



P U T U S A N

Nomor 244/Pdt/2021/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara:

BUDI KRISTIAN TO TANDIYO dan LINA KUSUMAWATI, Keduanya beralamat Wirogunan Rt.002 Rw.003, Desa Wirogunan, Kecamatan Kartosuro, Kabupaten Sukoharjo. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **PRIHANANTO, SH. SATYA GRAHA, SH.** Advokat dan Konsultan Hukum yang berkedudukan di Jl. A. Yani No.10 Gilingan, Banjarsari, Suurakarta, berdasarkan surat kuasa tertanggal 27 Desember 2020. yang telah terdaftar di Regester Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 25 pada tanggal 11 Januari 2021 Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula sebagai Penggugat.**

M e l a w a n :

1. DIREKTUR UTAMA PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT SABAR ARTHA PRIMA.

Alamat : Jl. Slamet Riyadi No.38. Surakarta.
Sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I**

2. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SURAKARTA.

Alamat : Jl. Ki Mangun Sarkoro. No.141.
Surakarta. Berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 20 Januari 2021 Memberikan Kuasa kepada Andi Soegiri dkk yang telah didaftarkan di Regester Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 63 tanggal 26 Januari 2021 Sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II**

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22 Juni 2021 Nomor 244/Pdt/2021/PT SMG tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas ;

2. Berkas perkara Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Skt berikut surat - surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 7/Pdt.G/2021/PN.Skt tanggal 4 Mei 2021;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 7 Januari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 11 Januari 2021 dengan Nomor Register 7/Pdt.G/2021/PN Skt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I dengan Pengugat II adalah suami istri, Penggugat I berprofesi sebagai Wiraswasta telah mengajukan kredit secara Rekening Koran kepada Tergugat I yakni PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT SABAR ARTHA PRIMA Jalan Slamet Riyadi No.38. Surakarta.
2. Bahwa Tergugat I selaku Direktur Utama PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT SABAR ARTHA PRIMA telah memberikan kredit kepada Para Penggugat dengan fasilitas Kredit Rekening Koran setinggi tingginya sebesar Rp.750.000.000,- (tujuh Ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Kredit, No: 50, tanggal 30 (tiga puluh) bulan Januari 2015 (dua ribu lima belas), yang dibuat di hadapan NINOEK POERNOMO, SH, Notaris di Kota Surakarta. Perjanjian kredit mana akan berakhir pada tanggal 30 Januari 2018.
3. Bahwa atas pemberian kredit tersebut telah diserahkan jaminan atau agunan, berupa sebidang tanah Hak Milik Nomor: 1635, Luas \pm 1.869 m2 (seribu delapan ratus enam puluh sembilan meter persegi) yang terletak di :Desa Wirogunan, Kecamatan Kartosuro. Kabupaten Sukoharjo. Propinsi Jawa Tengah. Sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 12 (dua belas) Desember 1998 (seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan) Nomor: 15701/1998, tercantum dalam sertifikat tanggal 2 Maret 1999, tertulis atas nama : BUDI KRISTIAN TO TANDIYO, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo.
4. Bahwa dalam pihak Tergugat I telah memberikan Fasilitas Kredit Rekening Koran kepada Para Penggugat setinggi tingginya sebesar Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat (Penggugat I dan Penggugat II) telah dipergunakan oleh

Halaman 2 dari 16 Putusan Nomor 244/Pdt/2021/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat sebesar lebih kurang Rp. 600.000.000,- (lebih kurang enam ratus juta rupiah) untuk tambahan modal kerja.

