



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sukoharjo yang mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusannya sebagaimana di sebutkan di bawah antara:

Yohan Panca Kurniawan, NIK. 3372052208830001,

bertempat tinggal di Jalan Padjajaran Timur II, Rt.004, Rw.011, Kel. Sumber, Kec.Banjarsari, Kota Surakarta, selanjutnya disebut sebagai

PENGUGAT;

Penggugat mewakilkan kepada Kuasa Hukumnya bernama Drs. Bandung Jaka Suryana, S.H., M.H. dan Wiwik Dwi Habsari, S.H., berkantor di Kantor Hukum "Bandung Jaka Suryana & Partners" beralamat di Jl. Sawo 3 Nomor 3 RT.01 RW.04 Kel. Karangasem Kec. Laweyan Kota Surakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juli 2024 yang telah diregisterasi pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo di bawah Nomor 335/SK/2024/PNSkh tanggal 12 Agustus 2024;

LAWAN

PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Kantor Pusat cq. P.T.

Bank Danamon Cabang Solo

Sudirman, tempat kedudukan Jalan Sudirman No.5 Kota Surakarta, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT;**

Tergugat diwakili oleh Herry Hikmanto

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.1 dari 49 hal.

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

dan Rita Mirasari keduanya direktur perseroan tersebut berdasarkan kewenangan yang diatur dalam Akta No.87 tanggal 22 Maret 2024 tentang Susunan Direksi PT.Bank Danamon Indonesia, Tbk jo. Akta No.88 tanggal 22 Maret 2024 tentang Perubahan Anggaran Dasar Perseroan berwenang mewakili kepentingan Perseroan tersebut sebagai subyek hukum (*rechtspersoon*), yang selanjutnya telah menunjuk Satyo Haryo Wibisono, F.X. Indarko Kunto W., Eden Siahaan, Senoaji, Nelsy Waty, Nuraeni Lestari Ningsih, Dina Martina Nainggolan, Matheos H. Ratuludji, Arie Firnando Sitompul dan Mohamad Isnanda Gumara, semuanya adalah pegawai Perseroan tersebut berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.SK-HKM-360 tanggal 27 Agustus 2024 yang telah diregistrasi pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo di bawah Nomor 389/SK/2024/PNSkh tanggal 5 September 2024;

Menteri Keuangan Negara Republik Indonesia cq.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Surakarta, tempat kedudukan Jl. Ki Mangun Sarkoro No.141 Surakarta, Sumber, Banjarsari, Kota Surakarta Jawa Tengah, sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

Turut Tergugat I diwakili oleh Tedy Syandari dalam jabatannya sebagai Direktur Hukum dan Hubungan

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.2 dari 49 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Masyarakat Direktorat Jenderal Kekayaan Negara untuk dan atas nama Menteri Keuangan Republik Indonesia selanjutnya memberikan Surat Kuasa Khusus No.SKU-611/MK.6/KN.7/2024 tanggal 26 Agustus 2024 yang telah diregisterasi pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo di bawah Nomor 390/SK/2024/PNSkh tanggal 5 September 2024 bernama Mohammad Lukman Saleh, S.H. Muhammad Irfan Fathoni Khosasih, S.H. Arfiah Nurul Fajariani, S.H., M.H., Widjanarko, S.H., Esti Afiarini, S.H., Al Humam dan Nurul Fadlilah, seluruhnya adalah Aparat Sipil Negara Kementerian Keuangan Republik Indonesia yang ditempatkan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta;

Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, tempat kedudukan Jalan Jend.Sudirman No.310, Ngepeng, Ds. Sidorejo, Kec. Sukoharjo, Kab. Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah, sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

Pengadilan negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara;

Telah mendengar para pihak bersengketa;

Telah memperhatikan pembuktian;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa melalui surat gugatannya tanggal 9 Agustus 2024, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya tersebut telah mengajukan dalil-dalil gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat semula adalah pemilik sah atas:
 - 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.3 dari 49 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berdiri di atasnya sesuai SHM Nomor 780 luas tanah kurang lebih 1360 M2 atas nama Yohan Panca Kurniawan, yang terletak di Desa Sapen, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah, dan

- 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai SHM Nomor 1501, luas tanah kurang lebih 2094 M2 atas nama Yohan Panca Kurniawan, yang terletak di Desa Triyagan, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah
2. Bahwa berdasarkan SKT/SKPT Nomor 817/2021 tanggal 15 Oktober 2021 terdapat catatan dalam Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, Tergugat adalah Pemegang Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan SHM Nomor 780 luas tanah kurang lebih 1360 M2 atas nama Yohan Panca Kurniawan, yang terletak di Desa Sapen, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah;
3. Bahwa berdasarkan SKT/SKPT Nomor 818/2021 tanggal 15 Oktober 2021 terdapat catatan dalam Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, Tergugat adalah Pemegang Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan SHM Nomor 1501, luas tanah kurang lebih 2094 M2 atas nama Yohan Panca Kurniawan, yang terletak di Desa Triyagan, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah;
4. Bahwa pada hari Rabu tanggal 10 November 2021 dilaksanakan Lelang Eksekusi Pengadilan bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta dengan alamat Jalan Ki Mangun Sarkoro Nomor 141 Surakarta, obyek lelang berupa: 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai SHM Nomor 780 luas tanah kurang lebih 1360 M2 atas nama Yohan Panca Kurniawan, yang terletak di Desa Sapen, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah, sebagai Pemenang Lelang/Pembeli: RM.Suryo Hatmoko, beralamat di Sumberadi Asri B 60 Jumeneng Kidul Rt.08/ Rw 039, Desa.Sumberadi, Kecamatan

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.4 dari 49 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mlati, Kabupaten Sleman DI Yogyakarta;

5. Bahwa pada hari Rabu tanggal 22 Desember 2021 dilaksanakan Lelang Eksekusi Pengadilan bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta dengan alamat Jalan Ki Mangun Sarkoro Nomor 141 Surakarta, obyek lelang berupa: 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri diatasnya sesuai SHM Nomor 1501, luas tanah kurang lebih 2094 M2 atas nama Yohan Panca Kurniawan, yang terletak di Desa Triyagan, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah, sebagai Pemenang Lelang/Pembeli: RM.Suryo Hatmoko. beralamat di Sumberadi Asri B 60 Jumeneng Kidul Rt.08/ Rw 039, Desa.Sumberadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman DI Yogyakarta.
6. Bahwa obyek lelang berupa: 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai SHM Nomor 780 luas tanah kurang lebih 1360 M2 atas nama Yohan Panca Kurniawan, yang terletak di Desa Sapen, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah, ternyata masih dalam sengketa sebagaimana adanya Gugatan dari Sunan Susilo , wiraswasta baik selaku pribadi maupun selaku Direktur PT. Akino Wahana Mulia, yang beralamat di Jl. Samanhudi 30A Pasar Baru, Jakarta 10710, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 18 September 2015 dan dicatat pada Register Nomor Perkara 216/Pdt.G/2015/PN Skt; Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kelas I-A Khusus Surakarta, Nomor 216/Pdt.G/2015/PNSkt., pada tanggal 12 Januari 2016 dalam amar putusannya diantaranya: Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap 1 (satu) bidang tanah/bangunan di Jln. Raya Solo-Tawangmangu Km.10.1, palur, Ngiri Sapen, Mojolaban, Sukoharjo. Solo, Jawa Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah/rumah bapak Midi
 - Sebelah selatan berbatasan dengan sarana jalan
 - Sebelah barat berbatasan dengan tanah/rumah ibu Dami, dan

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.5 dari 49 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah timur berbatasan dengan tanah/rumah bapak Marimin;

Yang mana batas-batas tersebut bersesuaian dengan batas-batas tanah dan bangunan SHM Nomor 780 luas tanah kurang lebih 1360 M2 atas nama Yohan Panca Kurniawan, yang terletak di Desa Sapen, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah;

Bahwa berdasarkan Putusan Banding dari Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dengan Putusan Nomor: 187/Pdt/216/PT SMG pada tanggal 11 Agustus 2016 yang mana amar putusannya yaitu antara lain: menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 12 Januari 2016 Nomor: 216/Pdt.G/2015/PN.Skt, yang dimohonkan banding tersebut;

7. Bahwa obyek lelang berupa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai SHM Nomor 1501, luas tanah kurang lebih 2094 M2 atas nama Yohan Panca Kurniawan, yang terletak di Desa Triyagan, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah masih dalam sengketa yaitu adanya Permohonan Sita Eksekusi No.6/Pen.Pdt/Eks/2017/PN.Skt jo No.216/Pdt.G/2015/PN.Skt jo No.187/Pdt/2016/PT.Smg, yang diajukan oleh Adi Atmanto, SH selaku kuasa dari Sunan Susilo, selaku pribadi maupun selaku Direktur PT. Akino Wahana Mulia yang beralamat di Jl.Samanhudi 30A Pasar Baru Jakarta 10710, kepada Ketua Pengadilan Negeri Surakarta Klas IA Khusus, tertanggal 6 Maret 2017;

Bahwa berdasarkan Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Surakarta Klas IA Khusus, Nomor 6/Pen.Pdt/Eks/2017/PNSkt jo Nomor 216/Pdt.G/2015/PN Skt jo Nomor 187/Pdt/2016/PTSmg pada tanggal 20 Maret 2017, diantaranya menetapkan Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Surakarta supaya mohon bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo agar dalam penetapannya memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Sukoharjo atau jika ia berhalangan, menunjuk penggantinya yang sah, untuk melaksanakan Sita

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.6 dari 49 hal.

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

Eksekusi terhadap:

- Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1501 luas 2094 m2 atas nama Yohan Panca Kurniawan, yang terletak di Desa Triyagan, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, Propinsi Jawa Tengah, Surat Ukur No: 475/1993 tanggal 21 Januari 1993.

8. Bahwa berdasarkan alasan/dalil sebagaimana tersebut diatas maka obyek Lelang berupa :

- (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri diatasnya sesuai SHM Nomor 780 luas tanah kurang lebih 1360 M2 atas nama Yohan Panca Kurniawan, yang terletak di Desa Sapen, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah; dan
- 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri diatasnya sesuai SHM Nomor 1501, luas tanah kurang lebih 2094 M2 atas nama Yohan Panca Kurniawan, yang terletak di Desa Triyagan, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah masih dalam sengketa;

Bahwa Pelaksana Lelang nyata-nyata tidak cermat dan tidak sesuai dengan prosedur lelang yang benar maka pelaksanaan lelang tidak sesuai dengan Ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga sudah sewajarnya apabila pelaksanaan lelang dinyatakan cacat hukum dan tidak sah, maka pelaksanaan lelang *a quo* batal demi hukum.

9. Bahwa Para Turut Tergugat ditarik dalam perkara ini, agar Para Turut Tergugat tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;

Berdasarkan alasan/dalil-dalil sebagaimana diuraikan di atas, maka Penggugat memohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo segera memanggil pihak-pihak dalam perkara ini dan selanjutnya memeriksa, mengadili serta menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1) Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.7 dari 49 hal.

