



P U T U S A N

Nomor 90/Pdt/2018/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

SUTRISNO, Tempat dan tanggal lahir di Karanganyar 16 Agustus 1977

Pekerjaan Pedagang, Kewarganegaraan Indonesia, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pendidikan Diploma/Sederajat, beralamat di Bendungan RT. 001 RW.010 Desa Kaliboto, Kecamatan Mojogedang, Kabupaten Karanganyar;

Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGUGAT**;

L A W A N

1. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk, Kantor Pusat Jakarta; Cq. Bank Rakyat Indonesia Tbk, cabang Karanganyar, yang beralamat di jalan Lawu Barat No. 391 Karanganyar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Wied Lala Dona, 2. Gendro Hartomo, 3. Busono Budiyono, 4. Novi Sukarno Hermawan, 5. Sri Wahyuningsih, 6. Andina Purba Nurisnaini dan 7. Edy Wiyono, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : B.1216 KC-VII/ADK/03/2017 tertanggal 29 Maret 2017;

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**;

2. Menteri Keuangan Republik Indonesia, Cq. Departemen Keuangan Republik Indonesia, Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kantor Wilayah IX, Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta, beralamat di Jalan Ki Mangun Sarkoro No. 141 Surakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. Moh. Arif Rochman, 2. Hendro Kartono, 3. Muhammad Irfan Fatono K., 4. Santoso, 5. Cicilia Ekowati, 6. Okky Kurniawan dan 7. Risdian Fajorahman berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-248/Mk.6/2017 tertanggal 30 Maret 2017;

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II**;

3. Pemerintah Republik Indonesia, Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat Jakarta, Cq. Kepala badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah, Cq. Kepala Kantor Pertanahan Nasional

Hal 1 dari 36 hal putusan Nomor 90/Pdt/2018/PT SMG.



Kabupaten Karanganyar yang beralamat di Jalan Lawu Timur No. 202 Karanganyar, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. Jodi Supraworo, SH., M.Si., 2. Suwarno, SH., 3. Wisnu Untoro, SH., M.Hum dan 4. Teguh Sriadi, A.Ptnh., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 650/600/V/2017 tertanggal 12 April 2017;

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III** semula **TERGUGAT III**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara tanggal 8 Maret 2018 Nomor 90/Pdt/2018/PT SMG dan surat – surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 14 Maret 2017, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar pada tanggal 14 Maret 2017 dibawah Nomor Register Perkara : 25 / Pdt.G / 2017 / PN.Krg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat telah mendapatkan fasilitas pinjaman dari Tergugat I dengan *plafond* kredit sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
2. Bahwa dengan pinjaman Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana tersebut posita angka 1 gugatan, Penggugat telah menyerahkan jaminan berupa :
 - a. Sertifikat tanah dan bangunan SHM No.55, luas 1.820 m2 atas nama Sudiman yang terletak di desa Kaliboto, kec. Mojogedang, kab. Karanganyar ;
 - b. Sertifikat tanah sawah SHM No.301, luas 1.799 m2 atas nama Sutrisno bin Marto Sudiman yang terletak di desa Kaliboto, kec. Mojogedang, Kab. Karanganyar ;

Bahwa untuk selanjutnya mohon disebut sebagai obyek sengketa.

3. Bahwa Tergugat I dengan bantuan Tergugat II akan menjual melalui lelang benda yang menjadi obyek sengketa, yang seharusnya ditolak oleh Tergugat II karena jumlah hutang Para Penggugat kepada Tergugat I belumlah jelas kepastian berapa yang harus dibayar, serta Tergugat I tidak pernah memberikan peringatan-peringatan kepada Para Penggugat baik melalui surat-surat maupun lisan, dengan demikian persyaratan untuk lelang barang jaminan obyek sengketa tidak terpenuhi, berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.93/PMK.06/2010 tentang petunjuk

Hal 2 dari 36 hal putusan Nomor 90/Pdt/2018/PT SMG



pelaksanaan lelang sebagai mana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 106/PMK.06/2013, sehingga dapat dibatalkan atau setidaknya tidaknya dapat di batalkan ;

4. Bahwa dokumen untuk pelaksanaan lelang yang seharusnya disampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat antara lain : berupa perincian hutang / jumlah kewajiban Para Penggugat, Surat Peringatan I, II dan III, walaupun dilampirkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II untuk memenuhi kelengkapan administrasi pelaksanaan lelang, akan tetapi hingga saat ini tidak pernah di beritahukan atau diterimakan kepada Penggugat, berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang sebagai mana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 106/PMK.06/2013, oleh karena itu semestinya Tergugat II menolak permohonan Tergugat I untuk pelaksanaan lelang barang jaminan obyek sengketa, karena tidak terpenuhinya syarat-syarat yang ditentukan tersebut ;
5. Bahwa ternyata Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum yang serta merta tanpa sepengetahuan Penggugat, yaitu dengan bantuan Tergugat II akan melakukan penjualan lelang obyek sengketa jaminan kredit Penggugat tersebut, berdasarkan pemberitahuan, lisan dengan yang akan melaksanakan lelang obyek sengketa pada tanggal 23 Maret 2017 ;
6. Bahwa antara Tergugat I dan Penggugat telah melakukan kesepakatan dan telah menanda tangani akta Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), pada pasal 4 yang berbunyi " **Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut diatas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Karanganyar** ", oleh karena itu pelaksanaan lelang Hak Tanggungan semestinya sesuai dengan akta yang telah ditanda tangani oleh Penggugat dengan Tergugat I yaitu lewat Pengadilan Negeri Karanganyar, sehingga dengan demikian penjualan lelang pada tanggal 23 Maret 2017 tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan yang mengikat dan batal demi hukum;
7. Bahwa azas suatu perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak sifatnya terbuka " **semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya** " pasal 1338 KUH Perdata (BW), oleh karena itu posita angka 6 gugatan wajib harus dilaksanakan oleh Tergugat I maupun Penggugat, dalam hal ini Tergugat I tidak melaksanakannya, maka Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Hal 3 dari 36 hal putusan Nomor 90/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa perbuatan I dengan bantuan Tergugat II akan melakukan eksekusi lelang parate atas obyek sengketa atau obyek jaminan kredit Para Penggugat tersebut bertentangan dengan pasal 20 UU No. 4 tahun 1996, karena berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas obyek sengketa jaminan kredit Penggugat kepada Tergugat I harus atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri. Maka Tergugat II harus dihukum untuk membatalkan pelaksanaan parate eksekusi lelang yang bersangkutan ;
9. Bahwa pelaksanaan eksekusi berdasarkan pasal 26 UU No.4 tahun 1996 ;
“selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya,dengan memperhatikan pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan“, maka berdasarkan pasal tersebut seharusnya pelaksanaan eksekusi sesuai dan berlandaskan pasal pasal 224 HIR,258 RBg, dengan demikian jelaslah bahwa Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum karena tidak dipatuhinya ketentuan Undang-undang Hak Tanggungan (UU No.4 tahun 1996) ;
10. Bahwa selama ini Tergugat I tidak pernah mengirimkan memberikan salinan rekening setiap bulannya kepada Penggugat, karena dalam perjanjian Tergugat I wajib mengirimkan salinan rekening kepada Penggugat setiap bulan, sehingga Penggugat bisa melihat dan mengetahui berapa kewajiban yang harus diselesaikan oleh Penggugat kepada Tergugat I, dan karena salinan rekening itu adalah hak dari Penggugat, dengan demikian perbuatan Tergugat I kepada Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum ;
11. Bahwa Penggugat belum/tidak pernah mendapat surat dari Tergugat I maupun dari Pengadilan Negeri adanya Sita eksekusi terhadap benda yang menjadi obyek sengketa yang akan dijual secara lelang dan menurut hukum, benda yang akan di lelang harus ada sita eksekusi dari Pengadilan Negeri, sebagaimana apa yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tegugat I didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas obyek sengketa ;
12. Bahwa Tergugat III dilibatkan didalam perkara ini agar selama proses perkara ini berjalan tidak melakukan perubahan balik nama terhadap obyek sengketa, apabila ada permohonan perubahan balik nama dan atau pembebanan dalam bentuk apapun baik dari Tergugat I atau siapapun harap menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum

Hal 4 dari 36 hal putusan Nomor 90/Pdt/2018/PT SMG



pasti/tetap (*in kracht*), dan atau berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 pasal 45 ayat 1 huruf e “ *Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi* “ huruf . e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan ;

13. Bahwa guna menghindari adanya penguasaan maupun peralihan benda yang menjadi obyek sengketa kepada orang lain, maka mohon untuk dapat diletakkan sita Persamaan terhadap obyek sengketa ;

14. Bahwa oleh karena berdasarkan fakta dan fakta hukum, Tergugat I telah melanggar hak-hak Penggugat, maka sudah sewajarnya kepadanya dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

15. Bahwa gugatan ini didasarkan pada alat bukti yang kuat serta *outentik*, maka mohon dinyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya banding, kasasi maupun *verzet (uit voerbaar bij voorraad)*;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan ini mohon Y.T.H., Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar berkenan memanggil Para Pihak, dan memeriksa perkara ini secara seksama, serta mengadili selanjutnya menjatuhkan putusan hukum yang amarnya sebagai berikut ;

P R I M A I R ;

I. DALAM PROVISI ;

Menetapkan dan menyatakan menurut hukum untuk menanggukhan penjualan secara lelang terhadap benda yang menjadi sengketa dengan menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*) ;

II. DALAM POKOK PERKARA ;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita Persamaan yang diletakkan terhadap tanah Obyek Sengketa ;
3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat II melakukan parate eksekusi lelang atas obyek jaminan kredit Penggugat kepada Tergugat I, adalah perbuatan melawan hukum ;
4. Memerintahkan Tergugat II untuk membatalkan parate eksekusi lelang atas obyek sengketa jaminan kredit Penggugat kepada Tergugat I ;
5. Menyatakan menurut hukum penjualan lelang obyek sengketa yang dilaksanakan pada, tanggal 23 Maret 2017, tidak sah dan dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;



6. Menyatakan sebagai hukum bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas obyek sengketa harus dilakukan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri ;
7. Menghukum Tergugat III agar tidak melakukan balik nama terhadap obyek sengketa, dan apabila ada permohonan perubahan balik nama baik dari Tergugat I atau siapapun harap menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap;
8. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet* ;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

SUBSIDAIR ;

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, maka mohon putusan *ex aequo et bono*, putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGGUGAT KEKURANGAN PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

1. Bahwa pokok permasalahan dalam perkara aquo adalah keberatan Penggugat pribadi terhadap proses lelang eksekusi agunan (*parate eksekusi*) yang telah dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 23 Maret 2017, atas jaminan kredit debitur atas nama :

- a. Sutrisno (Penggugat)
- b. Sri Maryanti
- c. Marto Sudiman
- d. Miyem

Adapun agunan/jaminan kredit debitur di atas berupa 2 (dua) bidang tanah dan/atau bangunan sesuai bukti kepemilikan berupa :

- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 55/Kaliboto atas nama Sudiman
- SHM No. 301/Kaliboto atas nama Sutrisno bin

Hal 6 dari 36 hal putusan Nomor 90/Pdt/2018/PT SMG



Martosudiman

telah diikat nyata dengan hak tanggungan untuk kepentingan Tergugat I, selanjutnya disebut obyek sengketa.

2. Bahwa dalam Gugatannya, Penggugat tidak mengikutsertakan Sri Maryati, Marto Sudiman, dan Miyem sebagai pihak. Padahal ketiganya bersama-sama dengan Penggugat adalah selaku pihak debitur yang telah menerima kredit dari Tergugat I dan Sdr. Marto Sudiman merupakan pemilik dari salah satu obyek sengketa yaitu SHM No. 301/Kaliboto dan bersama istrinya Miyem telah memberikan sendiri obyek sengketa kepada Tergugat I untuk dijadikan jaminan kredit ybs.

3. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Sri Maryanti, Marto Sudiman, dan Miyem sebagai pihak dalam Gugatan Penggugat, maka jelas gugatan yang diajukan Penggugat menjadi kekurangan pihak dan tidak memenuhi syarat formal gugatan sesuai hukum acara yang berlaku dan dapat mengakibatkan gugatan Penggugat mengandung cacat formil kurang pihak yang disebut sebagai *plurium litis consortium*.

Bahkan dengan tidak diikutsertakannya Sri Maryanti, Marto Sudiman, dan Miyem, maka permasalahan aquo tidak dapat diselesaikan dengan tuntas dan justru dimungkinkan akan menimbulkan permasalahan yang baru.

Maka : Berdasarkan eksepsi tersebut diatas, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karanganyar yang memeriksa perkara ini untuk memutus eksepsi ini lebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkaranya dengan putusan menolak gugatan Penggugat yang demikian atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa selanjutnya Tergugat I dengan ini mengemukakan Jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut :
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan sebelumnya dalam eksepsi di atas mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara;
3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang

Hal 7 dari 36 hal putusan Nomor 90/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I.

4. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut :

5. Bahwa Tergugat I selaku kreditur telah memberikan fasilitas Kredit secara rekening koran maksimum *Credit Overeenkomst* (CO) tetap kepada debitur atas nama Sutrisno (Penggugat), Sri Maryanti, Marto Sudiman, dan Miyem yang telah menggabungkan/mengikatkan diri masing-masing untuk menanggung hutang, sehingga dengan demikian baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri atau salah seorang saja menanggung kredit (*tanggung renteng/hoofdelijk*).

Adapun kepada debitur telah diberikan kredit, mula-mula sebesar pokok Rp.22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah) sebagaimana Surat Perjanjian Kredit No. 275/SH-01/9/00 tanggal 11 September 2000 dan telah dilakukan beberapa kali perubahan sebagai berikut :

- a. Addendum Surat Perjanjian Review dan Kredit tanggal 8 Januari 2002, yang di legalisir oleh Nur Fariah Latief, SH, MH Notaris di Karanganyar Nomor 22/leg/I/BR/2002 tanggal 8 Januari 2002.
- b. Addendum Surat Perjanjian Perpanjangan Kredit tanggal 22 Agustus 2002, yang di legalisir oleh Nur Fariah Latief, SH, MH Notaris di Karanganyar Nomor 113/leg/VIII/BR/2002 tanggal 22 Agustus 2002.
- c. Addendum Surat Perjanjian Perpanjangan Kredit Nomor B.626/Add/09/2003 tanggal 9 September 2003, yang di legalisir oleh Nur Fariah Latief, SH, MH Notaris di Karanganyar Nomor 23/leg/IX/BR/2003 tanggal 9 September 2003.
- d. Akta Notariil Addendum Perjanjian Perpanjangan Kredit Nomor 43 tanggal 26 Agustus 2004.
- e. Akta Notariil Addendum Perjanjian Perpanjangan, Suplesi dan Novasi Kredit Nomor 12 tanggal 5 September 2005.