5. Bahwa Para Penggugat dalam melakukan usahanya dengan telah menggunakan tambahan modal kerja yang menurut Para Penggugat dari pemberian kredit yang bersifat Rekening Koran dari Tergugat I telah digunakan sebesar lebih kurang Rp.600.000.000,- (Enam ratus juta rupiah), dari pemberian Kredit setinggi tingginya Rp.750.000.000,- (Tujuh ratus lima puluh juta rupiah), namun pada akhirnya usaha mengalami kemacetan yang disebabkan terjadinya wabah atau muncul virus Covid 19 yang bersifat mendunia sehingga menyebabkan dunia usaha mengalami kemacetan dan berdampak pada penyelesaian kredit salah satu diantaranya usaha yang dijalankan oleh Para Penggugat macet dan berdampak kemacetan pada pemberian angsuran penyelesaian kreditnya Para Penggugat.
6. Bahwa dengan kondisi dunia usaha mengalami kemacetan akibat dampak Covid 19, mestinya antara Pihak Pertama dalam hal ini Kreditur dengan Debitur duduk bersama mencari solusi guna mengatasi kredit macet, namun apa yang ditempuh oleh pihak Kreditur justru dalam menyelesaikan kredit macet dengan sewenang – wenang tanpa melakukan musyawarah untuk tercapainya kesepakatan dalam menyelesaikan kredit macet justru menempuh jalan lelang atas barang jaminan atau agunan kredit atas nama Penggugat I, sehingga dengan cara yang ditempuh oleh pihak pemberi kredit atau kreditur jelas merugikan pihak Para Penggugat oleh karena dengan jalan, obyek agunan atau jaminan kredit dilelang harganya akan merosot tidak sesuai dengan harga jual pasaran pada umumnya, yang mestinya memberikan solusi kepada Para Penggugat untuk menjual sendiri agunan atau jaminan kreditnya adalah perbuatan melawan hukum oleh karena melakukan lelang atas barang jaminan Para Penggugat.
7. Bahwa dengan pengajuan lelang atas barang agunan atau jaminan milik Penggugat I, yang telah dilakukan oleh Tergugat I melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta dan pelaksanaan lelang pada tanggal 13 Januari 2021 jelas akan mengganggu usaha Para Penggugat yakni nama baik Para Penggugat selaku pelaku usaha namanya akan menjadi tercemar dan merugikan usahanya Para Penggugat dan merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat.

Halaman 3 dari 16 Putusan Nomor 244/Pdt/2021/PT SMG



8. Bahwa oleh karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta selaku pelaksana lelang, maka sudah sepatutnya dilibatkan atau di ikutkan dalam perkara ini sebagai pihak Tergugat II.

Bahwa berdasarkan akan hal – hal sebagaimana yang telah terurai di atas, maka Para Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surakarta, untuk berkenan memeriksa dan mengadili atas perkara ini dengan putusan yang seadil – adilnya dan selanjutnya memutuskan sebagai hukum, sebagai berikut :

PRIMER :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan ParaPenggugat.
2. Menyatakan menurut hukum, bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan menurut hukum, tidak sah dan batal demi hukum, melakukan lelang atas barang agunan atau jaminan yang berupa sebidang tanah Hak Milik No.1635 atas nama : Penggugat I.
4. Menyatakan menurut hukum, bahwa peralihan hak milik terhadap Hak MilikNo.1635 atas nama Penggugat I, atas dasar risalah lelang adalah tidak sah dan batal demi hukum.
5. Menghukum kepada Para Tergugat untuk mentaati isi dari pada putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta.
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini hingga perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

S U B S I D A I R :

Bilamana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta berpendapat lain, maka Kuasa Penggugat mohon putusan hukum yang seadil – adilnya. Terima kasih.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Kuasa Penggugat tersebut Tergugat I telah mengajukan jawaban pada intinya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa dalam perkara a quo, Tergugat I mengajukan permohonan eksekusi lelang atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 1635 seluas 1.869 m2 yang terletak di desa Wirogunan, kecamatan Kartosuro , kabupaten sukoharjo atas nama Budi Kristianto Tandiyo Fiat Pengadilan Negeri Surakarta Pelimpahan ke Pengadilan Negeri Sukoharjo yang

Halaman 4 dari 16 Putusan Nomor 244/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelaksanaannya dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan penetapan harga limit lelang telah dipertimbangkan sesuai Laporan Penilaian Aset oleh Apraisal Independen dari KJPP SATRIA ISKANDAR SETIAWAN DAN REKAN (SISCO) Surakarta sebagaimana Nomor : 00719/2.0124-01/PI/11/0348/1/IX/2020 tertanggal 08 September 2020. mengingat Penggugat I sebagai debitur gagal bayar (wanprestasi) atas pinjaman yang telah jatuh tempo. Dengan demikian gugatan Penggugat adalah kurang pihak dan/atau Error in Persona.