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) Menyatakan secara hukum bahwa obyek Lelang berupa :

- (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai SHM Nomor 780 luas tanah kurang lebih 1360 M2 atas nama Yohan Panca Kurniawan, yang terletak di Desa Sapen, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah; dan
- 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai SHM Nomor 1501, luas tanah kurang lebih 2094 M2 atas nama Yohan Panca Kurniawan, yang terletak di Desa Triyagan, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah, masih dalam sengketa;

3) Menyatakan secara hukum bahwa pelaksanaan lelang :

- Pada hari Rabu tanggal 10 November 2021 dilaksanakan Lelang Eksekusi Pengadilan bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta dengan alamat Jalan Ki Mangun Sarkoro Nomor 141 Surakarta, obyek lelang berupa: 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai SHM Nomor 780 luas tanah kurang lebih 1360 M2 atas nama Yohan Panca Kurniawan, yang terletak di Desa Sapen, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah, sebagai Pemenang Lelang/Pembeli: RM.Suryo Hatmoko, beralamat di Sumberadi Asri B 60 Jumeneng Kidul Rt.08/ Rw 039, Desa.Sumberadi Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman DI Yogyakarta dan pelaksanaan lelang pada hari Rabu tanggal 22 Desember 2021 dilaksanakan Lelang Eksekusi Pengadilan bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta dengan alamat Jalan Ki Mangun Sarkoro Nomor 141 Surakarta, obyek lelang berupa: 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai SHM Nomor 1501, luas tanah kurang lebih 2094 M2 atas nama Yohan Panca Kurniawan, yang terletak di Desa Triyagan, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo,

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.8 dari 49 hal.

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

Provinsi Jawa Tengah, sebagai Pemenang Lelang/Pembeli:
RM.Suryo Hatmoko, beralamat di Sumberadi Asri B 60
Jumeneng Kidul Rt.08/ Rw 039, Desa.Sumberadi, Kecamatan
Mlati, Kabupaten Sleman DI Yogyakarta;

dinyatakan tidak sah, dan pelaksanaan lelang *a quo* batal
demi hukum.

4) Memerintahkan Turut Tergugat I untuk membatalkan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pengadilan yang dilaksanakan:

- Pada hari Rabu tanggal 10 November 2021 dilaksanakan
Lelang Eksekusi Pengadilan bertempat di Kantor Pelayanan
Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta dengan
alamat Jalan Ki Mangun Sarkoro Nomor 141 Surakarta, obyek
lelang berupa: 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut
segala sesuatu yang berdiri diatasnya sesuai SHM Nomor 780
luas tanah kurang lebih 1360 M2 atas nama Yohan Panca
Kurniawan, yang terletak di Desa Sapen, Kecamatan
Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah,
sebagai Pemenang Lelang/Pembeli: RM.Suryo Hatmoko,
beralamat di Sumberadi Asri B 60 Jumeneng Kidul Rt.08/ Rw
039, Desa.

Sumberadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman DI
Yogyakarta; dan

- Pada hari Rabu tanggal 22 Desember 2021 dilaksanakan
Lelang Eksekusi Pengadilan bertempat di Kantor Pelayanan
Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta dengan
alamat Jalan Ki Mangun Sarkoro Nomor 141 Surakarta, obyek
lelang berupa: 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut
segala sesuatu yang berdiri diatasnya sesuai SHM Nomor
1501, luas tanah kurang lebih 2094 M2 atas nama Yohan
Panca Kurniawan, yang terletak di Desa Triyagan, Kecamatan
Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah,
sebagai Pemenang Lelang/Pembeli: RM.Suryo Hatmoko,
beralamat di Sumberadi Asri B 60 Jumeneng Kidul Rt.08/ Rw
039, Desa Sumberadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman DI

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.9 dari 49 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yogyakarta;

- 5) Memerintahkan Turut Tergugat II untuk tidak mencatatkan atas peralihan hak kedua obyek lelang tersebut sampai dengan selesainya sengketa dan berkekuatan hukum tetap.
- 6) Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Subsider: Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa hari sidang yang ditentukan, Kuasa Hukum Penggugat tersebut hadir, Kuasa Tergugat hadir dan Kuasa Hukum Turut Tergugat I hadir, kecuali Turut Tergugat tidak hadir dan tidak mengirimkan wakilnya, sehingga dianggap tidak mempergunakan haknya dalam pemeriksaan perkara gugatan ini;

Menimbang, bahwa untuk menyelesaikan sengketa tersebut, Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian kepada para pihak melalui mediasi dengan menunjuk sdr. Suci Astri Pramawati, SH., M.Hum., Hakim Pengadilan Negeri Sukoharjo selaku mediator;

Menimbang, bahwa melalui Laporan Hasil Mediasi tanggal 5 September 2024, mediator melaporkan bahwa mediasi gagal mencapai kesepakatan perdamaian;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak kembali dipanggil hadir di persidangan untuk melanjutkan pemeriksaan perkaranya dan diawali dengan pembacaan surat gugatan termaksud, yang tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan tersebut, Tergugat maupun Turut Tergugat I telah mengajukan jawabannya masing-masing;

Menimbang, bahwa melalui surat jawaban tanggal 24 September 2024, Tergugat telah menyampaikan dalil-dalil jawaban sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

A. Pengadilan Negeri Sukoharjo Tidak Berwenang Mengadili Perkara Ini (Eksepsi Kewenangan mengadili Relatif)

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.10 dari 49 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Akta Perjanjian Kredit nomor 02 tertanggal 08 Mei 2013, Perjanjian Kredit nomor 06 tertanggal 12 September 2013, Perjanjian Kredit nomor 12 tertanggal 22 Juli 2014, Perjanjian Kredit nomor 22 tertanggal 24 Maret 2015 berikut perubahan daripadanya antara tergugat selaku Bank/Kreditur dengan Penggugat selaku Debitur telah diatur ketentuan kesepakatan adanya domisili pilihan hukum bilamana bersengketa yaitu di Pengadilan Negeri Surakarta dikutip sebagai berikut:

"Menegenai Perjanjian ini dan segala akibatnya, kedua belah Pihak memilih tempat kedudukan hukum (domisili) yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta di Surakarta"

Sehingga berdasarkan hal tersebut Pengadilan Negeri Sukoharjo tidak berwenang mengadili perkara ini karena kewenangan mengadili perkara adalah pada Pengadilan Negeri Surakarta sesuai domisili pilihan hukum yang telah dipilih oleh Tergugat dan Penggugat sehingga tidaklah boleh mengesampingkan asas *actor sequitur forum rei (forum domicile)*;

2. Bahwa pengaturan domisili hukum dalam terjadi sengketa sebagai pilihan hukum para pihak juga diatur jelas dan tegas pula dalam:

- Pasal 118 ayat (4) HIR yang menegaskan:

"Bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat kedudukan, maka Penggugat jika ia suka dapat memasukkan surat gugatan kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu."

- Buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus (Buku II Edisi 2007) pada halaman 51 point g tentang wewenang relatif yang menegaskan bahwa *"Jika ada pilihan domisili yang tertulis dalam Akta, maka gugatan diajukan di tempat domisili yang dipilih itu"*.

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.11 dari 49 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa eksepsi kewenangan mengadili relatif ini diajukan pada permulaan sidang dalam perkara sehingga telah memenuhi ketentuan dalam Pasal 133 HIR yang menyatakan jika eksepsi mengenai kewenangan relatif harus diajukan pada permulaan sidang, apabila diajukan terlambat, Hakim dilarang untuk memperhatikan eksepsi tersebut;

Dengan demikian, Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan karena diajukan kepada Pengadilan Negeri Sukoharjo yang tidak memiliki kewenangan mengadili relatif untuk memeriksa perkara a quo sehingga oleh karenanya sudahlah patut jika eksepsi ini dipertimbangkan dan diterima;

- B. Penggugat Keliru Menarik Tergugat Ke Dalam Perkara (*Gemis Aanhoeda Nigheid*) Karena Tergugat Tidak Memiliki Urusan Dengan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Tanggal 12 Januari 2016 No. 216/Pdt.G/2015/PN.Skt Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Tanggal 11 Agustus 2016 No. 187/Pdt/2016/PTSmg Jo. Akta Perdamaian No. 314/Pdt.Plw/2018/PNSkt Jo. Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Surakarta Tanggal 23 Februari 2017 No. 6/Pen.Pdt/Eks/2017/PNSkt di Pengadilan Negeri Surakarta (*Exceptio Error In Persona*).

1. Bahwa berdasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 12 Januari 2016 No. 216/Pdt.G/2015/PN.Skt Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 11 Agustus 2016 No. 187/PDT/2016/PT.SMG Jo. Akta Perdamaian No. 314/Pdt.Plw/2018/PN.Skt Jo. Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 23 Februari 2017 No. 6/Pen.Pdt/Eks/2017/PN.Skt di Pengadilan Negeri Surakarta senyatanya Tergugat bukanlah sebagai pihak dalam perkara-perkara itu.
2. Bahwa meskipun terdapat putusan-putusan tersebut di atas namun haruslah dipahami dan dimengerti jika Pemberian Hak Tanggungan antara Penggugat selaku Pemberi Hak Tanggungan dengan Tergugat selaku Pemegang Hak

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.12 dari 49 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan atas jaminan yang diberikan adalah tidak dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Surakarta karena terhadapnya mempunyai kekuatan eksekutorial sehingga atas obyek hak tanggungan yang menjadi jaminan hutang adalah tidak boleh diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) sebagaimana dimaksud dalam amar putusan yang dieksekusi menurut Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 23 Februari 2017 No. 6/Pen.Pdt/Eks/2017/ PN.Skt di Pengadilan Negeri Surakarta dan Pelaksanaan Eksekusi tanggal 14 Maret 2019 yang mana hingga saat ini atas obyek jaminan yang juga menjadi obyek sengketa dalam perkara perdata tersebut tidaklah pernah dapat diletakkan sita jaminan, apalagi dalam perkara-perkara perdata yang didalilkan Penggugat senyatanya Tergugat adalah bukan merupakan tidak memiliki hubungan hukum dengan Para Pihak dalam perkara perdata terdahulu yang didalilkan Penggugat dan juga tidak juga terlibat didalam kesepakatan atau perjanjian yang dilakukan antara Penggugat dengan Para Penggugat dalam perkara terdahulu sehingga secara hukum Tergugat tidak dapat ditarik juga sebagai pihak yang harus bertanggung-jawab juga apalagi menanggung beban kerugian yang dialami oleh Penggugat. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1340 KUHPer yang menyebutkan:

"Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa kerugian kepada pihak-pihak ketiga; tak dapat pula pihak ketiga mendapat manfaat karenanya selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317 KUHPer."

Dengan demikian, Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan karena Penggugat keliru menarik Tergugat ke dalam perkara ini karena senyatanya Tergugat tidak memiliki urusan atau hubungan hukum dengan Para Pihak dalam perkara No. 216/Pdt.G/ 2015/PN.Skt di Pengadilan Negeri Surakarta Jo. No.187/Pdt/2016/PTSmg di Pengadilan Tinggi Semarang Jo. No.

