



P U T U S A N
Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Krg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Karanganyar yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

HERU PRASETYO, NIK : 3313122811720001, Tempat/tgl lahir : Karanganyar, 28-11-1972, Jenis Kelamin : Laki-laki, Kewarganegaraan : WNI, Status Perkawinan : Kawin, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Alamat Lengkap: Klodran RT/RW.005/004, Kel/Desa Klodran, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **MUH.TAUFIK DARMAWAN**, S.H.I, **WARDOYO**, SH.MM Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat di Law Office MTD&Partner, Jl.Pakis No.76 Cemani, Grogol, Sukoharjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Agustus 2021, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan

- I. **PT.BPR Central Internasional** beralamat di Jl.Yos Sudarso No.1 Kratonan Surakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **AGUS HARTANTO**, S.H. Karyawan Swasta di PT.BPR CENTRAL INTERNATIONAL, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 September 2021 selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;
- II. **KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SURAKARTA**, Alamat Jl.Ki Mangun Sarkoro No.141 Banjarsari, Kota Surakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1.Andi Soegiri, 2. Erma Yuni Mastuti, 3. Edi Muwasin, 4. Dwi Yantini, 5. Joko Hermono, 6. Fredhy Gunawan Suharnoto, 7. Didik Yasirul Hadi, 8. Wisnu Herjuna, 9. Okky Kurniawan, 10. Risdian Fajarohman berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 September 2021 selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;
- III. **KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA Cq.KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARANGANYAR**, beralamat di

Halaman 1 dari 28 Putusan Perdata Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Krg



Jl.Lawu No.202, Tegalsari, Bejen, Kec.Karanganyar, Kabupaten Karanganyar, Jawa Tengah 57716, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. EKO BUDI IRIANTO, SH.MH, 2. WISNU UNTORO, SH.M.Hum, 3. ERWIN NUGROHO SUDDIN, SH., 4. INDRA GUNAWAN, S.ST, 5. ROLHIH ISWHANE berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 September 2021, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatan telah mengemukakan alasan/dalil-dalil pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa, pada hari Jum'at tanggal 22 Juli Tahun 2016 **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT** mengadakan Perjanjian Kredit Nomor : 076/KRD-BCI/ VII/2016 yang dilegalisasi Notaris dengan fasilitas kredit Sebesar Rp. 200.000.000,- (*dua ratus satu juta rupiah*).
2. Bahwa, pinjaman tersebut **PENGGUGAT** mengagunkan/ jaminan sertifikat sebidang tanah dan bangunan RUMAH TINGGAL :
 - Sertifikat Hak Milik No. 2497, luas 140m², yang terletak di Desa/Kelurahan Klodran, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Propinsi Jawa Tengah, terdaftar atas nama Heru Prasetyo.Mohon Tanah dan Bangunan berikut segala sesuatu yang melekat diatasnya Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2497, luas 140m² tersebut diatas disebut "**OBJEK SENGKETA**";
3. Bahwa, semula pembayaran **PENGGUGAT** lancar membayar angsuran kepada **TERGUGAT**, namun dikarenakan situasi ekonomi sangat sulit, sebab usahanya baru mengalami kerugian, maka sampai sekarang **PENGGUGAT** belum bisa memenuhi kewajiban;
4. Bahwa, meskipun demikian **PENGGUGAT**, tidak akan lari dari tanggung jawab, tetapi masih berusaha mencari uang, agar dapat memenuhi kewajibannya membayar pinjaman kepada **TERGUGAT** sampai lunas;
5. Bahwa, **PENGGUGAT** sangat kebingungan sekali mendapat surat dari Pengadilan Negeri Karanganyar yang isinya tentang Permohonan bantuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Perkara Nomor 49/PEN.PDT/EKS/2017/PN.Skt. Maka dari itu **PENGGUGAT** mohon