2. Bahwa dalil gugatan penggugat tidak jelas, kabur (obscur libel), setelah mencermati gugatan Penggugat, yang dijadikan dasar dalam gugatannya adalah Perbuatan Melawan Hukum, namun Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan secara rinci bentuk dan unsur-unsur perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana yang telah disebutkan dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mengandung pengertian secara luas adalah sebagai berikut :
 - a. Melanggar hak orang lain ;
 - b. Bertentangan dengan kewajiban hukumnya si pelaku ;
 - c. Bertentangan dengan kesusilaan ; atau
 - d. Bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain.
3. Bahwa karena gugatan Penggugat dalam perkara a quo, jelas dan nyata gugatan error in Persona dan tidak jelas, kabur (Obscur Libel) sehingga harus dinyatakan ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam persidangan.
2. Bahwa dalil-dalil Penggugat hanya merupakan hal yang mengada-ada yang bertujuan untuk mengulur-ngulur waktu.
3. Bahwa dalam perkara a quo, Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat I berkaitan dengan sebidang tanah bangunan Sertifikat Hak Milik No. 1635 seluas 1.869 m2 yang terletak di desa Wirogunan, kecamatan Kartosuro, kabupaten Sukoharjo atas nama Budi Kristianto

Halaman 5 dari 16 Putusan Nomor 244/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tandiyo, dimana objek tersebut telah dilakukan eksekusi lelang pada tanggal 13 Januari 2019 melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta (Tergugat II) atas permohonan Pengadilan Negeri Surakarta namun belum terjual (Tidak ada Pembeli)

4. Bahwa menanggapi Posita Penggugat Poin 2, 3, 4 dan 5, Penggugat merupakan debitur telah menghadap dan menandatangani Akte Perjanjian Kredit, Akte Perpanjangan Jangka Waktu dan Addendum Perubahan Penambahan plafond kredit pada Tergugat I dengan objek jaminan SHM No : 1635 luas 1.869 m2 terletak di desa Wirogunan kecamatan Kartosuro kabupaten Sukoharjo a/n Budi Kristianto Tandiyu yaitu :
 - a. Akte Perjanjian Kredit Nomor : 50 tertanggal 30 januari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Ninoek Poernomo, SH di Surakarta pengajuan sebesar Rp.750.000.000,--(Tujuh ratus lima puluh juta rupiah) jangka waktu 1 tahun (30 Januari 2015 – 30 januari 2016).
 - b. Akte Perpanjangan Kredit Nomor : 81 tertanggal 29 Januari 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Sunarto, SH di Surakarta Perpanjangan Jangka Waktu Fasilitas Kredit selama 1 tahun (30 Januari 2016 -- 30 Januari 2017).
 - c. Akte Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 34 tertanggal 19 September 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Sunarto, SH di Surakarta Menambah Plafond Kredit Fasilitas Rekening Koran dari Rp.750.000.000,--(Tujuh ratus lima puluh juta rupiah) menjadi Rp.1.000.000.000,--(satu milyar rupiah) terhitung mulai 19 September 2016 – 30 Januari 2017.
 - d. Akte Perpanjangan Kredit Nomor : 65 tertanggal 31 Januari 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Sunarto, SH di Surakarta Perpanjangan Jangka Waktu Fasilitas Kredit selma 1 tahun (30 Januari 2017 – 30 Januari 2018).
 - e. Akte Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 142 tertanggal 29 Desember 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Sunarto, SH di Surakarta Menambah Plafond Kredit Fasilitas Rekening Koran dari Rp.1.000.000.000,--(satu milyar rupiah) menjadi Rp.1.110.000.000,-- (Satu milyar seratus sepuluh juta rupiah) terhitung 29 Desember 2017 berakhir pada 30 Januari 2018.
5. Bahwa atas pinjaman Penggugat tersebut, objek jaminan kredit berupa Sertifikat Hak Milik No. 1635 seluas 1.869 m2 yang terletak di desa

