan dari asas publisitas yang dapat juga kita lihat pada penjelasan pasal 4 ayat (1) paragraph

Hlm. 11 Putusan No. 514/PDT/2016/PT SMG



3 huruf a yang menyebutkan “ *Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum angka 5, dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan adalah...a.Hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (preferent) yang diberikan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas)*”.

Terlebih lagi perlu **Tergugat I** tegaskan bahwa dalam Gambar Situasi/Surat Ukur Nomor: 00319/Puntukrejo/2008 yang tercantum dalam SHM No. 1146 telah menguraikan batas-batas tanah SHM No. 1146, hal tersebut dipertegas juga dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 370/2012 tertanggal 12 Oktober 2012, dimana dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 370/2012 tertanggal 12 Oktober 2012, ditegaskan bahwa obyek Hak Tanggungan yang diikat adalah SHM No. 1146 atas nama **Penggugat III**, dimana batas-batas adalah sbb:

- Sebelah utara : Saluran;
- Sebelah timur : Jalan;
- Sebelah Selatan : Kartoikromo, Sonokaryo, Sumarso;
- Sebelah Barat : 00452.

Bahwa batas-batas tanah sebagaimana diuraikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 370/2012 tertanggal 12 Oktober 2012 telah sesuai dengan Gambar Situasi/ Surat Ukur Nomor: 00319/Puntukrejo/2008 yang tercantum dalam SHM No. 1146. Dengan demikian, obyek Hak Tanggungan yang dilelang oleh **Tergugat I** melalui **Tergugat II** adalah tepat dan jelas, oleh karenanya dalil **Para Penggugat** dalam Posita gugatannya pada **Point (9), (11), dan (12)** adalah tidak benar dan terlalu mengada-ada, sehingga patut dan layak untuk dikesampingkan.

Berdasarkan fakta dan dasar hukum di atas, **Tergugat I** mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk mengadili dan memutuskan sebagai berikut:

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Menyatakan menolak gugatan **Para Penggugat** untuk seluruhnya, atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan **Para Penggugat** tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*);
2. Menyatakan Perjanjian Kredit Nomor: 0000373/PK/02784/2700/0712 tertanggal 31 Juli 2012, Legalisasi Nomor: 6498 tanggal 31 Juli 2012 oleh Erny Ratmawanti, SH Notaris di Karanganyar Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor: 000020/PPPK/2784/1213 tertanggal 19 Desember 2013, legalisasi Nomor: 7405 tanggal 19 Desember 2013 oleh Erny Ratmawanti, SH Notaris di Karanganyar adalah sah dan mengikat para pihak yang membuatnya;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 1108/2013 Tanggal 4 Maret 2013 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 370/2012 tertanggal 12 Oktober 2012 adalah sah dan berkekuatan hukum.
4. Menyatakan secara hukum **Penggugat I** selaku **Debitur** telah lalai / wanprestasi dalam pemenuhan kewajiban hutangnya kepada **Tergugat I**;

Hlm. 12 Putusan No. 514/PDT/2016/PT SMG



5. Menghukum **Para Penggugat** untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam semua tingkat peradilan.

**ATAU :**

Apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (***Ex Aequo Et Bono***).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II memberikan jawaban tertanggal 2 Pebruari 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.
3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Para Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas sebidang tanah berikutan bangunan yang berdiri di atasnya tersebut dalam SHM No. 1146 luas 1152 m2 atas nama Suwarjo Joyowiyono bin Pawirosentono, terletak di Desa Puntukrejo, Kec. Ngargoyoso, Kab. Karanganyar, selanjutnya disebut sebagai objek sengketa.
4. Bahwa sikap Para Penggugat seperti ini sudah sangat sering dilakukan oleh para debitur yang beritikad buruk, mereka selalu mencari-cari kesalahan, mencari celah-celah kelemahan kemudian dengan bantuan para ahli hukum mengajukan gugatan baik melalui peradilan umum maupun peradilan tata usaha negara. Tujuan mereka sama sekali bukan mencari keadilan melainkan lari dari tanggung jawab melunasi hutang atau minimal mengulur-ngulur waktu;
5. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat yang intinya menyatakan bahwa pelaksanaan lelang tanggal 16 Januari 2015 adalah cacat hukum, bertentangan/menyalahi aturan hukum sehingga tidak sah dan batal demi hukum merupakan **dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar sehingga patut ditolak**;
6. Bahwa lelang yang dilaksanakan adalah lelang eksekusi hak tanggungan karena debitur *in casu* Para Penggugat wanprestasi yang mana dibuktikan dengan tidak dipenuhinya kewajiban debitur *in casu* Para Penggugat kepada Kreditor *in casu* Tergugat I dan juga dengan tidak ditanggapinya surat peringatan I, II, dan III dari Tergugat I, maka permohonan lelang dapat dilakukan sebagaimana ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan dengan tegas bahwa "*Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*";
7. Bahwa sesuai Perjanjian Kredit Nomor: 0000373/PK/02784/2700/0712 tanggal 31 Juli 2012 berikut perubahannya maupun penambahannya, maka pihak Para Penggugat sebagai debitur telah ingkar janji/wanprestasi. Hal ini terbukti dengan Tergugat I telah memberitahukan kepada Para Penggugat mengenai kewajiban Para