Hal 8 dari 36 hal putusan Nomor 90/Pdt/2018/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)



- f. Akta Notariil Addendum Perjanjian Perpanjangan Kredit Nomor 39 tanggal 07 September 2006.
- g. Akta Notariil Addendum Surat Perjanjian Suplesi, Perpanjangan dan Perubahan Jangka Waktu Kredit Nomor 042 tanggal 29 Agustus 2007.
- h. Akta Notariil Addendum Perjanjian Perpanjangan Kredit Nomor 151 tanggal 20 Agustus 2008.
- i. Akta Notariil Addendum Perjanjian Suplesi dan Perpanjangan Kredit Nomor 269 tanggal 27 Agustus 2009.
- j. Akta Notariil Addendum Perjanjian Perpanjangan Kredit Nomor 211 tanggal 19 Agustus 2010.
- k. Akta Notariil Addendum Perjanjian Perpanjangan Kredit Nomor 98 tanggal 09 Agustus 2011.
- l. Akta Notariil Addendum Perjanjian Perpanjangan Kredit Nomor 26 tanggal 06 Agustus 2012.

Sesuai Akta Notariil Addendum Perjanjian Perpanjangan Kredit Nomor 26 tanggal 06 Agustus 2012, Debitur wajib membayar lunas seluruh kewajiban kreditnya/hutang yang meliputi hutang pokok, bunga, dan denda-denda dan biaya-biaya lainnya apabila ada paling lambat tanggal 29 Agustus 2013. Adapun besaran pokok hutang sesuai Akta Nomor 26 tanggal 06 Agustus 2012 adalah sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

6. Bahwa Untuk menjamin pelunasan kredit di atas, telah diserahkan agunan berupa 2 (dua) bidang tanah dan/atau bangunan sesuai bukti kepemilikan :

- a. SHM No. 55/Kaliboto atas nama Sudiman.
- b. SHM No. 301/Kaliboto atas nama Sutrisno bin Martosudiman.

selanjutnya disebut obyek sengketa.

Agunan-agunan tersebut telah diikat dan dibebani dengan Hak Tanggungan sebagai berikut :

- a. SHM No. 55/Kaliboto atas nama Sudiman.
 - Hak Tanggungan Peringkat Pertama sesuai Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 3273/2000 tanggal 28



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2000 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 278/Mjg/HT/2000 tanggal 4 Oktober 2000 sebesar Rp.42.300.000,- (empat puluh dua juta tiga ratus ribu rupiah).

- Hak Tanggungan Peringkat Kedua sesuai SHT No. 2068/2005 tanggal 27 September 2005 berdasarkan APHT No. 974/2005 tanggal 12 September 2005 sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah).
- Hak Tanggungan Peringkat Ketiga sesuai SHT No. 1856/2007 tanggal 25 September 2007 berdasarkan APHT No. 228/2007 tanggal 14 September 2007 sebesar Rp.51.700.000,- (lima puluh satu juta tujuh ratus ribu rupiah).

b. SHM No. 301/Kaliboto atas nama Sutrisno bin Martosudiman.

- Hak Tanggungan Peringkat Pertama sesuai SHT No. 2649/2009 tanggal 13 Oktober 2009 berdasarkan APHT No. 704/2009 tanggal 09 September 2009 sebesar Rp.69.300.000,- (enam puluh sembilan juta tiga ratus ribu rupiah).

Pengikatan dan pembebanan Hak Tanggungan ini dilakukan sendiri oleh pemilik agunan yaitu Sudiman (dengan persetujuan istri, Sdri. Miyem) dan Sutrisno (dengan persetujuan istri, Sdri. Sri Maryanti).

Dijadikannya objek sengketa tersebut sebagai jaminan pelunasan hutang kepada Tergugat I dengan dibebani Hak Tanggungan, maka sesuai Pasal 20 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), membawa konsekuensi yuridis bahwa Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan berhak melakukan penjualan melalui lelang atas kekuasaan sendiri (Parate Eksekusi) atau dengan meminta fiat ke Ketua Pengadilan Negeri (Fiat Eksekusi) dan mengambil pelunasan hutang debitur dari hasil penjualan lelang objek Hak Tanggungan tersebut, apabila debitur cidera janji.

Hal 10 dari 36 hal putusan Nomor 90/Pdt/2018/PT SMG



7. Bahwa Dalam perkembangannya ternyata debitur (termasuk Penggugat) tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk mengangsur pinjaman secara tertib sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian kredit berikut perubahannya, baik menyangkut jumlahnya maupun jadwal dan waktu pembayarannya (cidera janji/wanprestasi).

Ketidakmampuan debitur mengangsur pinjaman secara tertib sesuai dengan kesepakatan dalam Perjanjian Kredit berikut perubahannya membuat fasilitas kredit atas nama debitur tersebut di atas akhirnya menjadi menunggak.

Terhadap cidera janji/wanprestasinya yang dilakukan oleh debitur tersebut, Tergugat I telah beberapa kali melakukan penagihan kepada debitur, namun debitur tidak kunjung melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran kredit sesuai dengan kesepakatan dan debitur juga tidak kunjung memberikan bukti konkret akan melakukan pelunasan terhadap hutang debitur pada Tergugat I.

Selanjutnya, atas cidera janji/wanprestasinya debitur tersebut, Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan demi hukum sesuai Pasal 6 UUHT dan Pasal 2 butir 6 APHT di atas berhak untuk melakukan lelang eksekusi terhadap objek sengketa. Namun demikian, walaupun Tergugat I telah memiliki hak untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan, Tergugat I tidak lantas melaksanakan haknya tersebut melainkan berupaya untuk melakukan penagihan dengan memberikan surat-surat Peringatan kepada debitur sebagai berikut :

- a. Surat No. B.6333-KC/VII/ADK/11/2013 tanggal 06 November 2013 Perihal Tunggakan Kredit Saudara (Peringatan Pertama) yang diterima dan ditandatangani oleh Sutrisno (Penggugat).
- b. Surat No. B.6859-KC/VII/ADK/11/2013 tanggal 02 Desember 2013 Perihal Tunggakan Kredit Saudara (Peringatan Kedua) yang diterima dan ditandatangani oleh Sutrisno (Penggugat).
- c. Surat No. B.7066-KC/VII/ADK/12/2013 tanggal 09

Hal 11 dari 36 hal putusan Nomor 90/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2013 Perihal Tunggakan Kredit Saudara (Peringatan Ketiga-Terakhir) yang diterima dan ditandatangani oleh Sutrisno (Penggugat).

dimana disetiap surat peringatan tersebut telah dijelaskan kewajiban debitur, namun nyata-nyata niat baik Tergugat I tidak mendapat tanggapan yang baik dari debitur dan tidak ada upaya nyata dari debitur untuk melunasi pinjamannya.

8. Bahwa telah diberikan waktu yang cukup panjang kepada debitur untuk mengupayakan sendiri penyelesaian terhadap kreditnya, namun debitur tidak kunjung melakukan pelunasan atas kreditnya. Dengan demikian, terbukti nyata-nyata debitur telah melakukan wanprestasi.

Perlu Tergugat I sampaikan bahwasanya ada macam-macam bentuk wanprestasi/cidera janji yaitu :

1. Tidak terpenuhinya prestasi sama sekali.
2. Ada prestasi, tetapi tidak sesuai dengan harapan.
3. Memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya (Terlambat) dari waktu yang telah dijanjikan.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perikatan/perjanjian tidak boleh dilakukan, demi tercapainya suatu prestasi.

Sehingga apabila salah satu dari keempat macam bentuk wanprestasi tersebut terpenuhi maka Debitur dapat dikategorikan sebagai wanprestasi. Untuk permasalahan ini salah satu bentuk wanprestasi debitur sampai saat ini adalah dengan tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan.