Halaman 6 dari 16 Putusan Nomor 244/Pdt/2021/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wirogunan, kecamatan Kartosuro, kabupaten Sukoharjo atas nama Budi Kristianto Tandiyo telah dibebani Hak Tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sukoharjo dengan Nomor sebagai berikut :

- SHT Peringkat I Nomor : 01665/2015 tertanggal 24 Maret 2015
- SHT Peringkat II Nomor : 07651/2016 tertanggal 12 Desember 2016.
- SHT Peringkat III Nomor : 01677/2018 tertanggal 07 Maret 2018.

6. Bahwa menanggapi Posita Penggugat poin 6 adalah hal yang mengada-ada. Segala upaya penyelesaian kredit macet secara musyawarah telah dilakukan oleh Tergugat I, namun tidak mendapatkan tanggapan yang positif dari para Penggugat. Terkait dengan pernyataan para Penggugat bahwa objek jaminan kredit dilelang harganya akan merosot tidak sesuai dengan harga pasar, maka Tergugat I tanggapinya sebagaimana Penetapan Harga Limit Lelang yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Sukoharjo tersebut telah sesuai dengan Laporan Penilaian Aset dari Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP) SATRIA ISKANDAR SETIAWAN DAN REKAN (SISCO) Surakarta dengan pertimbangan Nilai Pasar dan Nilai likuidasinya.

7. Bahwa menanggapi Posita Penggugat poin 7, Mengingat para Penggugat gagal bayar (wanprestasi) atas pinjaman yang telah jatuh tempo tidak dilunasi dengan baik dan Tergugat I telah mengirimkan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali yaitu :

- Surat Peringatan I Nomor : 156/SAP/PIM/VI/2018 tertanggal 04 Juni 2018 telpon Penggugat surat suruh masukan lewat bawah pintu.
- Surat Peringatan II Nomor : 173/SAP/PIM/VII/2018 tertanggal 02 juli 2018 dan diterima oleh Linna Kusumawati (Penggugat).
- Surat Peringatan III Nomor : 226/SAP/PIM/IX/2018 tertanggal 03 September 2018 dan diterima oleh Muji (Pegawai Penggugat).

Oleh karena tidak ada respon positif maka Tergugat I kemudian mengajukan eksekusi lelang Fiat Pengadilan Negeri Surakarta dan telah dilakukan Aanmaning sebagaimana Berita Acara Teguran (Aanmaning) perkara Nomor : 16/PEN.PDT/EKS/2019/PN.Skt tertanggal 07 Nopember 2019 Termohon Eksekusi diwakili kuasa Hukumnya : Samuji, SH.MH. agar supaya Termohon Eksekusi (Penggugat) dalam

Halaman 7 dari 16 Putusan Nomor 244/Pdt/2021/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tenggang waktu 8 (delapan) hari sejak menerima tegoran memenuhi kewajibannya melunasi hutangnya, namun tidak ada pembayaran/pelunasan pinjaman dari Penggugat kepada Tergugat I.

Bahwa sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 03/Pdt.Del.Sita Eks/2020/PN.Skh. jo. Nomor : 16/Pen.Pdt.Eks/2019/PN.Skt tertanggal 12 Desember 2020 tentang Penetapan harga limit lelang telah dipertimbangkan sesuai Laporan Penilaian Aset dari dari Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP) SATRIA ISKANDAR SETIAWAN DAN REKAN (SISCO). Berdasarkan uraian tersebut diatas eksekusi lelang yang dilakukan Tergugat I pada tanggal 13 Januari 2021 melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atas permohonan Pengadilan Negeri Surakarta telah sesuai dengan peraturan berlaku, maka tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I.