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.13 dari 49 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

314/Pdt.Plw/ 2018/PN.Skt di Pengadilan Negeri Surakarta oleh karena itu demi hukum Putusan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 12 Januari 2016 No. 216/Pdt.G/ 2015/PN.Skt Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 11 Agustus 2016 No. 187/Pdt/2016/PT.SmgJo. Akta Perdamaian No. 314/Pdt.Plw/2018/PN.Skt Jo. Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 23 Februari 2017 No. 6/Pen.Pdt/Eks/2017/ PN.Skt di Pengadilan Negeri Surakarta adalah tidak mempunyai akibat hukum dan atau kekuatan yang mengikat terhadap Tergugat;

C. Permasalahan Yang Dipersoalkan Dalam Gugatan Penggugat Merupakan Masalah Yang Tidak Dapat Diperkarakan (*Exceptio Peremptoria*) Karena Penggugat Lalai/Tidak Melaksanakan Prestasinya (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*)

1. Bahwa Penggugat telah lalai dan tidak melakukan kewajiban pembayaran sebagaimana mestinya. Oleh karena kelalaian Penggugat tersebut maka Tergugat mengeluarkan Surat Peringatan I No.B.103/SARM-SME/R07/0616 tertanggal 9 Juni 2016 kepada Penggugat dan senyatanya Penggugat tetap tidak menunjukkan itikad baik maka Tergugat mengeluarkan Surat Peringatan II No.B.124/SARM-SME/R07/0816 tertanggal 11 Agustus 2016 namun Penggugat walaupun telah dinyatakan lalai tetapi tetap lalai.
2. Bahwa oleh karena Penggugat walaupun telah dinyatakan lalai tetapi tetap lalai maka Penggugat mengeluarkan Surat Peringatan III No.B.136/SARM-SME/R07/0816 tertanggal 30 Agustus 2016. Namun sampai dengan lelang eksekusi hak tanggungan pada tanggal 22 Desember 2021 senyatanya Penggugat walaupun telah dinyatakan lalai tetapi tetap lalai dengan tidak memiliki itikad baik atas kewajiban pelunasan hutang kepada Tergugat hingga saat ini bahwa Penggugat masih memiliki sisa hutang pokok sebesar Rp2.819.683.318,00 kepada Tergugat dan Penggugat tetap tidak menunjukkan adanya itikad baik atas sisa hutang

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.14 dari 49 hal.

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
pokok tersebut.

Dengan demikian, Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan karena permasalahan yang dipersoalkan merupakan masalah yang tidak dapat diperkarakan oleh karena Penggugat lalai/tidak melaksanakan prestasinya untuk itu sudah sepatutnya eksepsi ini dipertimbangkan dan diterima;

D. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)

Bahwa senyatanya Gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat adalah kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) dengan alasan-alasan/argumentasi hukum sebagai berikut:

1. Bahwa merupakan fakta hukum yang telah diketahui oleh Penggugat dan yang merupakan Pokok/Inti Permasalahan sehingga diajukannya Gugatan *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam nomor 4 dan 5 posita Gugatan dan nomor 3 dan 4 petitum Gugatan bahwasanya Tergugat telah melakukan Lelang Eksekusi Pengadilan bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta (Turut Tergugat I) atas obyek lelang berupa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai SHM Nomor 1501, dengan luas tanah kurang lebih 2094 M2 atas nama Penggugat yang terletak di Desa Triyagan, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah dan obyek lelang berupa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai SHM Nomor 780 dengan luas tanah kurang lebih 1360 M2 atas nama Penggugat yang terletak di Desa Sapen, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah dan sebagai pemenang lelang adalah/Pembeli adalah RM. Suryo Hatmono.
2. Bahwa senyatanya tidak terbantahkan pula jika saat ini obyek sengketa telah laku terjual lelang berdasarkan lelang yang telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat I atas permohonan dari Tergugat selaku kreditur dari Penggugat pada Hari Rabu

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.15 dari 49 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 22 Desember 2021, sehingga karenanya obyek sengketa saat ini sudah bukan menjadi milik Penggugat yang menjadi jaminan hutang kepada Tergugat, namun telah beralih haknya menjadi milik dari Pemenang Lelang.

3. Berdasarkan fakta hukum sebagaimana diuraikan di atas maka dengan tidak ditariknya/ditempatkannya RM. Suryo Hatmono selaku pemenang lelang dalam gugatan *a quo* maka secara yuridis formil Gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat menjadi kurang pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*) sehingga patut dan beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa Gugatan *a quo* untuk menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*Vide Yurisprudensi MARI Nomor 550 K/Sip/1979 tanggal 8-05-1980*);

Demikian Jawaban Tergugat untuk eksepsi namun apabila Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* berpendapat lain atau apabila Majelis Hakim Pemeriksa *a quo* tidak berkenan maka perkenan kiranya Tergugat akan jawaban-jawaban, dalili-dalil, alasan-alasan dan ataupun permohonan-permohonan, untuk pokok perkara pada bagian selanjutnya di bawah ini;

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat mohon agar apa yang telah tertuang pada Dalam Eksepsi secara mutatis mutandis tertuang dan terbaca kembali pada Dalam Pokok Perkara ini dan Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat satu persatu tetapi hanya pada pokoknya saja.
2. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dan keras seluruh dalil-dalil, alasan-alasan, argumen-argumen dan ataupun permohonan-permohonan Penggugat dalam gugatannya kecuali atas hal-hal tertentu yang diakui kebenarannya secara tegas menurut hukum;
3. Bahwa Penggugat mendalilkan sebagaimana tertulis dalam nomor 2 dan 3 dan nomor 6, 7, dan 8 posita gugatan maka Tergugat akan memberikan perhatiannya pada nomor-nomor tersebut untuk ditolak dan dibantah oleh Tergugat sedangkan

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.16 dari 49 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nomor- nomor lainnya tidak berisi dalil melainkan hanya pengantar, penghubung, dan penutup antar dalil Penggugat;

4. Bahwa Tergugat menolak dan membantah dalil dalam nomor 2 dan nomor 3 posita Penggugat yang mendalilkan seolah-olah Penggugat tidak tahu menahu tentang kedudukannya sebagai Pemberi Hak Tanggungan berikut kewajibannya dan mendalilkan seolah-olah dasar kedudukan hukum Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan dahulu adalah sekedar SKT/SKPT melainkan berdasarkan sertifikat hak tanggungan yang penjelasannya diuraikan sebagai berikut di bawah ini, yaitu:

- a. Fakta hukumnya Penggugat dahulu pernah menerima fasilitas kredit dari Tergugat yang totalnya sebesar Rp13.000.000.000,00 (Tiga Belas Milyar Rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor: 15 tanggal 26 November 2010, Akta Perjanjian Kredit nomor 02 tertanggal 08 Mei 2013, Perjanjian Kredit nomor 06 tertanggal 12 September 2013, Perjanjian Kredit nomor 12 tertanggal 22 Juli 2014, Perjanjian Kredit nomor 22 tertanggal 24 Maret 2015 berikut perubahan-perubahan daripadanya;
- b. Secara sadar dan sukarela Penggugat menyerahkan 4 (empat) bidang tanah dan bangunan sebagai jaminan fasilitas kredit yang mana 2 (dua) di antaranya menjadi obyek sengketa dalam perkara ini; dan, secara sadar dan sukarela Penggugat bertindak selaku Pemberi Hak Tanggungan kepada Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan sesuai:
 - i. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.550/MjlB/2010 tanggal 26 Nopember 2010, peringkat pertama sebesar Rp2.010.000.000,00 (dua milyar sepuluh juta Rupiah), dibuat di hadapan Herlina, S.H., PPAT di Kabupaten Sukoharjo Juncto Sertipikat Hak Tanggungan No.57/2011 tanggal 10 Januari 2011 J.o. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.202/Mojolaban/2011 tanggal 3 Agustus 2011, peringkat kedua sebesar Rp780.000.000,00 (tujuh ratus delapan puluh juta Rupiah), dibuat dihadapan

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.17 dari 49 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ignatius Agus Saptono, S.H., PPAT di Kabupaten Sukoharjo Juncto Sertipikat Hak Tanggungan No.4410/2011 tanggal 27 September 2011 J.o. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.107/2013 tanggal 10 Mei 2013 peringkat ketiga sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta Rupiah), dibuat dihadapan Ignatius Agus Saptono, S.H., PPAT di Kabupaten Sukoharjo Juncto Sertipikat Hak Tanggungan No.3488/2013 tanggal 17 Juni 2013 J.o. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.253/2013 tanggal 2 Oktober 2013, peringkat keempat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta Rupiah), dibuat dihadapan Ignatius Agus Saptono, S.H., PPAT di Kabupaten Sukoharjo Juncto Sertipikat Hak Tanggungan No.7221/2013 tanggal 25 Nopember 2013 J.o. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.234/2014 tanggal 23 Juli 2014, peringkat kelima sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta Rupiah), dibuat dihadapan Ignatius Agus Saptono, S.H., PPAT di Kabupaten Sukoharjo Juncto Sertipikat Hak Tanggungan No.05258/2014 tanggal 3 September 2014 J.o. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.098/2015 tanggal 24 Maret 2015, peringkat keenam sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta Rupiah), dibuat dihadapan Ignatius Agus Saptono, S.H., PPAT di Kabupaten Sukoharjo Juncto Sertipikat Hak Tanggungan No.02318/2015 tanggal 21 April 2015 atas SHM No.780/Sapen, seluas \pm 1.360 M2 (lebih kurang seribu tiga ratus enam puluh meter persegi), yang diuraikan dengan Gambar Situasi No.712/492/1981 tanggal 8 April 1981 sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 8 April 1981 oleh Kantor Agraria Kabupaten Sukoharjo, terdaftar atas nama Yohan Panca Kurniawan (Penggugat dalam perkara ini); dan
- ii. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.252/2013 tanggal 2 Oktober 2013, peringkat pertama sebesar Rp3.900.000.000,00 (tiga milyar sembilan ratus juta Rupiah) dibuat dihadapan Ignatius Agus Saptono, S.H.,

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.18 dari 49 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PPAT di Kabupaten Sukoharjo Juncto Sertipikat Hak Tanggungan No.7226/2013 tanggal 25 Nopember 2013 J.o. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.235/2014 tanggal 23 Juli 2014, peringkat kedua sebesar Rp420.000.000,00 (empat ratus dua puluh juta Rupiah), dibuat dihadapan Ignatius Agus Saptono, S.H., PPAT di Kabupaten Sukoharjo Juncto Sertipikat Hak Tanggungan No.05238/2014 tanggal 7 September 2014 J.o. Akta Permbelian Hak Tanggungan No.099/2015 tanggal 24 Maret 2015 peringkat ketiga sebesar Rp430.000.000,00 (empat ratus tiga puluh juta Rupiah), dibuat dihadapan Ignatius Agus Saptono, S.H., PPAT di Kabupaten Sukoharjo Juncto Sertipikat Hak Tanggungan No.02298/2015 tanggal 21 April 2015 atas SHM No.1501/Triyagan, seluas \pm 2.094 M2 (lebih kurang dua ribu sembilan puluh empat meter persegi), yang telah diuraikan dengan gambar situasi No. 475/1993 tanggal 21 Januari 1993 sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 26 Januari 1993 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, terdaftar atas nama Yohan Panca Kurniawan (Penggugat dalam perkara ini);

selanjutnya disebut "Pemberian Hak Tanggungan".