Halaman 2 dari 28 Putusan Perdata Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Krg



kepada Branch Manager **PT. BPR Central Internasional**, lewat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar, untuk memberikan kesempatan kepada **PENGUGAT** untuk diberi kelonggaran waktu/ penundaan pembayaran sampai dengan satu tahun kedepan untuk membayar pelunasan pinjaman;

6. Bahwa, kalau tidak bisa mohon apabila terjadi lelang yang dilakukan oleh **TURUT TERGUGAT I** untuk ditunda, sampai dengan perkara ini diputus oleh Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus Perkara ini, sampai Putusan ini berkekuatan hukum tetap, hal ini sesuai Yurisprudensi M.A.R.I No. 3210/K/PDT/1984, dengan tegas dinyatakan : bahwa Dilarang Bagi Kantor Lelang, untuk melakukan Eksekusi Lelang Tanpa Adanya Penetapan Pengadilan ;

7. Bahwa, dikarenakan terjadi permasalahan hukum maka **TURUT TERGUGAT II** untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun terhadap :

- Sertifikat Hak Milik No. 2497, luas 140m², yang terletak di Desa/Kelurahan Klodran, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Propinsi Jawa Tengah, terdaftar atas nama Heru Prasetyo. Seperti balik nama atau apapun juga, apabila ternyata telah melakukannya haruslah membatalkannya atau mencabutnya kembali, agar tidak terjadi permasalahan dikemudian hari;

Berdasarkan atas segala uraian tersebut diatas, maka **PENGUGAT** mohon kepada Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar melalui Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, untuk memberikan putusan hukum sebagai berikut :

DALAM PROVISI

Menyatakan bahwa sertifikat yang diagunkan **PENGUGAT** dengan Sertifikat Hak Milik No. 2497, luas 140m², yang terletak di Desa/Kelurahan Klodran, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Propinsi Jawa Tengah, terdaftar atas nama Heru Prasetyo, berada dalam keadaan “**status quo**” oleh karenanya **PARA TERGUGAT** tidak diperbolehkan untuk melakukan perbuatan hukum apapun sampai perkara Gugatan aquo telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

PRIMER :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya;



2. Menyatakan memberikan waktu kepada **PENGUGAT** untuk melunasi pinjaman kepada **TERGUGAT** selama waktu satu tahun, sejak putusan ini mendapatkan keputusan hukum tetap;
3. Menyatakan kepada **TURUT TERGUGAT I** untuk menunda proses lelang selama waktu 1 (satu) tahun, sejak putusan ini mendapatkan keputusan hukum tetap; (*Yurisprudensi MA.RI No. 3210/K/Pdt/1984*);
4. Menghukum **PENGUGAT** untuk melunasi hutang kepada **TERGUGAT** sebesar Rp. 200.000.000,- (*dua ratus satu juta rupiah*). selama waktu satu tahun, sejak putusan ini mendapatkan keputusan hukum tetap;
5. Menghukum **TERGUGAT** untuk mengembalikan :
Sertifikat Hak Milik No. 2497, luas 140m², yang terletak di Desa/Kelurahan Klodran, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Propinsi Jawa Tengah, terdaftar atas nama Heru Prasetyo, kepada **PENGUGAT** setelah pelunasan;
6. Menghukum **PARA TERGUGAT** untuk Tunduk, Taat dan mematuhi Putusan ini;
7. Membebaskan biaya perkara ini menurut hukum yang berlaku;
8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada Upaya Hukum Verzet, Banding maupun Kasasi (*Uit Voorbar Bijvoorad*);

SUBSIDAIR :

Apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar melalui Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pelawan hadir sendiri dan Para Terlawan masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Veni Wahyu Mustikarini, S.H.,M.Kn Hakim pada Pengadilan Negeri Karanganyar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 09 November 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;



Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Kompetensi Relatif :

Pengadilan Negeri Karanganyar TIDAK BERWENANG secara relatif (Kompetensi Relatif) untuk memeriksa dan memutus perkara a quo karena wewenang relatif dari Pengadilan Negeri Surakarta, dengan alasan sebagai berikut :

1.1. Bahwa Penggugat sebagaimana dalam surat gugatannya tertanggal 28 Agustus 2021 terdaftar dalam Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar register No. 62/Pdt.G/2021/PN. Krg., telah salah alamat dalam mengajukan Gugatan kepada Pengadilan Negeri Karanganyar dikarenakan Pengadilan Negeri Karanganyar tidak memiliki kewenangan secara relatif (Kompetensi Relatif) untuk mengadili dan memeriksa perkara ini.