8. Bahwa karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan sebagaimana uraian yang telah disampaikan diatas, kiranya dapat menjadi acuan Majelis Hakim untuk menilai etika para Penggugat sebagai debitur, yang menurut hemat Tergugat I adalah beretika tidak baik, mengingat pinjaman yang telah jatuh tempo tidak dilunasi dengan baik serta membuat suatu dasar alasan yang mengada-ada dalam perkara a quo. Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim berkenan memutus dengan amar putusan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Halaman 8 dari 16 Putusan Nomor 244/Pdt/2021/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Kuasa Penggugat tersebut Kuasa Tergugat II telah mengajukan jawaban pada intinya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatan kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas diakuinya ;

2. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak

Penggugat Tidak Melibatkan Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo sebagai para pihak

2.1 Bahwa lelang yang dilaksanakan pada tanggal 13 Januari 2021 berdasarkan atas perintah dari Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor3/Pdt.Del.Eks/2020/PN.Skh jo. 16/PEN.PDT/EKS/2019/PN.Skt tanggal 5 Mei 2020;

2.2 Bahwa Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo merupakan pihak yang sangat penting karena selain membuat penetapan lelang eksekusi, Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo juga memerintahkan jurusita untuk melakukan sita terhadap obyek jaminan. Selain itu, Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo juga menetapkan nilai limit atas obyek sengketa berdasarkan penilaian dari penilai independen;

2.3 Bahwa dalam surat gugatan, Penggugat mempermasalahkan nilai limit atas obyek sengketa dimana nilai limit tersebut ditetapkan oleh Penjual dalam hal ini Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo;

2.4 Bahwa tentunya dengan tidak menarik Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo menjadikan gugatan ini sebagai gugatan kurang pihak. Hal tersebut dikarenakan Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo sangat penting dalam perkara *a quo*.

Penggugat Tidak Melibatkan Badan Pertanahan Kab. Klaten sebagai para pihak

2.5. Bahwa penggugat mendalilkan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan Turut Tergugat adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum.

2.6. Bahwa dalam proses pelaksanaan lelang sebagaimana tertuang dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, terdapat satu persyaratan yaitu adanya/dipenuhinya Surat Keterangan Pendaftara Tanah (SKPT) dari Kantor Badan Pertanahan dalam hal ini karena obyek perkara terletak di Kabupaten Sukoharjo, maka Kantor Pertanahan Kabupaten

Halaman 9 dari 16 Putusan Nomor 244/Pdt/2021/PT SMG

Disclaimer

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



Sukoharjo adalah lembaga/Badan Hukum resmi milik pemerintah yang mengeluarkannya.

2.7. Bahwa dengan tidak dimasukkannya Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten sebagai pihak dalam perkara *a quo* membuat perkara ini kurang lengkap dan ada peristiwa hukum yang hilang atau tidak pihak yang menerangkan tentang status tanah oyek sengketa sehingga gugatan yang diajukan Penggugat menjadi gugatan yang kurang pihak.

3. Bahwa atas dasar tersebut di atas, cukuplah beralasan apabila Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi di atas, mohon dianggap termasuk dan terbaca kembali dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya;
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II, tetapi pada dasarnya Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan Penggugat;
3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi perintah dari Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo nomor perkara 3/Pdt.Del.Eks/2020/PN.Skh jo. 16/PEN.PDT/EKS/2019/PN.Skt tanggal 10 Agustus 2020 terhadap obyek sengketa berupa SHM No. 1635 luas 1.869 m² yang terletak di Kelurahan/Desa Wirogunan, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo.
4. Bahwa meskipun Penggugat tidak mempersoalkan teknis pelaksanaan lelang eksekusi pengadilan yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II tersebut, sebelum menjawab pokok perkara gugatan untuk menjelaskan dan mendudukan persoalan yang sebenarnya perlu Tergugat II sampaikan proses lelang terkait dengan obyek sengketa tersebut adalah sebagai berikut :
 - a. Bahwa Pelaksanaan Lelang *a quo* merupakan kewajiban hukum Tergugat II sebagaimana perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 berbunyi, "Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadakan penjualan umum di daerahnya.” juncto ketentuan Pasal Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, “Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.”