Yang mana pemberian hak tanggungan tersebut di atas telah sesuai memenuhi ketentuan perikatan menurut Pasal 1313 KUHPdata, syarat sah subyektif dan obyektif perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPdata sehingga sah berlaku sebagai undang-undang bagi Tergugat dan Penggugat menurut Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata dengan memiliki kekuatan pembuktian akta notaris sebagai alat bukti adalah kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat tentang kebenaran yang terdapat di dalamnya bagi para pihak yakni Tergugat dan Penggugat menurut Pasal 1868 dan Pasal 1870 KUHPdata, dan telah sesuai memenuhi ketentuan kekuatan eksekutorial menurut Pasal 14 ayat (2) (3) UU No.4 Tahun 1996 tentang

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.19 dari 49 hal.

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

Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah dikutip:

Pasal 14

- (2) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".*
- (3) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.*

sehingga dengan adanya fakta hukum pembebanan hak tanggungan maka seketika menimbulkan kedudukan hukum bagi Tergugat yakni selaku Kreditor Pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai hak dan kewenangan sebagaimana diatur dan dilindungi dalam Pasal 6 Jo. Pasal 20 ayat (1) UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah dikutip:

Pasal 6

Apabila debitor 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 20

- (1) *Apabila debitor 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 sertipikat 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.*

Membuktikan menurut hukum bahwa Tergugat dengan itikad baik dalam kedudukannya selaku Pemegang Hak Tanggungan yang sepatutnya hak dan kewenangannya dilindungi

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.20 dari 49 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh hukum;

Selanjutnya karena Penggugat telah lalai dan tidak melakukan kewajiban pembayaran sebagaimana mestinya. Oleh karena kelalaian Penggugat tersebut maka Tergugat mengeluarkan Surat Peringatan I No.B.103/SARM-SME/R07/0616 tertanggal 9 Juni 2016 kepada Penggugat dan senyatanya Penggugat tetap tidak menunjukan itikad baik, maka Tergugat I mengeluarkan Surat Peringatan II No.B.124/SARM-SME/R07/0816 tertanggal 11 Agustus 2016. Namun Penggugat walaupun telah dinyatakan lalai tetapi tetap lalai. Dengan demikian, Penggugat mengeluarkan Surat Peringatan III No.B.136/SARM-SME/R07/0816 tertanggal 30 Agustus 2016. Sampai dengan lelang eksekusi hak tanggungan pada tanggal 22 Desember 2021 senyatanya Penggugat walaupun telah dinyatakan lalai tetapi tetap lalai dengan tidak memiliki itikad baik atas kewajiban pelunasan hutang kepada Tergugat dimana hingga saat ini Penggugat masih memiliki sisa hutang pokok sebesar Rp2.819.683.318,00 kepada Tergugat dan Penggugat tetap tidak menunjukkan adanya itikad baik atas sisa hutang pokok tersebut;

Dengan terbitnya ketiga surat peringatan di atas hingga eksekusi hak tanggungan, Penggugat senyatanya tidak memiliki itikad baik atas kewajiban pelunasan hutang kepada Tergugat maka menimbulkan fakta hukum:

- a. Tergugat dengan itikad baik dalam kedudukannya baik sebagai Bank/Kreditur maupun Kreditor Pemegang Hak Tanggungan dengan hak dan kewenangan menurut hukum telah meminta seluruh haknya kepada Penggugat untuk membayar lunas seluruh hutangnya sebesar Rp2.819.683.318,00 kepada Tergugat yang jumlahnya terus diperhitungkan sampai dengan lunas.
- b. Tergugat terbukti memiliki itikad baik dengan memberikan peringatan dan menyatakan Penggugat telah lalai sesuai Pasal 1238 KUHPerdara jo. Pasal 31 Ayat (2) Peraturan Bank Indonesia Nomor: 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.21 dari 49 hal.

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

Aset Bank Umum masing-masing berbunyi:

1238. *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.*

Debitur dinyatakan wanprestasi apabila:

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

- c. Penggugat senyatanya telah dinyatakan lalai dalam membayar seluruh kewajibannya kepada Tergugat sebagaimana Perjanjian Kredit maupun berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata berbunyi:

1243. *Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui tenggang waktu yang telah ditentukan.*

- d. Kelalaian Penggugat merupakan perbuatan wanprestasi/ tidak sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1763 KUHPerdata berbunyi:

1763. *penerima pinjaman wajib mengembalikan pinjaman dalam jumlah dan keadaan yang sama pada waktu yang diperjanjikan.*

- e. Kelalaian Penggugat merupakan suatu peristiwa kelalaian sesuai ketentuan dalam Pasal 13 butir 13.1 Perjanjian Kredit berbunyi:

Menyimpang dari jangka waktu pemberian kredit yang disebut dalam Pasal 1 ayat 1.1 di atas, berikut segala perubahannya, seluruh jumlah pinjaman dari DEBITUR terhadap BANK, baik karena hutang pokok, bunga, komisi, fee dan biaya-biaya lainnya yang terutang berdasarkan Perjanjian ini, dapat ditagih dan wajib dibayarkan kembali

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.22 dari 49 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan seketika dan sekaligus seluruhnya, tanpa perlu adanya surat teguran juru sita atau surat lainnya yang serupa dengan itu, dan tanpa perantaraan Pengadilan, BANK dapat langsung menjual harta benda yang dijaminkan oleh DEBITUR dan/atau PENJAMIN kepada BANK baik di bawah tangan maupun di muka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh BANK, dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan dipergunakan untuk pembayaran seluruh kewajiban/hutang DEBITUR kepada BANK dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada DEBITUR dan/atau PENJAMIN sebagai pemilik harta benda yang dijaminkan kepada BANK. Sebaliknya, apabila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk melunasi seluruh kewajiban/hutang DEBITUR kepada BANK, maka kekurangan tersebut tetap menjadi kewajiban/hutang DEBITUR kepada BANK dan wajib dibayar oleh DEBITUR dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih oleh BANK, yaitu dalam hal terjadinya, paling tidak, salah satu dari kejadian di bawah ini:

13.1 Bilamana angsuran hutang pokok dan/atau bunga dan/atau jumlah yang terhutang lain yang timbul berdasarkan Perjanjian ini tidak dibayar lunas pada waktu dan dengan cara sebagaimana yang ditentukan dalam Perjanjian ini dan/atau perubahan dan/atau perpanjangan, di mana lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang cukup dan sah bahwa debitur telah melalaikan kewajibannya;

Dengan demikian, menjadi fakta hukum adanya Peristiwa Kelalaian yang dilakukan oleh Penggugat dalam menunaikan seluruh kewajiban hutangnya kepada Tergugat sesuai perjanjian kredit berikut perubahan maupun perpanjangannya.

5. Bahwa Tergugat menolak dan membantah dalil dalam nomor 6, 7, dan 8 posita Penggugat. Adapun argumentasi hukum Tergugat menolak dan membantah, yaitu:

i. Pada fakta hukum Tergugat tidak menjadi para pihak dalam perkara No. 216/Pdt.G/2015/PN.Skt di Pengadilan Negeri Surakarta Jo. No. 187/PDT/2016/ PT.SMG di Pengadilan Tinggi Semarang Jo. No. 314/Pdt.Plw/2018/PN.Skt di Pengadilan Negeri Surakarta oleh karena itu demi hukum Putusan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 12 Januari 2016 No. 216/Pdt.G/2015/PN.Skt Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 11 Agustus 2016 No. 187/PDT/2016/PT.SMG Jo. Akta Perdamaian No. 314/Pdt.Plw/2018/PN.Skt Jo.

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.23 dari 49 hal.

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

Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 23 Februari 2017 No. 6/Pen.Pdt/Eks/ 2017/PN.Skt di Pengadilan Negeri Surakarta dan Pelaksanaan Eksekusi tanggal 14 Maret 2019 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 14 Maret 2019 No.314/Pdt.Plw/2018/PN.Skt tidak mengikat Tergugat dengan demikian sepatutnya dan demi hukum Tergugat tidak tunduk dan patuh pada putusan maupun penetapan dalam perkara No. 216/Pdt.G/2015/PN.Skt di Pengadilan Negeri Surakarta.

ii. Pada fakta hukum pemberian hak tanggungan antara Penggugat selaku Pemberi Hak Tanggungan dengan Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan adalah tidak dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Surakarta dalam Putusan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 12 Januari 2016 No. 216/Pdt.G/2015/PN.Skt Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 11 Agustus 2016 No. 187/PDT/2016/PT.SMG Jo. Akta Perdamaian No. 314/Pdt.Plw/2018/PN.Skt Jo. Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 23 Februari 2017 No. 6/Pen.Pdt/Eks/2017/PN.Skt di Pengadilan Negeri Surakarta dan Pelaksanaan Eksekusi tanggal 14 Maret 2019 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 14 Maret 2019 No. 314/Pdt.Plw/2018/PN.Skt dengan demikian kedudukan hukum TERGUGAT kala itu selaku Pemegang Hak Tanggungan berikut hak dan kewenangannya berdasarkan Pasal 14 ayat (2) (3) Jo. Pasal 6 Jo. Pasal 20 ayat (1) UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah adalah masih hidup, berlaku, dan dilindungi menurut hukum;

iii. Pada kaidah hukum dalam Pasal 14 ayat (2) (3) UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah dikutip ;

Pasal 14

(2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.24 dari 49 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(3) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.*

maka derajat kekuatan eksekutorial atas sertifikat hak tanggungan adalah harus didahulukan sehingga tidak dapat dikesampingkan atas adanya sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimaksud dalam amar putusan yang dieksekusi menurut Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 23 Februari 2017 No. 6/Pen.Pdt/Eks/2017/PN.Skt di Pengadilan Negeri Surakarta dan Pelaksanaan Eksekusi tanggal 14 Maret 2019 sehingga sepatutnya dan demi hukum sita jaminan (*conservatoir beslag*) tersebut tidak mengakibatkan hilangnya maupun tersisihkannya maupun tertundanya pelaksanaan hak eksekutorial hak tanggungan dalam sertifikat hak tanggungan sesuai fakta hukum pemberian hak tanggungan menurut Pasal 14 ayat (2) (3) Jo. Pasal 6 Jo. Pasal 20 ayat (1) UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah;

- iv. Pada kaidah hukum dalam Pasal 1 ayat (1) J.o. UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah dikutip:

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;

dan Pasal 6 Jo. Pasal 20 ayat (1) UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah dikutip:

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.25 dari 49 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 6

Apabila debitor 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.

berikut penjelasannya dikutip:

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai 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 debitor 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.

kemudian juga mendasarkan pada:

- Mahkamah Agung dalam putusannya Nomor: 394K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 menegaskan bahwa barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang tidak dapat dikenakan sita jaminan. Hal ini ditegaskan lagi dalam Putusan MA Nomor 1829K/Pdt/1992; dan
- Putusan MA Nomor 419K/Pdt/2001 tanggal 18 Oktober 2006, Mahkamah Agung membatalkan sita jaminan atas eksekusi obyek jaminan yang diikat dengan hipotek dan Hak Tanggungan;

maka obyek yang telah dibebani Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) oleh Pengadilan dan kedudukan hukum Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan adalah kedudukan yang diutamakan sehingga terhadapnya hanyalah dapat diletakkan sita persamaan;

Bahwa terkait permasalahan sita penyesuaian/persamaan telah diatur dalam Pasal 463 Rv (*Reglement op de Rechtsvordering*) yang menentukan:

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.26 dari 49 hal.