9. Bahwa Mengingat tidak ada penyelesaian dan itikad baik dari debitur untuk memenuhi kewajiban membayar hutangnya kepada Tergugat I, dan telah cukup lamanya waktu yang diberikan oleh Tergugat I kepada debitur untuk menyelesaikan pinjamannya, maka dengan mendasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku Tergugat I meminta bantuan kepada Tergugat II untuk melakukan penjualan lelang atas SHM agunan kredit (obyek sengketa) tersebut.

Hal tersebut sudah sesuai dengan ketentuan pada Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

Hal 12 dari 36 hal putusan Nomor 90/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) jo. Pasal 2 butir 6 APHT, yang menyatakan bahwa :

Pasal 6 UUHT :

“ 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 “.

Pasal 2 butir 6 APHT :

“Jika debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- 4. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian,*
- 5. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan,*
- 6. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi,*
- 7. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan,*
- 8. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas, dan*
- 9. Hal-hal yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak Kedua diperkukan dalam rangka melaksanakan haknya tersebut.*

Konsekuensi yuridis atas dijadikannya agunan kredit sebagai jaminan hutang debitur pada Tergugat I, berarti bahwa dalam hal debitur wanprestasi maka Tergugat I berhak melakukan lelang dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil

Hal 13 dari 36 hal putusan Nomor 90/Pdt/2018/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)



penjualan lelang agunan tersebut.

10. Bahwa Untuk melaksanakan haknya tersebut, Tergugat I meminta bantuan Tergugat II untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan. Tergugat I mengajukan permohonan lelang atas obyek sengketa kepada Tergugat II melalui Surat Permohonan Lelang Nomor : B.308-KC-VII/ADK/01/2017 tanggal 25 Januari 2017, yang kemudian permohonan tersebut ditindaklanjuti oleh Tergugat II dengan memberikan jadwal atau penetapan tanggal lelang yaitu pada hari Kamis tanggal 23 Maret 2017.

Atas dasar penetapan waktu pelaksanaan lelang tersebut, Tergugat I telah menyampaikan pengumuman serta pemberitahuan lelang, masing-masing sebagai berikut:

- a. Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran tertanggal 22 Februari 2017.
- b. Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harian Solo Pos yang terbit tanggal 9 Maret 2017.
- c. Pemberitahuan rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada debitur/Para Penggugat melalui surat No. B.731/KC-VII/ADK/02/2017 tanggal 22 Februari 2017 perihal Pemberitahuan Pertama Lelang, yang ditandatangani sendiri oleh Sutrisno (Penggugat).
- d. Pemberitahuan rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada debitur/Para Penggugat melalui surat No. B.982/KC-VII/ADK/03/2017 tanggal 10 Maret 2017 perihal Pemberitahuan Kedua Lelang, yang ditandatangani sendiri oleh Sutrisno (Penggugat).

11. Bahwa sesuai Salinan Risalah Lelang Nomor 221/2017 tanggal 23 Maret 2017, pada lelang yang dilaksanakan pada tanggal 23 Maret 2017 tersebut, telah terjual lelang salah satu obyek sengketa yaitu sebidang tanah dan/atau bangunan sesuai SHM No. 301/Kaliboto atas nama Sutrisno bin Martosudiman, dibeli oleh pemenang lelang atas nama Agus Sartono.

Hal 14 dari 36 hal putusan Nomor 90/Pdt/2018/PT SMG



Lelang eksekusi hak tanggungan tersebut telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dengan demikian hasil dari lelang tersebut adalah sah dan berkekuatan hukum.

12. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 3 Gugatannya yang menyatakan penjualan obyek sengketa melalui lelang eksekusi hak tanggungan wajib ditolak oleh Tergugat II karena belum jelas kepastian berapa yang harus dibayar.

Sungguh dalil Penggugat yang demikian sangat mengada-ada dan tidak berdasar sama sekali. Jelas bahwa dalam setiap Surat Peringatan-Surat Peringatan (sebagaimana Jawaban angka 7 di atas) yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat, Tergugat I telah memberitahukan jumlah kewajiban hutang Penggugat. Selanjutnya dalam berkas permohonan lelang eksekusi hak tanggungan, Tergugat I juga telah melampirkan perincian hutang Penggugat (debitur) sesuai dengan surat No.B.150-KC-VII/ADK/01/2017 tanggal 12 Januari 2017.

Sehingga jelas tidak benar dalil yang Penggugat sampaikan dalam angka 3 Gugatannya tersebut. Selain itu Penggugat juga tidak jelas menyebutkan dasar hukum Peraturan Menteri Keuangan mengenai petunjuk pelaksanaan lelang. Dapat Tergugat I sampaikan bahwa ketentuan mengenai pelaksanaan lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang telah mencabut PMK No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan PMK No. 106/PMK.06/2013.

Bahwa proses parate eksekusi telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung Tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 yang dengan tegas menyatakan "*bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*".

Hal 15 dari 36 hal putusan Nomor 90/Pdt/2018/PT SMG



Selain itu Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas menyatakan *"bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"*.

Dengan telah terlaksananya lelang eksekusi hak tanggungan oleh Tergugat II dan tidak jelasnya dasar hukum yang digunakan dalam dalil angka 3 Gugatan Penggugat, maka jelas tidak ada kesalahan maupun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I. Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I dengan bantuan Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga berlaku sah dan mengikat, dan tidak dapat dibatalkan.

Dalil Penggugat angka 3 yang demikian patut untuk dikesampingkan;

13. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 4 posita Gugatannya. Tergugat I telah menyampaikan Surat Peringatan-Surat Peringatan sebagaimana Jawaban Tergugat I angka 7 di atas yang berisi mengenai rincian jumlah hutang Penggugat (debitur) dan atas surat tersebut telah diterima dan ditandatangani sendiri oleh Penggugat I.

Sehingga dengan demikian dalil Penggugat angka 4 posita gugatannya sangat tidak berdasar dan patut untuk dikesampingkan.

14. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 5 posita Gugatannya. Dalam kaitannya dengan lelang eksekusi hak tanggungan (parate eksekusi) yang dilakukan oleh Tergugat I dengan bantuan Tergugat II, Tergugat I telah berkali-kali memberitahukan kepada Penggugat baik secara lisan maupun tertulis.

Secara tertulis, Tergugat I telah pernah memberikan :

- a. Surat No. 153 KC-VII/ADK/01/2017 tanggal 12 Januari 2017 perihal Surat Pemberitahuan, yang pada intinya berisi karena telah diberikan Surat Peringatan I, II, III kepada Penggugat namun tidak mendapatkan

Hal 16 dari 36 hal putusan Nomor 90/Pdt/2018/PT SMG



penyelesaian, maka proses penyelesaian kredit akan dilakukan dengan mekanisme lelang dengan bantuan KPKNL (Parate Eksekusi).

- b. Pemberitahuan rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada debitur/Para Penggugat melalui surat No. B.731/KC-VII/ADK/02/2017 tanggal 22 Februari 2017 perihal Pemberitahuan Pertama Lelang, yang ditandatangani sendiri oleh Sutrisno (Penggugat)
- c. Pemberitahuan rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada debitur/Para Penggugat melalui surat No. B.982/KC-VII/ADK/03/2017 tanggal 10 Maret 2017 perihal Pemberitahuan Kedua Lelang, yang ditandatangani sendiri oleh Sutrisno (Penggugat).

sehingga dalil Penggugat angka 5 yang demikian sangatlah mengada-ada sehingga patut untuk dikesampingkan.

15. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 6 s/d 9 serta angka 11 posita berikut petitum angka 6 Gugatan Penggugat yang menunjukkan ketidakpahaman Penggugat atas perbedaan parate eksekusi dan fiat eksekusi yang telah diatur oleh undang-undang.