b. Bahwa lelang terhadap obyek sengketa berupa SHM No. 1635 luas 1.869 m2 yang terletak di Kelurahan/Desa Wirogunan, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, dilaksanakan berdasarkan Surat Permohonan Panitera Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor : W12.U.32/2435/PDT.04.01/10/2020 tanggal 20 Oktober 2020, yang pada pokok surat berisi mengenai Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo meminta bantuan Tergugat II untuk melaksanakan lelang eksekusi atas obyek lelang *a quo* dengan menyertakan dokumen-dokumen persyaratan lelang diantaranya:

- Penetapan Eksekusi Lelang Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor : 3/Pdt.Del.Eks/2020/PN.Skh jo. 16/PEN.PDT/EKS/2019/PN.Skt tanggal 11 Agustus 2020
- Penetapan Eksekusi Lelang Ketua Pengadilan Negeri Surakarta Nomor : 16/PEN.PDT/EKS/2019/PN.Skt tanggal 24 Juli 2020
- Penetapan *Aanmaning/* teguran Ketua Pengadilan Negeri Surakarta Nomor : 16/PEN.PDT/EKS/2019/PN.Skt tanggal 15 Oktober 2019
- Berita Acara *Aanmaning* Nomor : 16/PEN.PDT/EKS/2019/PN.Skt tanggal 7 November 2019
- Penetapan Sita Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor : 3/Pdt.Del.Eks/2020/PN.Skh jo. 16/PEN.PDT/EKS/2019/PN.Skt tanggal 10 Maret 2020
- Berita Acara Sita Nomor : 3/Pdt.Del.Eks/2020/PN.Skh jo. 16/PEN.PDT/EKS/2019/PN.Skt tanggal 2 April 2020
- Fotokopi Sertifikat
- Fotokopi penetapan nilai limit
- Fotokopi penilaian obyek jaminan

c. Bahwa berdasarkan permohonan Pengadilan Negeri Sukoharjo yang telah lengkap, maka sesuai dengan kewajiban hukumnya telah menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor S-2747/WKN.09/KNL.02/2020 tanggal 18 November 2020 dengan

Halaman 11 dari 16 Putusan Nomor 244/Pdt/2021/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ketentuan Pengadilan Negeri Sukoharjo selaku penjual obyek lelang harus memenuhi syarat pengumuman lelang dan pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang;
- d. Bahwa untuk melengkapi persyaratan lelang dimaksud, Pengadilan Negeri Sukoharjo telah melaksanakan pengumuman lelang melalui selebaran tanggal 7 Desember 2020 sebagai Pengumuman Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Jawa Pos Radar Solo yang terbit tanggal 22 Desember 2020 sebagai pengumuman lelang kedua, sehingga terhadap lelang dimaksud dapat diketahui khalayak umum (asas publisitas);
 - e. Bahwa atas pelaksanaan lelang dimaksud, Pengadilan Negeri Sukoharjo telah memberitahukan kepada pihak tereksekusi melalui surat nomor: W12.U.32/2870/Pdt.04.01/12/2020 tanggal 22 Desember 2020.
 - f. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 25 ayat (1) PMK 27/2016 yang menentukan pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah dari Kantor Pertanahan setempat, maka terhadap lelang eksekusi *a quo* telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 709/2020 tertanggal 15 Desember 2020 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, yang pada pokoknya menyatakan bahwa obyek sengketa telah diletakkan sita oleh Pengadilan Negeri Sukoharjo dan telah dicatatkan ke dalam buku tanah;
 - g. Bahwa dikarenakan dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan obyek lelang jelas, maka lelang eksekusi terhadap objek sengketa *a quo* melalui perantaraan Tergugat II dapat dilaksanakan pada tanggal 13 Januari 2021 dan telah diterbitkan risalah lelang nomor 21/38/2021.
5. Bahwa berdasarkan penjelasan Jawaban pada poin 4 diatas telah cukup menjelaskan proses eksekusi lelang tersebut telah dilaksanakan secara transparan dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang lelang sebagaimana yang diatur dalam *Vendu Reglement*, *Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/2016);
 6. Bahwa Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan sebagai berikut :

Halaman 12 dari 16 Putusan Nomor 244/Pdt/2021/PT SMG

Disclaimer

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



“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, 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”.