Hlm. 13 Putusan No. 514/PDT/2016/PT SMG



Penggugat yang belum diselesaikan sebagaimana mestinya melalui Surat Peringatan-Surat Peringatan. Sehingga berdasarkan pasal 1234 KUH Perdata yang menyatakan: "Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu". Berdasarkan ketentuan tersebut Para Penggugat tidak melaksanakan prestasi/ perbuatan sesuai perjanjian/akad kredit yang telah mereka sepakati. Selanjutnya pasal 1338 KUH Perdata menyatakan, perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya sehingga harus dilaksanakan dengan itikad baik.

8. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan pelaksanaan eksekusi lelang atas tanah obyek sengketa tersebut cacat, salah, bertentangan/menyalahi aturan hukum sehingga tidak sah dan batal demi hukum karena tidak diajukan melalui Pengadilan merupakan **dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar sehingga patut ditolak**;
9. Bahwa perlu Para Penggugat ketahui pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah berbunyi apabila debitor cedera janji maka berdasarkan:
  - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 (parate executie) atau;
  - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dalam pasal 14 ayat 2 (titel executorial);Maka berdasarkan ketentuan di atas dapat diambil kesimpulan, untuk dapat mengambil pelunasan hutang atas kredit yang telah diberikan pihak kreditor dapat melalui cara langsung mengajukan permohonan pelelangan umum kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Negara (pasal 6) atau meminta penetapan eksekusi ke Pengadilan (Pasal 14 ayat 2);
10. Bahwa perlu Tergugat II jelaskan bahwa berdasarkan data-data yang disampaikan oleh PT. Bank Danamon Indonesia Tbk bahwa atas obyek sengketa yang diserahkan sebagai agunan di dalam Perjanjian Kredit Nomor: 0000373/PK/02784/2700/0712 tanggal 31 Juli 2012 berikut perubahannya atas obyek sengketa tersebut telah dilakukan pengikatan sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 370/2012 tanggal 12 Oktober 2012 jo. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 1108/2013 4 Maret 2013 karenanya pengikatan atas objek lelang telah dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang sehingga pengikatan adalah sah;
11. Bahwa lelang atas objek perkara *a quo* dilaksanakan oleh Tergugat II adalah berdasarkan permintaan lelang atas objek *a quo* dilaksanakan oleh Tergugat II adalah berdasarkan permintaan lelang dari PT. Bank Danamon sesuai surat Nomor: 05/RCH SOLO/01/15 tanggal 2 Januari 2015 hal Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, dan telah dilengkapi dengan:
  - a. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah:
    - Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 247/2014 tanggal 27 Nopember 2014 diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar;
  - b. Sebelum dilaksanakan pelelangan, PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. Telah melakukan peringatan kepada Debitur Joko Sriyanto

Hlm. 14 Putusan No. 514/PDT/2016/PT SMG



dkk/Para Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya dengan surat Nomor:

- Surat Peringatan I Nomor: 001/SP/2784/0214 tanggal 20 Pebruari 2014
- Surat Peringatan II Nomor: 002/SP/2784/0414 tanggal 1 April 2014
- Surat Peringatan III Nomor: 009/SP/2784/0514 tanggal 9 Mei 2014-

c. Pihak penjual PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. Telah melakukan pengumuman melalui Surat Kabar Harian Radar Solo pada tanggal 9 Januari 2015 sebagai Pengumuman lelang Ulang;