Dalil Penggugat yang demikian nyata-nyata menunjukkan Penggugat tidak menguasai dan tidak mengikuti perkembangan hukum di Indonesia, karena Penggugat masih bingung dan memperlmasalahkan dan menafsirkan secara keliru dengan anggapan bahwa eksekusi hak tanggungan harus dilaksanakan dengan ijin Pengadilan Negeri.

Seharusnya Penggugat perlu mengerti dan memiliki pemahaman mengenai filosofi parate eksekusi dan semangat disusunnya UUHT yang memasukkan lembaga parate eksekusi sebagai alternatif penyelesaian kredit secara mudah dan sederhana melalui penjualan lelang tanpa harus meminta ijin atau memerlukan perintah dari Ketua Pengadilan.

Di dalam Pasal 20 UUHT telah diatur cara-cara pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yaitu melalui pelelangan umum yang dapat dilakukan atas dasar kekuasaan sendiri dari



Pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan penjualan (Parate Eksekusi) sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUHT atau bisa juga dilakukan atas dasar title eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan (Fiat Eksekusi) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 UUHT.

Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa yang dilakukan Tergugat I dengan bantuan Tergugat II dalam perkara aquo adalah melalui Parate Eksekusi yang didasarkan pada Pasal 6 UUHT dan bukan fiat eksekusi atas dasar title eksekutorial (Pasal 14 UUHT), sehingga pelaksanaan Parate Eksekusi tersebut tidak memerlukan adanya perintah dari Ketua Pengadilan Negeri dan tidak tunduk pada cara yang diatur Pasal 224 HIR – 258 RBg seperti halnya fiat eksekusi;

16. Bahwa tidak diperlukannya perintah Ketua Pengadilan dalam Parate Eksekusi adalah sesuai pendapat Prof. Dr. St. Remy Sjahdeini, SH, dalam bukunya Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan - satu kajian mengenai Undang-undang Hak Tanggungan - Terbitan Alumni, Bandung Tahun 1999 hal. 46 yang menyatakan Pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari Pengadilan setempat.

Pendapat senada juga disampaikan oleh beberapa ahli sebagaimana dikutip oleh Dr. Herowati Poesoko, SH.,MH. dalam bukunya Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT) terbitan LaksBang PRESSindo Yogyakarta halaman 248, yang menyatakan bahwa *“kemudahan menggunakan sarana Pasal 6 UUHT dikarenakan pelaksanaan penjualan obyek hak Tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri”*.

Bahwa terkait dengan pelaksanaan eksekusi atas dasar Pasal 6 UUHT, juga telah diterbitkan Surat Edaran dari Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor : SE-

Hal 18 dari 36 hal putusan Nomor 90/Pdt/2018/PT SMG



21/PN/1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UUHT dan Surat Edaran Nomor: SE-23/PN/2000.

Dalam angka 1 Surat Edaran No. SE-21/PN/1998 tersebut dikatakan :

"....Penjualan tersebut bukan secara paksa, tetapi merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian oleh pihak-pihak. Oleh karena itu tidak perlu ragu-ragu lagi melayani permintaan lelang dari pihak perbankan atas obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan".

Selanjutnya dalam angka 3 Surat Edaran tersebut ditegaskan :

"Lelang Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah tergolong pada Lelang Sukarela....."

Ketentuan tersebut dipertegas lagi dalam angka 2 Surat Edaran No. SE-23/PN/2000 yang menyatakan :

"Penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian".

Sehingga dengan demikian dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan (parate eksekusi) tidak memerlukan adanya perintah dari pengadilan maupun sita eksekusi terhadap benda yang menjadi obyek sengketa yang akan dijual melalui lelang.

17. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 10 posita gugatannya.

Setiap bulannya Tergugat I telah melakukan penagihan kepada Penggugat (debitur) dengan memberikan informasi mengenai jumlah angsuran setiap bulannya (posisi hutang Penggugat). Adapun mengenai salinan rekening koran, apabila Penggugat menginginkannya, Penggugat dapat meminta kepada Tergugat I yang selanjutnya Tergugat I akan memberikan kepada Penggugat.

Kewajiban angsuran dari Penggugat tidak hanya dapat dilihat dari rekening koran, namun dengan Tergugat I telah menginformasikan dan mengingatkan mengenai pembayaran

Hal 19 dari 36 hal putusan Nomor 90/Pdt/2018/PT SMG



angsuran kredit kepada Penggugat setiap bulannya, Penggugat dapat mengetahui jumlah kewajiban yang harus diselesaikan Penggugat. Apabila memang Penggugat memiliki itikad baik untuk melakukan pembayaran angsuran, Penggugat dapat langsung membayar angsuran kreditnya tanpa perlu mengemukakan alasan tidak mengetahui jumlah kewajiban karena tidak diberikan rekening koran.

Dengan demikian tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I. Dalil Penggugat yang demikian patut untuk dikesampingkan.

18. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 12 posita Gugatannya karena Penggugat yang tidak jelas dasar hukumnya telah meminta Tergugat III untuk menolak proses balik nama terhadap obyek sengketa.

Proses balik nama dapat dilakukan apabila sudah terdapat proses yang benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, misalnya dengan jual beli ataupun lelang eksekusi hak tanggungan yang memberikan hak kepada pemenang lelang untuk menguasai obyek sengketa dan selanjutnya melakukan balik nama atas obyek sengketa tersebut.

19. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil angka 13 Posita Gugatan Penggugat. Penggugat sebagai salah satu pihak pemilik yang namanya tertera dalam bukti kepemilikan obyek sengketa tidak perlu untuk meminta sita persamaan.

Tidak ada alasan maupun dasar hukum bagi Penggugat untuk meminta sita persamaan.

Dengan demikian dalil Penggugat yang demikian patut untuk dikesampingkan.

20. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil angka 14 posita gugatan Penggugat.

Segala perbuatan hukum Tergugat I tidak ada yang merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat. Demikian pula, tidak ada fakta yang membuktikan bahwa Tergugat I telah melanggar hak-hak dari Penggugat. Sehingga tidak ada dasar hukumnya apabila Tergugat I dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Hal 20 dari 36 hal putusan Nomor 90/Pdt/2018/PT SMG



Dalil Penggugat yang demikian patut untuk dikesampingkan.

21. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil angka 15 posita Gugatan Penggugat yang pada intinya meminta kepada majelis Hakim menyatakan agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya verzet, banding maupun Kasasi dari pihak manapun.

Petitum Penggugat yang demikian jelas tidak berdasar hukum dan sudah sepatutnya ditolak, karena sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 tahun 2001 setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA no. 3 tahun 2000 yang menyebutkan:

“Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”.

Sesuai dengan ketentuan tersebut maka Penggugat dalam mengajukan putusan serta merta harus menyertakan jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi. Tanpa jaminan tersebut maka tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

22. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh petitum Gugatan Penggugat, terutama petitum Angka 3 yang pada intinya meminta menyatakan perbuatan Tergugat I yang telah melakukan lelang eksekusi hak tanggungan adalah perbuatan melawan hukum.

Sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- harus ada perbuatan;
- perbuatan itu harus melawan hukum;
- ada kerugian;
- ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan

Hal 21 dari 36 hal putusan Nomor 90/Pdt/2018/PT SMG



hukum itu dengan kerugian;

e. ada kesalahan (schuld);

Namun ternyata tidak satupun dalil gugatan Penggugat yang mampu menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat tersebut di atas, terutama adanya kesalahan (schuld) yang dibuat oleh Tergugat I.

Oleh karena tidak satu pun syarat-syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata terpenuhi, maka dalil perbuatan melawan hukum (*on rechtmatigedaad*) yang Penggugat tujukan kepada Tergugat I adalah gugatan yang tidak berdasar dan tidak beralasan.

23. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum apapun, sehingga seluruh petitum Penggugat yang meminta agar diletakkan sita persamaan terhadap obyek sengketa, permintaan Penggugat agar parate eksekusi lelang yang dilakukan Tergugat I dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, permintaan Penggugat agar membatalkan parate eksekusi lelang, permintaan Penggugat untuk menyatakan pelaksanaan lelang tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, permintaan Para Penggugat agar terhadap obyek sengketa tidak dilakukan balik nama serta petitum-petitum selebihnya, seharusnya patut untuk dikesampingkan karena tidak berdasar hukum.

M A K A : Berdasarkan uraian-uraian Tergugat I di atas, nyata-nyata Tergugat I TIDAK MELAKUKAN perbuatan melawan hukum APAPUN, oleh karenanya Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karanganyar yang memeriksa perkara aquo untuk memberikan putusan terhadap perkara aquo dengan putusan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut;

Hal 22 dari 36 hal putusan Nomor 90/Pdt/2018/PT SMG



DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatan kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas diakuiinya;
2. Eksepsi *Obscuur Libel* (Gugatan Tidak Jelas dan Kabur)
 - 2.1 Bahwa Penggugat menunjukkan atau menyebutkan peraturan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang sudah tidak berlaku khususnya dalam hal pelaksanaan lelang (posita angka 3 dan 4), yaitu Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
 - 2.2 Bahwa Peraturan Menteri Keuangan R.I. khususnya yang mengatur mengenai pelaksanaan lelang yang berlaku pada saat lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek yang menjadi sengketa ini dilaksanakan adalah Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga lelang eksekusi terhadap obyek sengketa tersebut adalah sah dan berdasarkan hukum.
 - 2.3 Bahwa penyebutan peraturan perundang-undangan yang sudah tidak berlaku dalam posita surat gugatan mengakibatkan dalil-dalil gugatan dalam posita maupun petitum menjadi tidak jelas atau kabur.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa semua yang tertuang dalam Jawaban bagian eksepsi tersebut di atas mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban bagian pokok perkara ini.
3. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II;
4. Bahwa sebagaimana dikemukakan Penggugat dalam gugatannya yang menjadi dasar/alasan Penggugat dalam mengajukan gugatan terhadap Tergugat II adalah terkait dengan dasar pelaksanaan Lelang melalui perantaraan Tergugat II berdasarkan permohonan Tergugat I tanpa melalui penetapan atau putusan Pengadilan menurut Penggugat adalah perbuatan

Hal 23 dari 36 hal putusan Nomor 90/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum karena melanggar hukum acara perdata sebagaimana diatur dalam pasal 224 HIR, 258 Rbg;

5. Bahwa meskipun Pengugat tidak mempersoalkan teknis pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II berdasarkan permohonan Tergugat II tersebut, sebelum menjawab pokok perkara gugatan Penggugat untuk menjelaskan dan mendudukkan persoalan yang sebenarnya perlu Tergugat II sampaikan proses lelang terkait dengan Obyek Lelang berupa tanah berikut bangunan diatasnya SHM Nomor 55/Kaliboto seluas \pm 1820 M2 atas nama Sudiman dan SHM Nomor 1799/Kaliboto seluas \pm 301 M2 atas nama Sutrisno bin Martosudiman adalah sebagai berikut:
 - a. Bahwa Pelaksanaan Lelang *a quo* merupakan kewajiban hukum Tergugat II sebagaimana perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 berbunyi, "Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya." juncto ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, "Kepala KPKNL atau 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."
 - b. Bahwa Permohonan Lelang Hak Eksekusi Hak Tanggungan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk. Cabang Karanganyar atas Obyek Lelang *a quo* diajukan pada tanggal 25 Januari 2017 dengan menyertakan dokumen-dokumen persyaratan lelang diantaranya:
 - Perjanjian Kredit Nomor 275/SH-01/9/00 tanggal 11 September 2000 dengan segala perpanjangan, perubahan dan penambahannya
 - SHM Nomor 55 atas nama Sudiman dan SHM Nomor 1799/ atas nama Sutrisno bin Martosudiman
 - Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 3273/2000 tanggal 20 Oktober 2000 dan Nomor 2649/2009 tanggal 13 Oktober 2009
 - Akta Pemberian Hak Tanggungan 278/Mjg/HT/2000 tanggal 4 Oktober 2000 dan 704/2009 tanggal 9 September 2009
 - Surat Peringatan-Peringatan kepada Debitur dan Surat Pernyataan

Hal 24 dari 36 hal putusan Nomor 90/Pdt/2018/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)



dari Kreditur bahwa Sutrisno (Debitur) telah wanprestasi.

- Nilai Limit dari obyek yang akan dilelang.
- c. Bahwa berdasarkan permohonan PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk. Cabang Karanganyar tersebut, Kepala KPKNL Surakarta sesuai dengan kewajiban hukumnya telah menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang dengan harus memenuhi syarat pengumuman lelang dan pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor.
- d. Bahwa untuk melengkapi persyaratan lelang dimaksud, Penjual (*in casu* Tergugat I) telah melaksanakan pengumuman lelang sebanyak dua kali, yaitu melalui selebaran pada tanggal 22 Februari 2017 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Surat Kabar Harian Solopos tanggal 9 Maret 2017 sebagai pengumuman lelang kedua sehingga terhadap lelang dimaksud dapat diketahui khalayak umum (asas publisitas).
- e. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 25 ayat (1) PMK 27/2016 yang menentukan pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah dari Kantor Pertanahan setempat, maka terhadap lelang eksekusi *a quo* telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar Nomor 100/2017 tanggal 28 Februari 2017 dan Nomor 101/2017 tanggal 28 Februari 2017 yang pada pokoknya menyatakan bahwa obyek sengketa telah dibebani Hak Tanggungan peringkat pertama yang tercatat atas nama Tergugat I.
- f. Bahwa dikarenakan dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan obyek sengketa jelas merupakan Hak Tanggungan dan Tergugat I sepenuhnya berhak untuk melaksanakan lelang eksekusi objek sengketa *a quo* melalui perantaraan Tergugat II, maka pelelangan dilaksanakan pada tanggal 23 Maret 2017 dan telah diterbitkan risalah lelang.
- 6. Bahwa berdasarkan penjelasan Jawaban pada poin 5 diatas telah cukup menjelaskan proses eksekusi lelang hak tanggungan tersebut telah dilaksanakan secara transparan dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang lelang sebagaimana yang diatur dalam *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk

Hal 25 dari 36 hal putusan Nomor 90/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelaksanaan Lelang (PMK 27/2016) sehingga terkait dengan pelaksanaan lelang dimaksud tidak ada satupun tindakan Tergugat II yang dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

7. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelaksanaan Lelang oleh Tergugat II tanpa melalui penetapan atau putusan Pengadilan adalah perbuatan melawan hukum karena melanggar hukum acara perdata sebagaimana diatur dalam pasal 224 HIR, 258 Rbg;
8. Bahwa menurut Tergugat II dalil Penggugat yang demikian menunjukkan kesesatan berfikir Penggugat dalam memahami suatu Undang-Undang dengan mengambil ketentuan secara sepotong-sepotong sekedar untuk memberikan keuntungan kepada Penggugat agar dapat mengulur-ulur pemenuhan kewajibannya terhadap Tergugat I;
9. Bahwa perlu Pengugat pahami UU Hak Tanggungan merupakan undang-undang khusus yang memberikan hak relatif kepada Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama (Kreditur Preferen) untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualannya itu apabila Debitur wanprestasi/cidera janji;
10. Bahwa hak relatif Kreditor tersebut bersifat fakultatif sebagaimana ketentuan Pasal 20 UU Hak Tanggungan yang memberikan kewenangan kepada Kreditor untuk mengambil pemenuhan pelunasan piutangnya tersebut baik secara parate eksekusi sebagaimana Pasal 6 UU Hak Tanggungan, secara fiat eksekusi berdasarkan title eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang berlaku sebagai putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (vide Pasal 14 ayat (2) jo Pasal 224 HIR), maupun secara penjualan dibawah tangan. Oleh karenanya eksekusi hak tanggungan secara parate eksekusi maupun fiat eksekusi merupakan teknis pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang berdiri sendiri dan tidak saling bertentangan dan merupakan kewenangan Pemegang Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri untuk pengajuan proses pelaksanaannya. Sehingga pelaksanaan eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan dimaksud tanpa melalui penetapan atau putusan Pengadilan adalah sah dan mengikat secara hukum;
11. Bahwa dengan demikian, pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan adalah sah dan mengikat