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

"Apabila juru sita akan melakukan penyitaan dan menemukan barang-barang yang akan disita sebelumnya telah disita, maka juru sita tidak dapat melakukan penyitaan lagi. Namun juru sita mempunyai wewenangan untuk mempersamakan barang-barang yang disita dengan Berita Acara Penyitaan yang harus diperlihatkan oleh tersita kepadanya. Juru sita kemudian dapat menyita barang-barang yang tidak disebut dalam Berita Acara itu dan segera kepada penyita pertama untuk menjual barang-barang tersebut secara bersamaan dalam waktu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 466 Rv. Berita Acara sita persamaan ini berlaku sebagai sarana pencegahan hasil lelang kepada penyita pertama."

Norma hukum di atas pada pokoknya menentukan bahwa penyitaan terhadap objek yang ternyata telah disita dalam perkara lain, maka objek tersebut dilakukan sita persamaan/penyesuaian. Pasal 463 RV (*Reglement op de Rechtsvordering*) diterapkan juga terhadap benda tidak bergerak (Rumusan Rakernas/2007/Perdata/II).

Pasal 463 Rv j.o Pasal 34 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita (selanjutnya disebut "Permen ATR Tata Cara Blokir dan Sita"), tanpa harus dimintakan sita persamaan/penyesuaian sekalipun oleh penggugat di dalam permohonan, secara ketentuan hukum sita persamaan secara otomatis dapat diberikan terhadap objek sita jaminan, apabila ternyata terdapat objek sita tersebut telah terlebih dahulu disita dan/atau telah dijaminakan kepada pihak lain"

Selanjutnya, dalam tataran doktrin hukum, eksistensi sita persamaan/penyesuaian dapat dilihat pada pendapat Yahya Harahap, dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata*" (Cetakan keempat, Mei 2006, hal. 321) yang mengatakan bahwa pada pokoknya kedudukan pemegang sita atau agunan berada pada peringkat pertama, sedangkan pemegang sita penyesuaian berada dibawahnya. Apabila terdapat kondisi dimana debitor/tergugat telah melunasi utangnya terhadap pihak ketiga selaku pemegang agunan sehingga telah dilakukan roya terhadap objek tersebut atau kondisi dimana

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.27 dari 49 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek yang disita atas perkara lain telah diangkat dari status sita, maka secara otomatis kedudukan sita penyesuaian/persamaan akan berubah menjadi sita jaminan. Kemudian, Yahya Harahap berpendapat pula pada pokoknya bahwa apabila ternyata terhadap objek agunan atau sita ternyata telah dilakukan lelang atau penjualan maka hasil penjualan diprioritaskan untuk melunasi utang debitor/tergugat terhadap pemegang agunan atau sita dan apabila terdapat sisa dari hasil lelang atau penjualan setelah seluruh hak pemegang agunan atau sita telah terpenuhi maka sisa kelebihan tersebut menjadi bagian milik sita persamaan/penyesuaian;

Sehubungan dengan hal diatas, berikut ini beberapa yurisprudensi yang mengakui eksistensi sita penyesuaian/persamaan diantaranya Putusan MA No. 1326 K/Sip/1981 tanggal 19 Agustus 1982 yang menyebutkan bahwa jika barang yang hendak diletakkan sita jaminan telah disita dalam perkara lain, atau telah dijamin kepada orang lain atau telah disita eksekusi, Pengadilan Negeri hanya boleh memberi dan melakukan sita penyesuaian/persamaan (*vergelijkende beslag*) dengan jalan mencatat dalam berita acara bahwa barang yang bersangkutan telah dan sedang berada di bawah sita jaminan atau diagunkan kepada pihak lain. Selanjutnya, putusan yang serupa terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung (MA) No. 394K/Pdt/1984 yang menegaskan bahwa barang yang sudah dijadikan jaminan kredit kepada Kreditur tidak dapat dikenakan sita jaminan. Demi terciptanya kepastian perlindungan hukum kepada penggugat yang bertindak meminta pengajuan sita, maka sebagai gantinya hanya dapat diletakkan sita penyesuaian/persamaan;

Berdasarkan uraian diatas, dapat disimpulkan bahwa sita persamaan/penyesuaian adalah upaya hukum yang dapat dilakukan penggugat dalam melakukan permohonan sita

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.28 dari 49 hal.

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

manakala ternyata objek yang akan dimohonkan untuk disita masih diletakkan hak tanggungan atau masih diletakkan sita dalam perkara lain. Dengan demikian, obyek yang telah dibebani Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri, karena hal ini akan menghilangkan kedudukan diutamakan dari Tergugat selaku kreditor Pemegang Hak Tanggungan. Hal ini merupakan perwujudan asas kepastian hukum dalam lembaga Hak Tanggungan yang mana dalam hal ini fakta hukum pemberian hak tanggungan bagi Tergugat;

6. Bahwa dengan telah terbantahkannya seluruh dalil Penggugat dengan ini Tergugat Menolak Keseluruhan Tuntutan Penggugat.

Berdasarkan pada argumentasi hukum di atas terdiri dari dalil-dalil Tergugat berdasarkan fakta hukum dan dasar hukum peraturan perundang-undangan berlaku (*rechts grond*), demi terciptanya kemanfaatan, kepastian, dan keadilan hukum dengan ini Tergugat memohon kepada Yang Mulia agar mengadili dan memberikan Putusan dengan amar yang berbunyi:

Dalam Eksepsi

- 1) Menerima eksepsi Tergugat seluruhnya;
- 2) Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Dalam Pokok Perkara

- 1) Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;
- 2) Menghukum Penggugat membayar biaya perkara dan setiap biaya yang ditimbulkan sebagai akibat adanya perkara ini;

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat berbeda, mohon putusan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa melalui surat jawaban tanggal 24 September 2024, Turut Tergugat I telah menyampaikan dalil-dalil jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya, dan Turut Tergugat I tidak akan menjawab dalil-dalil yang tidak

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.29 dari 49 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat I.

2. Bahwa dalam petitum gugatannya khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat I yaitu agar Turut Tergugat I membatalkan pelaksanaan lelang eksekusi Pengadilan antara lain:
 - a. Lelang pada Rabu, 10 November 2021 atas SHM No. 780 atas nama Yohan Panca Kurniawan yang terletak di Sapen, Kec. Mojolaban, Kab. Sukoharjo;
 - b. Lelang pada Rabu, 22 Desember 2021 atas SHM No. 1501 atas nama Yohan Panca Kurniawan yang terletak di Desa Triyagan, Kec. Mojolaban, Kab. Sukoharjo.
3. Bahwa lelang tersebut diatas benar telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat I berdasarkan permohonan dari Pengadilan Negeri Sukoharjo Kelas 1A.

Dalam Eksepsi

Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

- a. Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa objek sengketa yaitu SHM No. 780 dan SHM No. 1501 masih menjadi objek sengketa dalam perkara No. 216/Pdt.G/2015/PN.Skt antara Sunan Susilo selaku Direktur PT. Akino Wahana Mulia sebagai Penggugat melawan Yohan Panca Kurniawan sebagai Tergugat (Posita angka 6 gugatan), sehingga Penggugat mendalilkan lelang tidak sah dan meminta pembatalan lelang;
- b. Bahwa dalam gugatan ini, Sunan Susilo selaku Direktur PT. Akino Wahana Mulia justru tidak ditarik/dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan *a quo*;
- c. Bahwa untuk jelas dan terangnya perkara, apakah benar SHM No. 780 dan SHM No. 1501 masih menjadi objek perkara, dan apakah perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap atau belum, maka Sunan Susilo selaku Direktur PT. Akino Wahana Mulia haruslah dimasukkan sebagai pihak dalam perkara ini;
- d. Bahwa karena pihak yang kedudukannya penting justru tidak dimasukkan sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka gugatan yang

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.30 dari 49 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan oleh Penggugat sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara atau setidaknya dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain terhadap eksepsi Turut Tergugat I di atas, dengan ini Turut Tergugat I menyampaikan jawaban pada pokok perkara sebagaimana tersebut di bawah ini dan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap terbaca kembali pada jawaban dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Turut Tergugat I tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat I;
3. Bahwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi di atas, mohon dianggap termasuk dalam pokok perkara ini dan Turut Tergugat I menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
Bahwa lelang eksekusi pengadilan atas objek sengketa telah dilaksanakan sesuai peraturan perundangan di bidang lelang sehingga sah dan tidak dapat dibatalkan;
4. Bahwa Turut Tergugat I adalah instansi pemerintah yang memiliki tugas dan fungsi salah satunya melaksanakan lelang sesuai ketentuan 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 yang berbunyi, "Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya" jo Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Lelang);
5. Bahwa lelang eksekusi Pengadilan atas objek sengketa telah dilaksanakan sebanyak 2 (dua) kali untuk masing-masing objek

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.31 dari 49 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa, adapun proses lelang eksekusi akan Turut Tergugat I uraikan di bawah ini:

6. Lelang eksekusi pengadilan atas objek SHM No. 780 atas nama Yohan Panca Kurniawan yang terletak di Sapen, Kec. Mojolaban, Kab. Sukoharjo:

a. Bahwa lelang atas objek tersebut diatas dilaksanakan berdasarkan permohonan dari Pengadilan Negeri Sukoharjo sesuai Penetapan Pengadilan Negeri Surakarta No. 48/Pen.Pdt/Eks/2017/PN.Skt melalui Surat Permohonan Lelang No. W12.U23/1213/Pdt.04.01/5/2021 tanggal 6 Mei 2021 Hal Mohon Bantuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang Perkara Nomor 8/Pdt.Del.Eks/2018/PN.Skh jo Nomor 48/Pen.Pdt/Eks/2017/PN.Skt dengan menyertakan dokumen-dokumen persyaratan lelang antara lain:

- Fotokopi Penetapan No. 48/Pen.Pdt/Eks/2017/PN.Skt tanggal 28 November 2018;
- Fotokopi Berita Acara *Aanmaning* No. 48/Pen.Pdt/Eks/2017/PN.Skt tanggal 5 Desember 2017;
- Fotokopi Penetapan No. 3/Pdt.Del.Eks/2018/PN.Skh tanggal 12 Juli 2018 tentang Perintah Sita Eksekusi;
- Fotokopi Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 3/Pdt.Del.Eks/2018/PN.Skh jo. 48/Pen.Pdt/Eks/2017/PN.Skt;
- Fotokopi Perincian Hutang Nomor 8/Pdt.Del.Eks/20218/PN.Skh jo Nomor 48/Pen.Pdt/Eks/2017/PN.Skt;
- Fotokopi Laporan Penilaian Objek lelang oleh KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) Benedictus Darmapuspita dan Rekan;

b. Bahwa setelah dokumen-dokumen persyaratan lelang telah benar dan lengkap serta memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Turut Tergugat I menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang No. S-2656/WKN.09/KNL.02/2021 tanggal 10 Agustus 2021;

c. Bahwa Penjual/Pemohon Lelang (Pengadilan Negeri Sukoharjo Kelas 1A) telah mengumumkan rencana pelaksanaan lelang