7. Bahwa oleh karena proses dan tata cara pelaksanaan lelang pada tanggal 13 Januari 2021 tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan peraturan yang berlaku, maka tindakan Tergugat II adalah sah secara hukum dan tidak dapat dimintakan pembatalannya.

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

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 13 Januari 2021 dengan Risalah Lelang Nomor 21/38/2021 telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku
3. 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 atas gugatan Kuasa Penggugat, Pengadilan Negeri Surakarta telah menjatuhkan putusan Nomor : 7/Pdt.G/2021/PN.Skt. tanggal 4 Mei 2021 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II

Dalam Pokok Perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);
- Menghukum para Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 1.170.000,- (satu juta seratus tujuh puluh ribu rupiah).

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Surakarta tersebut, Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat telah mengajukan permohonan banding di hadapan Panitera Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 7 Mei 2021 dan permohonan banding tersebut selanjutnya telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 17 Mei 2021 dan Kepada Kuasa Terbanding II semula Kuasa Tergugat II pada tanggal 10 Mei 2021 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat dalam perkara a quo tidak mengajukan memori banding ;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang, kepada Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat dan kepada Terbanding I semula Tergugat I masing-masing pada tanggal 17 Mei 2021, dan kepada Kuasa Terbanding II semula Kuasa Tergugat II pada tanggal 10 Mei 2021 telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara ini (**Inzage**) ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

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

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat dalam pemeriksaan di tingkat banding tidak mengajukan memori banding, untuk itu maka Majelis Hakim tingkat banding tidak mengetahui apa yang menjadi keberatan Kuasa pembanding semula Kuasa Penggugat terhadap putusan Hakim Tingkat pertama tersebut ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding setelah membaca, memeriksa dan meneliti secara seksama berkas perkara yang terdiri dari berita acara persidangan, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 7/Pdt.G/2021/PN.Skt, tanggal 4 Mei 2021 yang dimohonkan banding tersebut, ternyata Majelis Hakim Tingkat Banding tidak menemukan hal-hal yang perlu di pertimbangkan lagi, karena Majelis Hakim Tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya telah mempertimbangkan semua keadaan dan alasan-alasan yang

Halaman 14 dari 16 Putusan Nomor 244/Pdt/2021/PT SMG



menjadi dasar dalam putusannya dan dianggap pula telah tercantum dalam putusan di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka pertimbangan hukum Hakim Tingkat pertama tersebut diambil alih dan di jadikan dasar dalam pertimbangan-pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Skt, tanggal 4 Mei 2021, dapat di pertahankan dan di kuatkan dalam peradilan tingkat banding dan Majelis Hakim Tingkat Banding memperoleh fakta yang terungkap di persidangan bahwa benar lelang terhadap obyek sengketa sudah ditetapkan tapi obyek sengketa belum beralih;

Menimbang bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat sebagai pihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura/R.Bg Stb Nomor 1947/22724 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 7/Pdt.G/2021/PN.Skt tanggal 4 Mei 2021 yang dimohonkan Banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00. (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari Kamis, tanggal 15 Juli 2021 dengan Susunan Marchellus Muhartono, S.H. sebagai Hakim Ketua Agus Hariyadi, S.H.M.H. dan Dr.Eddy Wibisono, S.H.S.E.M.H.M.Si. masing-masing sebagai Hakim Anggota Putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan

Halaman 15 dari 16 Putusan Nomor 244/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut di atas dengan dibantu oleh Heri Prasetya, S.H.M.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah akan tetapi tidak di hadir oleh Kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

ttd

Agus Hariyadi, S.H.M.H.

ttd

Dr.Eddy Wibisono, S.H.S.E.M.H.M.Si.

Hakim Ketua,

ttd

Marchellus Muhartono, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Heri Prasetya, S.H.,M.H.

Perincian biaya:

1. MeteraiRp. 10.000,00

2. Redaksi.....Rp. 10.000,00

3. Biaya ProsesRp.130.000,00

JumlahRp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)