Hal 26 dari 36 hal putusan Nomor 90/Pdt/2018/PT SMG



secara hukum dikarenakan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan;

12. Bahwa terhadap pelaksanaan Pasal 6 UU Hak Tanggungan saat ini telah dikeluarkan peraturan perundang-undangan teknis pelaksanaannya sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Oleh karenanya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan peraturan teknis dimaksud adalah sah dan mengikat secara hukum sehingga tidak melawan hukum;
13. Bahwa berdasarkan hal tersebut telah jelas bahwasanya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tanpa berdasarkan penetapan Pengadilan vide Pasal 224 HIR adalah sah dan mengikat secara hukum dan bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum;
14. Bahwa Tergugat II menolak keseluruhan dalil Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya yang pada pokoknya meminta majelis hakim untuk menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum, dikarenakan proses pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II tersebut telah jelas dilaksanakan secara sah dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga sesuai dengan ketentuan dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan pada halaman 149 yang dengan tegas menyatakan *"bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"* dan pasal 4 PMK 27/2016 yang menyatakan bahwa, *"lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan."*, oleh karenanya lelang yang dilakukan Tergugat II tidak dapat dibatalkan;
15. Bahwa berdasarkan uraian-uraian jawaban tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat fakta hukum yang pada pokoknya menyatakan Tergugat II melanggar ketentuan prosedur lelang dan melakukan perbuatan melawan hukum, serta tidak memenuhi syarat-syarat sesuai dengan peraturan lelang. Melainkan hal tersebut telah menunjukkan dan membuktikan bahwa pelelangan atas objek sengketa telah sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam pokok perkara tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim

Hal 27 dari 36 hal putusan Nomor 90/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 23 Maret 2017 telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
4. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III memberi jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI:

1. Gugatan Penggugat Kurang pihak (Plurium Litis Consortium);
 - a. Bahwa seharusnya pihak PPAT/Notaris Arif Budiyanto, SH. selaku PPAT yang membuat Akta Perjanjian Kredit Nomor 228/2007 tanggal 14 September 2007 harus dilibatkan dalam perkara ini, karena Tergugat III baru dapat mencatat pendaftaran adanya Hak Tanggungan dalam Sertipikat Hak Milik atas tanah sengketa setelah dibuatnya Akta oleh PPAT;
 - b. Bahwa dengan demikian gugatan tersebut menjadi kurang pihak untuk itu dimohonkan perhatian terhadap putusan MA No. 621 K/Sip/1975 yang pada dasarnya memuat kaedah Hukum bahwa suatu sengketa baru dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh dalam hal pihak yang menjadi Penggugat dan tergugat lengkap;
 - c. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas maka tidaklah berlebihan dan beralasan hukum bilamana gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*) atas dasar kekurangan pihak (Plurium Litis Consortium);

Hal 28 dari 36 hal putusan Nomor 90/Pdt/2018/PT SMG



2. Gugatan prematur;
 - a. Bahwa gugatan kepada Tergugat III belum masanya untuk diajukan karena pendaftaran Eksekusi Lelang belum dilakukan, suatu perbuatan dikatakan Prematur karena secara hukum ada faktor yang menanggukkan , misal disini;
 - Apa yang hendak digugat belum terbuka karena syarat yang ditentukan undang-undang belum terjadi. Contohnya gugatan membayar uang paksa dikatakan prematur jika Tergugat III belum melaksanakan balik nama subjek hak atas tanah, selama masih adanya Hak Tanggungan yang belum dilunasi, tuntutan-tuntutan pembayaran uang paksa demi hukum harus tertunda;
 - Apa yang hendak digugat tertunda oleh faktor syarat yang dijanjikan oleh para pihak misalnya pekerjaan yang belum dijalankan untuk mengalihkan kepada pihak lain oleh Tergugat III karena masih hak freferen dalam Hak Tanggungan tapi sudah dituntut untuk membayar uang paksa untuk terbuka karena syarat yang ditentukan undang-undang belum terjadi, contohnya gugatan membayar uang paksa dikatakan prematur jika pihak Tergugat III belum melaksanakan balik nama subyek hak atas tanah . selama masih adanya Hak Tanggungan yang belum terlunasi, tuntutan-tuntutan pembayaran uang paksa demi hukum harus tertunda;
 - b. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas maka tidaklah berlebihan dan beralasan hukum bilamana gugatan Penggugat kepda pihak Tergugat III ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijke verklaard) karena Gugatan Prematur;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa jawaban dalam Eksepsi tersebut diatas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara seperti diuraikan dibawah ini;
2. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas;
3. Bahwa terhadap posita gugatan Penggugat, Tergugat III dengan tegas menolak gugatan Penggugat tersebut dengan alasan sebagai berikut;
 - a. Bahwa perkara aquo adalah menjadi urusan keperdataan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dalam menjalankan lalu lintas hukum keperdataan dalam hal utang piutang yang telah

Hal 29 dari 36 hal putusan Nomor 90/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperjanjikan antara Penggugat selaku Debitur dan Tergugat I selaku Kreditur. Bahwa perjanjian tersebut seharusnya berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak dan karena utang piutang tersebut dengan jaminan Sertipikat maka juga berlaku undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

- b. Bahwa Tergugat III adalah Institusi Pemerintah yang menjalankan tugas dan fungsinya pelayanan kepada masyarakat di bidang administrasi pertanahan sedangkan proses lelang bukan merupakan tugas dan kewenangan Tergugat III maka Tergugat III sangat-sangat keberatan dilibatkan dalam perkara aquo. Bila dengan alasan untuk tidak melakukan peralihan selama proses di Pengadilan tanah dijadikan obyek perkara, seharusnya Penggugat cukup mengajukan blokir dengan melampirkan salinan surat gugatan ke kantor Tergugat III;

Bahwa berdasar dalil-dalil yang telah kami uraikan tersebut diatas, sudilah kiranya Majelis Hakim untuk memeriksa dan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI;

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Menolak gugat Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima;
 2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
- Atau jika Pengadilan berpendapat lain mohon diputus dengan seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Karanganyar telah menjatuhkan putusan tanggal 9 Oktober 2017 Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Krg. yang amarnya sebagai berikut :

DALAM PROVISI

Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI

Menolak seluruh eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Hal 30 dari 36 hal putusan Nomor 90/Pdt/2018/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 1.723.000,- (satu juta tujuh ratus dua puluh tiga ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Krg yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Karanganyar, yang isinya menerangkan bahwa masing-masing pada tanggal 11 Oktober 2017 dan tanggal 16 Oktober 2017 putusan tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Tergugat II dan Tergugat III sehubungan dengan tidak hadirnya pada waktu putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta pernyataan permohonan banding Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Krg. Jo No.11/2017 A tanggal 13 Oktober 2017 yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Karanganyar yang menerangkan bahwa Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Krg. tanggal 9 Oktober 2017 dan telah diberitahukan kepada pihak lawannya masing-masing pada tanggal 17 Oktober 2017 dan tanggal 11 Januari 2018;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding tanggal 2 Januari 2018, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar tanggal 2 Januari 2018 dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada pihak lawannya masing-masing pada tanggal 2 Januari 2018 dan tanggal 5 Januari 2018;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 15 Januari 2018, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar tanggal 15 Januari 2018 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada pihak lawannya masing-masing pada tanggal 17 Januari 2018 dan tanggal 18 Januari 2018;