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.32 dari 49 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebanyak 2 (dua) kali yaitu melalui Selebaran tanggal 12 Oktober 2021 sebagai Pengumuman Pertama dan Pengumuman melalui Surat Kabar Harian Jawa Pos Radar Solo tanggal 27 Oktober 2021 sebagai pengumuman kedua;

- d. Bahwa pelaksanaan lelang juga telah diberitahukan kepada Termohon Eksekusi in casu Penggugat melalui Surat No.W.12.U.32/2679/Pdt.04.01/10/2021 tanggal 12 Oktober 2021 dan melalui surat No. W.12.U.32/2832/Pdt.04.01/10/2021 tanggal 21 Oktober 2021;
- e. Bahwa Penjual/Pemohon Lelang (Pengadilan Negeri Sukoharjo) telah menyerahkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 817/2021 tanggal 15 Oktober 2021;
- f. Bahwa lelang atas objek sengketa SHM No. 780 telah terlaksana pada 10 November 2021 sesuai Risalah Lelang No. 972/38/2021 dan Peserta Lelang dengan penawaran tertinggi telah ditetapkan sebagai Pemenang Lelang;

7. Lelang eksekusi pengadilan atas objek SHM No. 1501 atas nama Yohan Panca Kurniawan yang terletak di Desa Triyagan, Kec. Mojolaban, Kab. Sukoharjo, Jawa Tengah:

- a. Bahwa lelang atas objek tersebut diatas dilaksanakan berdasarkan permohonan dari Pengadilan Negeri Sukoharjo sesuai Penetapan Pengadilan Negeri Surakarta No. 48/Pen.Pdt/Eks/2017/PN.Skt sesuai Surat Permohonan Lelang No. W12.U23/3032Pdt.04.01/XI/2021 tanggal 10 November 2021 Hal Mohon Bantuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang Perkara Nomor 9/Pdt.Del.Eks/2018/PN.Skh jo Nomor 48/Pen.Pdt/Eks/2017/PN.Skt dengan menyertakan dokumen-dokumen persyaratan lelang antara lain:
 - Fotokopi Penetapan No. 48/Pen.Pdt/Eks/2017/PN.Skt tanggal 28 November 2018;
 - Fotokopi Berita Acara Aanmaning No. 48/Pen.Pdt/Eks/2017/PN.Skt tanggal 5 Desember 2017;
 - Fotokopi Penetapan No. 3/Pdt.Del.Eks/2018/PN.Skh tanggal 12 Juli 2018 tentang Perintah Sita Eksekusi;

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.33 dari 49 hal.

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

- Fotokopi Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 3/Pdt.Del.Eks/2018/PN.Skh jo. 48/Pen.Pdt/Eks/2017/PN.Skt;
- Fotokopi Perincian Hutang Nomor 8/Pdt.Del.Eks/20218/PN.Skh jo Nomor 48/Pen.Pdt/Eks/2017/PN.Skt;
- Fotokopi Laporan Penilaian Objek lelang oleh KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) Benedictus Darmapuspita dan Rekan;
- b. Bahwa setelah dokumen-dokumen persyaratan lelang telah benar dan lengkap serta memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Turut Tergugat I menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang No. S-3775/WKN.09/KNL.02/2021 tanggal 19 November 2021;
- c. Bahwa Penjual/Pemohon Lelang (Pengadilan Negeri Sukoharjo) telah mengumumkan rencana pelaksanaan lelang sebanyak 2 (dua) kali yaitu melalui Selebaran tanggal 23 November 2021 sebagai Pengumuman Pertama dan Pengumuman melalui Surat Kabar Harian Jawa Pos Radar Solo tanggal 8 Desember 2021 sebagai pengumuman kedua;
- d. Bahwa pelaksanaan lelang juga telah diberitahukan kepada Termohon Eksekusi in casu Penggugat melalui Surat No.W.12.U.32/3137/Pdt.04.01/11/2021 tanggal 23 November 2021;
- e. Bahwa Penjual/Pemohon Lelang (Pengadilan Negeri Sukoharjo) telah menyerahkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 818/2021 tanggal 15 Oktober 2021;
- f. Bahwa lelang atas objek sengketa SHM No. 1501 telah terlaksana pada 22 Desember 2021 sesuai Risalah Lelang No. 1209/38/2021 dan Peserta Lelang dengan penawaran tertinggi telah ditetapkan sebagai Pemenang Lelang;
- 8. Bahwa berdasarkan penjelasan jawaban pada angka 6 (enam) dan 7 (tujuh) di atas, maka proses eksekusi lelang atas objek sengketa telah dilaksanakan secara transparan dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang lelang sehingga lelang sah dan tidak dapat dibatalkan;**

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.34 dari 49 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang atas 2 (dua) objek sengketa diatas, Penjual/Pemohon Lelang/PN Sukoharjo telah mengumumkan rencana pelaksanaan lelang masing-masing sebanyak 2 (dua) kali yaitu melalui selebaran dan surat kabar harian *vide* penjelasan huruf 6 c dan 7 c), dimana pengumuman tersebut sebagai pemberitahuan kepada masyarakat umum serta bilamana dimungkinkan masih ada keberatan/sanggahan dari pihak lain atas objek lelang;
10. Bahwa penjelasan proses lelang diatas sekaligus membantah dalil Penggugat pada posita angka 8 (delapan) yang menyatakan bahwa pelaksana lelang tidak cermat dan tidak sesuai prosedur lelang;
11. Bahwa pasal 25 PMK Lelang, menyatakan sebagai berikut :
"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan."
serta sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut:
"Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".
12. Bahwa oleh karena proses dan tata cara pelaksanaan lelang tersebut di atas telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan peraturan yang berlaku, maka tidak ada tindakan Turut Tergugat I yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Pelaksanaan lelang tersebut adalah sah secara hukum dan tidak dapat dimintakan pembatalannya.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam pokok perkara tersebut di atas, maka dengan ini Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- 1) Menerima eksepsi Turut Tergugat I;
- 2) Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet*

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.35 dari 49 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
(ontvankelijk verklaard).

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang tanggal 10 November 2021 dan tanggal 22 Desember 2021 telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang Nomor No. 972/38/2021 dan No. 1209/38/2021;
4. 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 Penggugat tidak mengajukan replik atas jawaban Tergugat dan Turut Tergugat I setelah diberikan kesempatan, namun tidak dipergunakannya dengan tanpa pemberitahuan alasannya pada waktu yang diberikan, sehingga dengan demikian maka Tergugat dan Turut Tergugat I tidak mengajukan duplik dan pemeriksaan dilanjutkan dengan pembuktian;

Menimbang, bahwa dalam upaya pembuktiannya masing-masing para pihak berperkara masing-masing hanya mengajukan pembuktian berupa surat, dengan rincian Penggugat telah mengajukan **8 (delapan) eksemplar** bukti surat yang ditandai dengan **Bukti P-1** sampai dengan **Bukti P-8**. Tergugat mengajukan **20 (dua puluh) eksemplar** bukti surat, ditandai Bukti T-1 sampai dengan T-20. Turut Tergugat I mengajukan **18 (delapan belas) eksemplar** bukti surat, ditandai dengan **Bukti T.T.1a** sampai dengan **T.T.1-6b**. Selengkapanya sebagai dicatat dan terlampir bersama Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa para juga telah mengajukan kesimpulannya masing-masing yang selengkapanya sebagai terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa tidak ada lagi yang disampaikan oleh pihak, maka perkara ini segera diputus oleh Majelis Hakim;

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.36 dari 49 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sampai dengan putusan ini dijatuhkan, para pihak tetap tidak mewujudkan perdamaian untuk menyelesaikan sengketa;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dan dicatat dalam Berita Acara Sidang, sesungguhnya telah dianggap turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa bersama dengan jawaban Tergugat maupun Turut Tergugat I, telah turut disertakan eksepsi terhadap surat gugatan. Adapun setelah memperhatikan jenis eksepsi yang diajukan, maka Majelis Hakim mengelompokkannya sebagai berikut:

- **Eksepsi Kewenangan mengadili relatif**

Tergugat beralasan dalam perjanjian pemberian fasilitas kredit antara Penggugat dan Tergugat, terdapat klausul pilihan domisili atau tempat kedudukan hukum di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Surakarta dengan melandaskan kepada ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR;

- **Eksepsi Error in Persona**

Eksepsi error in persona dalam perkara ini adalah tentang salah menarik sebagai pihak dalam perkara (*error in persona-gemis aanhoeda nig heid*) dan kurang pihak (*error in persona-plurium litis consortium*);

Tergugat beralasan Penggugat salah menarik pihak (***error in persona-gemis aanhoeda nig heid***) karena Tergugat bukan pihak dalam perkara Penggugat yang diperiksa di Pengadilan Negeri Surakarta. Adapun eksepsi kurang pihak (***error in persona-plurium litis consortium***) karena Penggugat tidak menarik RM. Suryo Hatmoko pemenang lelang dan PT. Akino Wahana Mulia dalam perkara ini;

- **Eksepsi Peremptoria-Non Adimpleti Contractus**

Eksepsi ini diajukan oleh Tergugat dengan alasan perkara ini tidak dapat diajukan sebagai suatu perkara di pengadilan karena lelang atas obyek hak tanggungan yang dilakukan oleh

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.37 dari 49 hal.

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

Tergugat akibat Penggugat lalai memenuhi kewajibannya sebagai debitur sedangkan Tergugat telah melakukan peringatan sebanyak 3 (tiga) kali;

Majelis Hakim menyimpulkan maksud Penggugat adalah hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat terkait dengan sisa hutang kredit Penggugat telah berakhir dengan keputusan Tergugat menjual obyek hak tanggungan yang diberikan oleh Penggugat untuk menjamin pelunasan hutang kreditnya termaksud melalui lelang oleh lembaga pemerintah yang berwenang (*incasu* Turut Tergugat I);

Menimbang, bahwa ini akan dipertimbangkan bersama dengan pertimbangan pokok perkara di bawah;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan adalah sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, yang pada pokoknya adalah berkaitan dengan gugatan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*, ex. Pasal 1365 BW);

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat maupun Turut Tergugat, masing-masing telah membantah gugatan tersebut, sehingga sesuai asas hukum pembuktian, maka masing-masing pihak dibebani untuk membuktikan dalilnya masing-masing, sedangkan dalil-dalil gugatan yang tidak dibantah, akan diperlakukan sebagai fakta notoir, yaitu:

1. Penggugat menerima fasilitas kredit senilai Rp13.000.000.000,00 (Tiga Belas Miliar Rupiah) yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 15 tanggal 26 November 2010 dan telah beberapa kali diperbaharui terakhir dengan Akta Perjanjian Kredit nomor 22 tertanggal 24 Maret 2015;
2. Tanah HM Nomor 780/Desa Sapen dan Nomor 1501/Desa Triyagan tersebut telah dilelang melalui KPKNL Surakarta pada tanggal 10 Nopember 2021 dan dimenangkan oleh RM. Suryo Hatmoko;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat untuk menginventarisir inti pokok dari dalil yang telah disampaikan oleh masing-masing pihak sebagai berikut:

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.38 dari 49 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

inti pokok dalil gugatan Penggugat:

- Bahwa tanah HM No.780/Desa Sapen dan HM No.1501/Desa Triyagan adalah juga obyek sita jaminan (*conservatoir beslag*) dalam pemeriksaan perkara gugatan Perdata Nomor 216/Pdt.G/2015/PN Skt yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 18 September 2015 oleh PT. Akino Wahana Mulia sebagai Penggugat dan Penggugat dalam perkara ini didudukkan sebagai Tergugat, yang selanjutnya berstatus sita jaminan yang diletakan oleh Pengadilan Negeri Surakarta tersebut adalah sah dan berharga, putusan mana dikuat oleh Putusan Banding PT. Semarang Nomor 187/Pdt/2016/PT Smg tanggal 20 Maret 2017;
- Bahwa PT.Akino Wahana Mulia telah memohon Sita Eksekusi terhadap tanah HM No.780/Desa Sapen dan HM No.1501/Desa Triyagan yang ditetapkan sebagai obyek sita jaminan termaksud yang didaftarkan di bawah Nomor 6/Pen.Pdt/Eks/2017/PNSkt yang selanjutnya telah diterbitkan perintah permintaan pelaksanaan sita eksekusi kepada Pengadilan Negeri Sukoharjo yang dituangkan dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 6/Pen.Pdt/Eks/2017/PNSkt tanggal 20 Maret 2017, sehingga Penggugat menganggap kedua tanah tersebut masih dalam sengketa, sehingga tidak dapat dilakukan lelang oleh Tergugat dan Turut Tergugat I dengan dasar Obyek Hak Tanggungan;
- Bahwa berdasarkan alasan tersebut, Penggugat menganggap Turut Tergugat I tidak cermat dalam melaksanakan lelang hak tanggungan terhadap tanah HM No.780/Desa Sapen dan HM No.1501/Desa Triyagan tersebut karena bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga lelang tersebut harus dinyatakan batal demi hukum;

Inti Pokok Dalil Jawaban Tergugat

- Bahwa tanah HM No.780/Desa Sapen telah dibebani Hak Tanggungan yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.39 dari 49 hal.

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

Tanggungan ("APHT") dan Sertifikat Hak Tanggungan ("SHT") sebagai berikut:

- I. APHT No.550/Mjlb/2010 tanggal 26 Nopember 2010, **Peringkat Pertama** sebesar Rp2.010.000.000,00 (Dua Milyar Sepuluh Juta Rupiah), dibuat di hadapan Herlina, S.H., PPAT dan diterbitkan SHT No.57/2011 tanggal 10 Januari 2011;
- II. APHT No.202/Mojolaban/2011 tanggal 3 Agustus 2011, **Peringkat Kedua** sebesar Rp780.000.000,00 (Tujuh Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah), dibuat dihadapan Ignatius Agus Saptono, S.H., PPAT di Kab.Sukoharjo dan diterbitkan SHT No.4410/2011 tanggal 27 September 2011;
- III. APHT No.107/2013 tanggal 10 Mei 2013 **Peringkat Ketiga** sebesar Rp200.000.000,00 (Dua Ratus Juta Rupiah), dibuat di hadapan Ignatius Agus Saptono, S.H., PPAT dan diterbitkan SHT No.3488/2013 tanggal 17 Juni 2013
- IV. APHT No.253/2013 tanggal 2 Oktober 2013, **Peringkat Keempat** sebesar Rp100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah), dibuat di hadapan Ignatius Agus Saptono, S.H., PPAT dan diterbitkan SHT No.7221/2013 tanggal 25 Nopember 2013;
- V. APHT No.234/2014 tanggal 23 Juli 2014, **Peringkat Kelima** sebesar Rp100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah), dibuat di hadapan Ignatius Agus Saptono, S.H., PPAT dan diterbitkan SHT No.05258/2014 tanggal 3 September 2014;
- VI. APHT No.098/2015 tanggal 24 Maret 2015, **Peringkat Keenam** sebesar Rp600.000.000,00 (Enam Ratus Juta Rupiah), dibuat di hadapan Ignatius Agus Saptono, S.H., PPAT dan diterbitkan SHT No.02318/2015 tanggal 21 April 2015;
- Bahwa tanah HM No.1501/Desa Triyagan telah dibebani Hak Tanggungan yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan ("APHT") dan Sertifikat Hak Tanggungan ("SHT") sebagai berikut:
 - I. APHT No.252/2013 tanggal 2 Oktober 2013, **Peringkat Pertama** sebesar Rp3.900.000.000,00 (Tiga Milyar Sembilan Ratus Juta Rupiah) dibuat di hadapan Ignatius Agus Saptono,

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.40 dari 49 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., PPAT dan diterbitkan SHT No.7226/2013 tanggal 25 Nopember 2013;

II. APHT No.235/2014 tanggal 23 Juli 2014, **Peringkat Kedua** sebesar Rp420.000.000,00 (Empat Ratus Dua Puluh Juta Rupiah), dibuat di hadapan Ignatius Agus Saptono, S.H., PPAT dan diterbitkan SHT No.05238/2014 tanggal 7 September 2014;

III. APHT No.099/2015 tanggal 24 Maret 2015 **Peringkat Ketiga** sebesar Rp430.000.000,00 (empat ratus tiga puluh juta Rupiah), dibuat di hadapan Ignatius Agus Saptono, S.H., PPAT dan diterbitkan SHT No.02298/2015 tanggal 21 April 2015;

- Bahwa Tergugat telah memberikan Surat Peringatan sebagai berikut:

a. **Pertama** : Nomor B.103/SARM-SME/R07/0616 tanggal 9 Juni 2016;

b. **Kedua** : Nomor B.124/SARM-SME/R07/0816 tanggal 11 Agustus 2016;

c. **Ketiga** : Nomor B.136/SARM-SME/R07/0816 tertanggal 30 Agustus 2016

- Bahwa sampai dengan pelaksanaan lelang pada tanggal 22 Desember 2021, Penggugat selaku debitur memiliki perhitungan sisa hutang yang harus dilunasinya sejumlah Rp2.819.683.318,00 (Dua Milyar Delapan Ratus Sembilan Belas Juta Enam Ratus Delapan Puluh Tiga Ribu Tiga Ratus Delapan Belas Rupiah);

- Bahwa Tergugat tidak memiliki kewajiban untuk tunduk dan patuh pada putusan sengketa antara PT. Akino Wahana Mulia dengan Penggugat di Pengadilan Negeri Surakarta;

- Bahwa Hak Tanggungan yang diterima Tergugat telah lebih dahulu dibandingkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Surakarta sehingga hak Tergugat harus didahulukan;

Inti Pokok Dalil Jawaban Turut Tergugat I

- Bahwa lelang atas tanah HM. No.780/Desa Sapen dan HM No1501/Desa Triyagan atas nama Yohan Panca Kuriawan didasarkan pada ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.41 dari 49 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan dipenuhi seluruh dokumen yang harus dipenuhi agar lelang eksekusi dapat dilakukan;

- Bahwa tahapan lelang telah mengikuti prosedur pra lelang sesuai ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang baik berupa pemeriksaan kelengkapan dan legalitas dokumen lelang maupun pembuatan dokumen setelah ditetapkan pemenang lelang;;
- Bahwa sesuai peraturan lelang, lelang yang sudah dilaksanakan tidak dapat dibatalkan;

Menimbang, bahwa yang menjadi inti pokok persengketaan yang dapat ditarik dari gugatan ini adalah apakah perbuatan Tergugat maupun Turut Tergugat I, baik sebelum permohonan lelang, pada tahap persiapan ataupun pasca lelang tanah HM. No.780/Desa Sapen dan tanah HM No.1501/Desa Triyagan yang melanggar hak atau bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara, Majelis Hakim perlu untuk mempertimbangkan apakah formalitas gugatan juga telah sesuai dengan hukum, sebagaimana eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan Pengadilan Negeri Sukoharjo tidak memiliki **Kompetensi Relatif** terhadap gugatan ini, karena sebelumnya Penggugat dan Tergugat telah memilih domisili hukum di Pengadilan Negeri Surakarta sesuai Pasal 118 ayat (4) HIR;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada Bukti P-1, P-2, P-3 dan P-4 dibuktikan adanya klausul pilihan domisili hukum di Pengadilan Negeri Surakarta yang didasarkan pada Pasal 118 ayat (4) HIR;

Menimbang, bahwa pilihan domisi hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 118 ayat (4) HIR tersebut, mendudukan domisili hukum yang dipilihnya itu sebagai alternatif dan tidak mengesampingkan asas *actor secuitor forum rei* (ex.Pasal 118 ayat (1) HIR), sehingga Penggugat bebas untuk menentukan Pengadilan Negeri untuk mengajukan gugatan sepanjang terkait dengan pelaksanaan perjanjian yang dibuatnya dengan Tergugat;

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.42 dari 49 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian maka alasan eksepsi Tergugat dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR tersebut tidak beralasan dan **harus ditolak**;

Menimbang, bahwa materi eksepsi selanjutnya adalah **error in persona**, baik karena alasan tidak menarik PT. Akino Wahana Mulia dan R.M. Suryo Hatmoko serta karena alasan Tergugat bukan merupakan pihak dalam perkara No.216/Pdt.G/2015/PNSkt;

Menimbang, bahwa gugatan ini adalah mengenai perbuatan melanggar hukum, sehingga berlaku kaidah "**Hakim karena jabatannya tidak berwenang menentukan siapa yang harus ditarik sebagai pihak dalam gugatan**" dan "**Hanya Penggugat saja yang berhak menentukan siapa yang akan digugatnya karena melakukan perbuatan hukum**";

Menimbang, bahwa tentang R.M. Suryo Hatmoko sebagai pemenang lelang, terhadapnya telah ada perlindungan hukum sebagai Pembeli beritikad baik, sehingga apabila terjadi keadaan yang menyatakan bahwa Tergugat tidak berhak untuk menjual lelang kedua tanah tersebut, maka tanggung jawab hukum tersebut tidak boleh dibebankan kepada R.M. Suryo Hatmoko sebagai Pembeli beritikadi baik, akan tetapi hanya kepada tergugat saja beban tanggung jawab itu diletakan;

Menimbang pula, bahwa gugatan ini juga bukan mengenai konflik hukum tentang kedudukan pembebanan Hak Tanggungan dengan Peletakan Sita Jaminan atas tanah HM. No.780/Desa Sapen dan tanah HM No.1501/Desa Triyagan, meskipun Penggugat mendalilkan tanah HM. No.780/Desa Sapen dan tanah HM No.1501/Desa Triyagan, karena kedua tanah tersebut diletakan sita jaminan, maka dianggap masih dalam sengketa. Akan tetapi sesuai dengan asas tidak ada sita di atas sita, maka dengan membuktikan hutang mana yang harus didahulukan pembayarannya dengan penjual kedua tanah tersebut, menempatkan baik Hak Tanggungan maupun Sita Jaminan yang diletakan tersebut salah satunya merupakan sita persamaan (**ex. Pasal 463 Rv**);

Menimang, bahwa dengan fakta gugatan adalah mengenai

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.43 dari 49 hal.