1.2. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini kepada Pengadilan Negeri Karanganyar pada dasarnya adalah didasarkan adanya hubungan perikatan hukum Perjanjian Kredit yang sebelumnya telah dibuat oleh dan antara Penggugat (sebagai yang meminjam) dan Tergugat (sebagai yang meminjamkan) berdasarkan :

- a. Perjanjian Kredit No. 076/KRD-BCI/VII/2016 Tanggal 22Juli 2016, dilegalisasi oleh Notaris, dan ;
- b. Perjanjian Kredit No. 077/KRD-BCI/VII/2016 Tanggal 22Juli 2016, dilegalisasi oleh Notaris;

1.3. Bahwa didalam Perjanjian Kredit No. 076/KRD-BCI/VII/2016 dan Perjanjian Kredit No. 077/KRD-BCI/VII/2016 tersebut telah diperjanjikan oleh Penggugat dan Tergugat, bahwa untuk pelaksanaan perjanjian kredit tersebut dan segala akibatnya atau dalam hal mengajukan tuntutan/ gugatan hukum, Penggugat dan Tergugat telah sepakat memilih tempat kedudukan hukum



yang tetap di Pengadilan Negeri Surakarta, sebagaimana hal ini telah secara jelas diatur dalam :

- **PASAL 19** Perjanjian Kredit No. 076/KRD-BCI/VII/2016 Tanggal 22 Juli 2016 , sebagai berikut :
- Mengenai Perjanjian ini dan segala akibatnya para pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta, namun tidak mengurangi hak dan wewenang BANK untuk memohon pelaksanaan (eksekusi) atau mengajukan tuntutan/ gugatan hukum terhadap DEBITUR berdasarkan Perjanjian ini di muka Pengadilan lain dalam wilayah Republik Indonesia.
- **PASAL 17** Perjanjian Kredit No. 077/KRD-BCI/VII/2016 Tanggal 22 Juli 2016 , sebagai berikut :

Terhadap Perjanjian ini dan Perjanjian jaminan maupun dokumen-dokumen lainnya tunduk pada hukum Negara Republik Indonesia. Dan para pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap di Kantor Pengadilan Negeri Surakarta, namun tidak mengurangi hak dan wewenang BANK untuk memohon pelaksanaan (eksekusi) atau mengajukan tuntutan/ gugatan hukum terhadap DEBITUR berdasarkan Perjanjian ini di muka Pengadilan lain dalam wilayah Republik Indonesia.

1.4. Bahwa hubungan perikatan hukum dalam perjanjian kredit yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat tersebut sudah menurut hukum yang berlaku, yaitu :

- Pasal 1320 KUHPerdata tentang sahnya perjanjian.
- Pasal 1338 KUHPerdata dimana perjanjian kedua belah pihak sudah merupakan Undang-Undang bagi Penggugat dan Tergugat , sehingga harus dipatuhi dan dijalankan secara konsekuen (Asas Pacta Sunt Servanda).

Dan oleh karena itu pemeriksaan dan penyelesaian perkara ini menjadi wewenang relatif dari Pengadilan Negeri Surakarta berdasarkan perikatan yang telah dibuat oleh Penggugat dan Tergugat yang **sudah HUKUM YANG MENGIKAT** (*lex specialis*) terhadap keleluasaan menentukan domisili hukum



dalam mengajukan tuntutan yang diatur dalam Pasal 118 HIR
(*lex generalis*).