12. Bahwa permohonan lelang dari Tergugat I telah dilaksanakan analisa berkas dan secara formal telah lengkap dan benar sesuai dengan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang *juncto* Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas menyatakan bahwa: "*Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang*", maka Tergugat II menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor: S-04/WKN.09/KNL.02/2015 tanggal 7 Januari 2015;
  13. Bahwa dalam pelaksanaan lelang tanggal 16 Januari 2015 terhadap objek lelang/objek sengketa telah ditunjuk pemenang Saudara **Nur Rahmad Hutanto** beralamat di Talpitu Rt. 001 Rw.006, Kel/Desa. Ngemplak, Kec. Karangpandan, Kab. Karanganyar, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor. 126 K/Sip/1962 tanggal 9 Juni 1962, **pembeli lelang yang telah memenuhi persyaratan sebagai pembeli lelang yang sah dan beritikad baik harus dilindungi oleh Undang-Undang;**
  14. Bahwa selanjutnya untuk melindungi dan menjamin kepastian hukum dari pelaksanaan lelang tersebut, Tergugat II telah menerbitkan Risalah Lelang Nomor: 085/ 2015 tanggal 16 Januari 2015 sebagai akte otentik sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti yang sempurna (vide 1870 KUHPerdata).
  15. Bahwa berdasarkan uraian yang telah Tergugat II sampaikan di atas, terbukti secara hukum tidak ada perbuatan yang mengandung cacat hukum yang telah dilakukan Tergugat II seharusnya mendapat dukungan moril dari aparat penegak hukum seperti pengadilan demi tegaknya permasalahan hukum ini adalah perbuatan Tergugat II semata-mata hanya perantara dari Tergugat I dalam menuntut haknya kepada Para penggugat karena telah wanprestasi melalui jalur pelelangan umum berdasarkan peraturan perundang-undangan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat II mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia berkenan memeriksa, mengadili dan menjatuhkan putusan yang amar putusannya sebagai berikut:
- DALAM POKOK PERKARA
1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan pelaksanaan lelang pada tanggal 16 Januari 2015 sah menurut hukum;

Hlm. 15 Putusan No. 514/PDT/2016/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang Nomor: 085/2015 tanggal 16 Januari 2015;
  4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;
- Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tingkat Pertama telah memutus perkara tersebut sebagaimana dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Karanganyar tanggal 19 April 2016 Nomor 74/Pdt.G/2015/PN Krg yang amar selengkapannya adalah sebagai berikut:

**Dalam Provisi;**

Menolak Gugatan Provisi Para Penggugat.

**Dalam Pokok Perkara;**

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.186.000,- (dua juta seratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Karanganyar tanggal 19 April 2016 Nomor 74/Pdt.G/2015/PN Krg tersebut, Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan permohonan banding sebagaimana dinyatakan di dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 74/Pdt.G/2015/PN Kray jo. Nomor 08/2016 A tanggal 30 Agustus 2016 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Karanganyar dan Permohonan banding tersebut masing-masing pada tanggal 01 September 2016 dan 19 September 2016 telah diberitahukan secara seksama oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Karanganyar dan Pengadilan Negeri Surakarta kepada Para Terbanding/ Para Tergugat sebagaimana Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 74/Pdt.G/2015/PN Kray jo. Nomor 08/2016 A;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan surat Memori Banding tertanggal 22 September 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar pada tanggal 23 September 2016 dan surat Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat masing-masing pada tanggal 28 September 2016 dan 29 September 2016, sebagaimana Relas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding Nomor 74/Pdt.G/2015/PN Kray jo. Nomor 08/2016 A;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan surat Kontra Memori Banding tertanggal 5 Oktober 2016 yang

Hlm. 16 Putusan No. 514/PDT/2016/PT SMG



diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar pada tanggal 5 Oktober 2016 dan surat Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat melalui Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 11 Oktober 2016 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II tanggal 19 Oktober 2016, kepada Terbanding III dan IV semula Tergugat III dan IV tanggal 6 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan surat Kontra Memori Banding tertanggal 11 Oktober 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar pada tanggal 11 Oktober 2016 dan surat Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 20 Oktober 2016 dan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 13 Oktober 2016, kepada Terbanding III dan IV semula Tergugat III dan IV pada tanggal 31 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi, kepada Para Pembanding semula Para Penggugat dengan relas tertanggal 13 September 2016 dan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat masing-masing dengan relas tertanggal 8 September 2016, 9 September 2016 dan 13 September 2016, telah diberikan kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan tersebut;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

Menimbang, bahwa permohonan banding Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan memenuhi tata cara serta persyaratan yang ditentukan Undang-undang, maka sesuai Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan, permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat dalam Memori Bandingnya telah mengemukakan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Karanganyar tanggal 19 April 2016 Nomor 74/Pdt.G/2015/PN Krg yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa menurut hemat Para Pembanding semula Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri Karanganyar tanggal 19 April 2016

Hlm. 17 Putusan No. 514/PDT/2016/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 74/Pdt.G/2015/PN Krg ada suatu kekeliruan dan tidak atau kurang sesuai dengan fakta-fakta yang ada di dalam persidangan serta dirasa kurang adil oleh masyarakat dan tidak sesuai atau kurang sesuai dengan undang-undang yang berlaku.