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

perbuatan melanggar hukum sehingga tidak ditariknya PT.Akino Wahana Mulai tidak menyebabkan kurang pihak dan pemenang lelang merupakan pembeli yang beritikad yang mendapatkan perlindungan hukum sehingga tidak ditariknya sebagai pihak tidak menyebabkan kurang pihak, gugatan ini adalah tentang perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat yang telah menjual lelang kedua tanah tersebut dan mengambil pelunasan piutang Tergugat dari hasil penjualannya yang dianggap oleh Penggugat tanah tersebut adalah tanah sengketa karena diletakan sita jaminan, maka Majelis Hakim berpendapat, gugatan tidak *error in persona*, baik karena kurang pihak ataupun salah pihak yang digugat;

Menimbang, bahwa dengan uraian pertimbangan hukum di atas maka eksepsi ***error in persona-pluribus litis consortium*** harus **ditolak**;

Menimbang, bahwa terkait dengan eksepsi ***error in persona - gemis aan hoedanigheid***, yaitu eksepsi yang menyatakan bahwa penggugat tidak memiliki kapasitas atau hak menggugat;

Menimbang, bahwa alasan Tergugat dalam eksepsi ini adalah karena Tergugat tidak memiliki kepentingan terhadap perkara antara Penggugat dengan PT. Akino Wahana Mulia yang disidangkan di Pengadilan Negeri Surakarta (ex. Perkara Nomor 216/Pdt.G/2015/PNSkt) dan telah meletakan sita terhadap tanah HM No.780/Desa Sapen dan tanah HM No.1501/Desa Triyagan dalam dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan, gugatan ini adalah mengenai perbuatan melanggar hukum (ex. Pasal 1365 BW, *onrechtmatigedaad*) berupa lelang terhadap HM No.780/Desa Sapen dan tanah HM No.1501/Desa Triyagan yang menurut Penggugat, kedua tanah tersebut harus dipandang masih dalam sengketa;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka perbuatan Tergugat menjual lelang tanah HM No.780/Desa Sapen dan tanah HM No.1501/Desa Triyagan menurut Penggugat adalah perbuatan melanggar hukum (ex. Pasal 1365 BW, *onrechtmatigedaad*). Dengan

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.44 dari 49 hal.

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

adanya anggapan tersebut pada diri Penggugat terhadap Tergugat maupun Turut Tergugat I (penyelenggara lelang), maka ada alasan Penggugat untuk menarik Tergugat ke dalam gugatan ini, terlepas apakah gugatannya dapat dibuktikan ataupun tidak;

Menimbang, bahwa gugatan ini pun bukan terkait dengan perkara lain dimana Tergugat bukan merupakan pihak di dalamnya, akan suatu perkara yang berdiri sendiri terkait dengan lelang tanah HM No.780/Desa Sapen dan tanah HM No.1501/Desa Triyagan;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat **eksepsi error in persona - gemis aan hoedanigheid**, harus **ditolak**;

Menimbang, bahwa selanjutnya adalah eksepsi **Peremptoria - Non Adimpleti Contractus**, eksepsi adalah gabungan dari 2 (dua) jenis eksepsi, yaitu *Peremptoir* dan *Non Adimpleti Contractus*;

Menimbang, bahwa eksepsi *Peremptoir* adalah eksepsi yang mendalilkan bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat telah berakhir, sehingga gugatan tidak berdasarkan hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Eksepsi ini termasuk eksepsi *prosesuil* yang dapat menjadi alasan perkara dihentikan sebelum sampai pada pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa adapun eksepsi *Non Adimpleti Contractus* adalah eksepsi yang terkait dengan perjanjian timbal balik, yang mana alasan Tergugat tidak melaksanakan kewajiban adalah akibat dari Penggugat yang juga tidak melaksanakan kewajiban yang telah disepakati;

Menimbang, bahwa alasan Tergugat mengajukan eksepsi ini adalah karena Penggugat lalai melaksanakan kewajibannya sebagai debitur sehingga Tergugat selaku debitur menjual lelang obyek hak tanggungan yang diberikan, merupakan alasan yang tidak tepat untuk mengaktualisasikan pengertian dari eksepsi tersebut, karena gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatiggedaad*, ex. Pasal 1365 BW) bukan gugatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa gugatan ini adalah tentang perbuatan

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.45 dari 49 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melanggar hukum sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya, sehingga terlepas apakah gugatannya dapat dibuktikan ataupun tidak, maka Penggugat berhak mengajukan gugatan tersebut untuk diuji di Pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, maka eksepsi ini juga **ditolak**;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangan inti pokok persengketaan yang menjadi pokok perkara dalam gugatan perbuatan melanggar hukum ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-5, Penggugat telah membuktikan tentang adanya pelaksanaan lelang atas tanah HM No.780/Desa Sapen dan tanah HM No.1501/Desa Triyagan milik Penggugat, namun terbuhtinya fakta tersebut belum membuktikan tuduhan perbuatan melanggar hukum dari peristiwa lelang termaksud;

Menimbang, bahwa yang menjadi indikasi perbuatan melanggar hukum oleh Tergugat maupun Turut Tergugat I adalah melalui Bukti P-6, P-7 dan P-8, yang mana berdasarkan bukti-bukti tersebut, Penggugat dapat membuktikan adanya 2 (dua) obyek tanah yang disita oleh Pengadilan Negeri Surakarta atas permohonan PT. Akino Wahana Mulia;

Menimbang, bahwa putusan-putusan tersebut (*vide* **Bukti P-6, P-7 dan P-8**) tidak menyebutkan secara tegas bahwa kedua bidang tanah dimaksud adalah tanah HM No.780/Desa Sapen dan tanah HM No.1501/Desa Triyagan. Pengakuan tersebut hanya muncul dalam dalil gugatan saat ini;

Menimbang, bahwa sesuai dengan fakta tanah HM No.780/Desa Sapen dan tanah HM No.1501/Desa Triyagan merupakan obyek Hak Tanggungan sesuai dengan **Bukti T-5, T-6, T-7, T-8 dan T-9** untuk tanah HM No.780/Desa Sapen dan **Bukti T-11, T-12 dan T-13** untuk tanah HM No.1501/Desa Triyagan yang seluruhnya merupakan Sertifikat Hak Tanggungan. Fakta kedua tanah tersebut telah dibebani hak tanggungan atas kepentingan Tergugat juga diterangkan dalam Surat Keterangan Pendaftaran

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.46 dari 49 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah Nomor 817/2021 dan Nomor 818/2021, seluruhnya adalah untuk penjaminan piutang Tergugat;

Menimbang, bahwa penerbitan SKT/SKPT tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 31 ayat (1) jo. Ayat (2) huruf a Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (yang saat ini telah diperbaharui dengan Pasal 39 ayat (2) dan (5), Pasal 42 dan Pasal 43 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023);

Menimbang, bahwa dari SKT/SKPT tersebut nyatanya Turut Tergugat II tidak menerangkan bahwa kedua tanah tersebut telah diletakan sita jaminan, hal ini juga sejalan dengan fakta bahwa Penetapan Sita Jaminan ex. Perkara No.219/Pdt.G/2015/PNSkt ternyata baru diajukan permohonan sita eksekusi dengan meminta bantuan/delegasi kepada Pengadilan Negeri Sukoharjo pada tahun 2021 sehingga jika pun permohonan sita eksekusi, maka kedudukannya adalah sebagai sita persamaan (ex. **Pasal 463 Rv**) dan yang harus didahulukan adalah yang lebih dahulu didaftarkan, yaitu Pembebanan Hak Tanggungan untuk kepentingan Tergugat, sesuai dengan sertifikat hak tanggungan yang telah diterbitkan Turut Tergugat II (*vide* **Bukti T-5, T-6, T-7, T-8, T-9, T-11, T-12 dan T-13**), sesuai asas **tidak ada sita di atas sita**;

Menimbang, bahwa pelaksanaan lelang tanah HM No.780/Desa Sapen dan tanah HM No.1501/Desa Triyagan oleh Turut Tergugat I tidak dibuktikan melanggar Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, sehingga harus dipandang telah bersesuaian dengan hukum, sedangkan obyek lelang yang dimaknai tanah sengketa oleh Penggugat, sebagaimana pertimbangan sebelumnya apabila peletakan sita jaminan atau sita eksekusi yang dimohonkan telah dapat dilaksanakan, maka kedudukannya dipandang sebagai sita persamaan yang tidak mendahului Hak Tanggungan yang telah membebani kedua tanah tersebut lebih dahulu;

Menimbang, bahwa pemberian Hak Tanggungan artinya adalah pemberian jaminan pembayaran yang kedudukannya sebagai

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.47 dari 49 hal.

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

hak istimewa (*droit de privilege*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1133 BW jo. Pasal 29 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sehingga kedudukannya adalah didahulukan dari sita jaminan;

Menimbang, bahwa oleh karenanya maka gugatan perbuatan melanggar hukum dengan alasan kedua obyek lelang tersebut adalah tanah sengketa, tidak terbukti dan pelaksanaan lelang harus dinyatakan sah dan mengikat sehingga Majelis Hakim harus menyatakan dalil gugatan Perbuatan Melanggar Hukum tersebut, **ditolak**;

Menimbang, bahwa karena inti pokok sengketa tidak terbukti dan ditolak, maka seluruh petitum yang merupakan derivasi dari dalil gugatan tersebut juga harus ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya seluruh gugatan Penggugat, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya pemeriksaan perkara;

Mengingat Pasal 1133 BW, Pasal 29 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, Pasal 463 Rv, HIR dan perundang-undangan lainnya yang berkaitan;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

Menolak seluruh eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pengugat untuk membayar biaya pemeriksaan perkara yang hingga kini dihitung sejumlah Rp352.000,00 (Tiga Ratus Lima Puluh Dua Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam Musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 31 Oktober 2024 oleh Deni Indrayana, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, I Made Sudiarta, S.H., M.H. dan Sonny Eko Andrianto, S.H. sebagai Hakim Anggota. Putusan diucapkan pada hari Kamis tanggal 7 Nopember 2024 dalam sidang yang terbuka

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.48 dari 49 hal.

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

untuk umum melalui Sistem Informasi Perkara Mahkamah Agung R.I.,
dibantu oleh Kandiawan, S.H. sebagai Panitera Pengganti, dihadiri
secara elektronik oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa
Turut Tergugat I, tanpa hadirnya Turut Tergugat II.

Hakim Anggota,

TTD

I Made Sudiarta, S.H., M.H.

TTD

Sonny Eko Andrianto, S.H.

Hakim Ketua,

TTD

Deni Indrayana, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

TTD

Kandiawan, S.H.

Rincian Biaya (dalam rupiah)

PNBP Pendaftaran	30.000,00
Pemberkasan/ATK	90.000,00
Relas Panggilan (Pos)	172.000,00
PNBP Panggilan	40.000,00
Redaksi	10.000,00
Meterai	10.000,00

Jumlah 352.000,00

Terbilang: Tiga Ratus Lima Puluh Dua Ribu Rupiah

Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PNSkh hal.49 dari 49 hal.

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)