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 16 Januari 2018, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar tanggal 16 Januari 2018 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada pihak lawannya masing-masing pada tanggal 17 Januari 2018;

Hal 31 dari 36 hal putusan Nomor 90/Pdt/2018/PT SMG



Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Karanganyar, telah memberitahukan kepada para pihak yang berperkara untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini masing-masing pada tanggal 2 Nopember 2017, tanggal 6 Nopember 2017 dan tanggal 7 Nopember 2017;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding /Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Memori Banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Krg tanggal 9 Oktober 2017 adanya suatu kekeliruan dan atau tidak sesuai fakta-fakta yang ada didalam persidangan serta dirasa kurang adil oleh masyarakat dan tidak sesuai dengan undang-undang yang berlaku;
2. Bahwa disamping itu dalam posita hukum gugatan Penggugat tidak mendalilkan bahwa Penggugat telah tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar hutang, namun dalam posita hukum tersebut sama sekali tidak mendalilkan adanya upaya Penggugat untuk memenuhi kewajibannya membayar hutang kepada Tergugat I;
3. Bahwa sebelum proses lelang dilaksanakan, Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan tahap-tahap untuk pelaksanaan lelang yaitu dengan mengirimkan surat pemberitahuan didaftarkan lelang, pengumuman kedua penetapan hari dan tanggal lelang kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding Pembanding semula Penggugat, Kuasa Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan Kontra Memori Banding pada pokoknya sebagai berikut:

1. Pembanding telah memaksakan diri untuk membuat Memori Banding sehingga dalil-dalil dalam Memori Bandingnya tidak memiliki dasar hukum dan terkesan mengada-ada, hanya sekedar pertahanan untuk menghambat penyelesaian perkara gugatan aquo yang secara tidak langsung juga menghambat penyelesaian kredit bermasalah Pembanding pada Terbanding I;

Hal 32 dari 36 hal putusan Nomor 90/Pdt/2018/PT SMG



2. Pembanding tidak dapat menunjukkan dasar hukum yang membuktikan adanya kesalahan dalam pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, melainkan hanya sekedar menuliskan ulang secara tidak jelas pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Putusan tanpa tujuan dan esensi yang terang dan jelas terhadap penunjukan atau penulisan ulang pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Memori Banding Pembanding;
3. Bahwa atas proses lelang eksekusi hak tanggungan yang dimohonkan Terbanding I oleh Terbanding II telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu sesuai Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, terbukti lelang telah dilaksanakan dan telah terbit Risalah Lelang No. 221/2017 tanggal 23 Maret 2017, dimana salah satu obyek sengketa yaitu SHM No. 301/Kaliboto atas nama Sutrisno bin Martosudiman telah laku terjual lelang kepada pemenang lelang atas nama Agus Sartono;
4. Bahwa seluruh pertimbangan-pertimbangan hukum judex factie Pengadilan Negeri Karanganyar telah tepat dan berdasar hukum, telah sesuai antara dasar hukum dan fakta-fakta hukum yang ada. Pembandinglah yang tidak memiliki pemahaman dan kesadaran mengenai perbuatan wanprestasi yang telah dilakukannya sehingga bertahan dengan menggunakan dalil-dalil yang tidak jelas dasar hukumnya;
5. Bahwa dengan diajukannya Gugatan dan memori banding dengan menggunakan dalil-dalil yang tidak jelas, dan tidak berdasar hukum, maka dapat disinyalir secara jelas bahwa Gugatan dan permohonan banding Pembanding dalam perkara *aquo* diajukan hanya untuk mempersulit dan menghambat upaya penyelesaian kredit bermasalah Pembanding yang dilakukan oleh Terbanding I;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding Pembanding semula Penggugat, Kuasa Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan Kontra Memori Banding pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Terbanding II dahulu Tergugat II sependapat dengan seluruh pertimbangan hukum serta diktum putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Krg tanggal 9 Oktober 2017;
2. Bahwa demi penegakan hukum dan menjunjung tinggi keadilan, Terbanding II dahulu Tergugat II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak

Hal 33 dari 36 hal putusan Nomor 90/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan banding dari Pembanding dahulu Penggugat dan menerima serta menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Krg tanggal 9 Oktober 2017;

3. Bahwa Terbanding II dahulu Tergugat II menolak seluruh dalil yang diajukan Pembanding dahulu Penggugat *a quo* sebagaimana yang dikemukakan dalam memori bandingnya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
4. Bahwa dalil yang dikemukakan Pembanding dahulu Penggugat dalam memori banding yang menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Krg tanggal 9 Oktober 2017 adanya suatu kekeliruan dan atau kurang sesuai fakta-fakta yang ada di dalam persidangan serta dirasa kurang adil oleh masyarakat dan tidak sesuai atau kurang sesuai dengan undang-undang yang berlaku, adalah adil yang sangat tidak mendasar dan patut ditolak atau setidaknya tidak dikesampingkan;
5. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar dalam perkara *a quo* telah sesuai dengan fakta di persidangan dan sesuai dengan undang-undang yang berlaku dan tidak terdapat kekeliruan yang mengakibatkan batalnya putusan *a quo*;
6. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan Pembanding dahulu Penggugat dalam memori bandingnya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karanganyar perkara *a quo* dengan tepat dan benar sehingga seluruh dalil Pembanding dalam memori bandingnya haruslah ditolak atau dikesampingkan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding mempelajari keberatan-keberatan Pembanding semula Penggugat didalam Memori Bandingnya, dihubungkan dengan pertimbangan hukum putusan Pengadilan tingkat pertama tersebut, ternyata tidak ada hal-hal baru lagi yang dapat dikemukakan oleh Pembanding semula Penggugat yang dapat melemahkan atau dapat membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena itu Memori Banding tersebut tidak perlu untuk dipertimbangkan kembali;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri

Hal 34 dari 36 hal putusan Nomor 90/Pdt/2018/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karanganyar Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Krg tanggal 9 Oktober 2017, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar serta tidak bertentangan dengan hukum oleh karenanya pertimbangan tersebut diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Krg tanggal 9 Oktober 2017 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan tingkat pertama dikuatkan sehingga Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 *jo* Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Karanganyar tanggal 9 Oktober 2017 Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Krg yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari Rabu tanggal 28 Maret 2018, oleh kami H. Mulyanto, S.H.,M.H. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Hakim Ketua, H. Saparudin Hasibuan, S.H.,M.H. dan Yohanes Sugiwardarto, S.H. masing- masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 90/Pdt/2018/PT SMG tanggal 8 Maret 2018, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 5 April 2018 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut

Hal 35 dari 36 hal putusan Nomor 90/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

dan Aini Zulfah, S.H. Panitera Pengganti tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd.

ttd.

H. Saparudin Hasibuan, S.H.,M.H.

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

ttd.

Yohanes Sugiwidarto, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

Aini Zulfah, S.H.

Biaya Perkara :

1. Meterai Putusan : Rp. 6.000,-
2. Redaksi Putusan : Rp. 5.000,-
3. Biaya Pemberkasan : Rp. 139.000,-
- Jumlah : Rp. 150.000,-
(seratus lima puluh ribu rupiah).