- Bahwa permohonan provisi dari Para Pembanding/ Para Penggugat sangat beralasan oleh karena itu patut untuk dikabulkan.
- Bahwa dari bukti Para Terbading/ Para Tergugat berupa pengumuman lelang ulang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 9 Januari 2015 tidak disebut batas-batas dari benda yang dijual secara lelang, sehingga pengumuman lelang ulang eksekusi hak tanggungan terhadap benda yang dijual secara lelang adalah cacat hukum, sehingga batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan.
- Bahwa Para Pembanding/ Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Semarang untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri Karanganyar tanggal 19 April 2016 Nomor 74/Pdt.G/2015/PN Krg. dan mengabulkan gugatan Para Pembanding/ Para Penggugat untuk seluruhnya.

Menimbang, bahwa Kuasa Terbading I semula Tergugat I dan Terbading II semula Tergugat II masing-masing telah mengajukan surat Kontra Memori Banding yang pada intinya sangat sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 74/Pdt.G/2015/PN Krg tanggal 19 April 2016 baik mengenai pertimbangan-pertimbangan hukumnya, maupun amar putusannya karenanya sudah selayaknya dan sepatutnya pertimbangan maupun amar putusan Pengadilan Negeri Karanganyar tersebut dapat dikuatkan dan dipertahankan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memperhatikan dengan seksama Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding, ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang dapat membatalkan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama dan kesemuanya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama secara seksama, lengkap dan teliti dalam pertimbangan hukumnya, oleh karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, dengan demikian alasan-alasan Pembanding yang dikemukakan dalam Memori Bandingnya patut ditolak;

Hlm. 18 Putusan No. 514/PDT/2016/PT SMG



Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II hanyalah mengenai pengulangan atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang pada intinya tidak keberatan dan menyetujui seluruh pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan menolak alasan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding, oleh karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding tidak perlu untuk mempertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Karanganyar tanggal 19 April 2016 Nomor 74/Pdt.G/2015/PN Krg, serta telah membaca dan memperhatikan dengan seksama Memori Banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat dan Kontra Memori Banding dari Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak gugatan Para Penggugat/ Para Pembanding, telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut untuk selanjutnya diambil alih serta dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding sebagai dasar pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan semua pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Karanganyar tanggal 19 April 2016 Nomor 74/Pdt.G/2015/PN Krg dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karena itu harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Para Pembanding semula Para Penggugat berada dipihak yang kalah, sehingga harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebanyak Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Memperhatikan Undang-undang nomor: 20 Tahun 1947 jo Undang-undang Nomor: 49 Tahun 2009 HIR dan KUH Perdata serta Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan.

Hlm. 19 Putusan No. 514/PDT/2016/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula sebagai Para Penggugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Karanganyar tanggal 19 April 2016 Nomor 74/Pdt.G/2015/PN Krg, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, pada hari Kamis tanggal 5 Januari 2017 oleh kami Suroso, S.H. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Hakim Ketua Majelis, H. Mulyanto, S.H.,M.H. dan H. Saparuddin Hasibuan, S.H.,M.H. masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah selaku Hakim-Hakim Anggota, putusan mana pada hari **KAMIS** tanggal **12 JANUARI 2017** diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut beserta Hakim-Hakim Anggota serta dengan dibantu Kusharjono, S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara atau kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd.

H. Mulyanto, S.H.,M.H.

Ttd.

H. Suroso, S.H.

Ttd.

H. Saparuddin Hasibuan, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Kusharjono, S.H.

### Biaya-biaya perkara :

- |                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| - Materai Putusan..... | Rp. 6.000,-         |
| - Redaksi Putusan..... | Rp. 5.000,-         |
| - Pemberkasan.....     | <u>Rp.139.000,-</u> |
| J u m l a h .....      | Rp.150.000,-        |
- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Hlm. 20 Putusan No. 514/PDT/2016/PT SMG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)