- 1.5. Bahwa dalam Hukum Perdata dikenal asas "***Lex specialis derogat legi generalis***", yang artinya : "*Hukum khusus mengalahkan hukum umum*". Berdasarkan asas tersebut maka keleluasaan menentukan domisili hukum dalam hal mengajukan gugatan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 118 HIR haruslah dikesampingkan apabila diantara para pihak dalam perjanjian yang dibuat telah sepakat untuk memilih dan menentukan secara khusus domisili hukum yang dipilih mengenai perjanjian tersebut dan pelaksanaannya (eksekusi) serta segala akibatnya.
- 1.6. Bahwa dengan demikian merujuk pada asas "***Lex specialis derogat legi generalis***" pengajuan gugatan dalam perkara ini oleh Penggugat seharusnya sesuai pilihan domisili yang disepakati dan dipilih oleh para pihak (Penggugat dan Tergugat) pada waktu membuat Perjanjian Kredit, yaitu di Pengadilan Negeri Surakarta, dan oleh karena itu pemeriksaan dan penyelesaian perkara ini menjadi wewenang relatif dari Pengadilan Negeri Surakarta berdasarkan Perjanjian Kredit yang telah dibuat oleh Penggugat dan Tergugat yang **sudah HUKUM YANG MENGIKAT** (hukum khusus / *lex specialis*) terhadap keleluasaan menentukan domisili hukum dalam mengajukan tuntutan yang diatur dalam Pasal 118 HIR (yang merupakan hukum umum / *lex generalis*).
- 1.7. Bahwa, pemilihan domisili hukum di Pengadilan Negeri Surakarta dalam perkara ini berdasarkan Perjanjian Kredit yang telah diadakan oleh dan antara Penggugat dan Tergugat, menurut Tergugat bukannya tidak disadari dan dipahami atau dimengerti oleh Penggugat, melainkan sangat disadari, dipahami dan dimengerti oleh Penggugat karena sebelumnya Penggugat pernah mengajukan gugatan dalam perkara yang sama dengan perkara ini kepada Pengadilan Negeri Surakarta, yakni Perkara No. 111/Pdt.G/2019/PN.Skt yang telah diputus tanggal 16 Oktober 2019 dengan amar putusan antara lain berbunyi :

MENGADILI

Halaman 7 dari 28 Putusan Perdata Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Krg



DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan provisi

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara, dan seterusnya.

dan Putusan tersebut telah dikuatkan dalam putusan Pengadilan tingkat Banding No. 34/PDT/2020/PT SMG tanggal 26 Pebruari 2020 dimana putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (inkracht).

- 1.8. Bahwa, dengan demikian berdasarkan uraian penjelasan diatas, dalil eksepsi kompetensi relatif Tergugat adalah BENAR yang ditunjang dengan DASAR HUKUM yang kuat seperti tersebut diatas dan seterusnya, dengan demikian menjadi terbukti bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini yang diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar melanggar kompetensi relatif Pengadilan Negeri Surakarta.

Oleh karena itu sudah berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memberikan putusan (dalam putusan sela) dengan menyatakan tidak berwenang secara relatif untuk mengadili dan memutus perkara ini .

Hal ini sesuai dengan **Pasal 136 HIR/ 162 R.Bg.**, sebagai berikut
:*“perlawanan (exceptie) yang sekiranya hendak diajukan oleh Tergugat, kecuali mengenai Pengadilan tidak berwenang , tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan secara terpisah , tapi harus dibicarakan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara”.*

- 1.9. Bahwa untuk membuktikan kebenaran eksepsi kewenangan relatif yang diajukan oleh Tergugat, mohon Majelis Hakim memberikan kesempatan kepada Tergugat untuk menyerahkan



bukti-bukti surat yang terkait sebelum dilanjutkan persidangan yang terhormat dalam perkara ini.

2. **Eksepsi gugatan Penggugat belum dapat dikabulkan, karena persyaratan yang diajukan Penggugat belum terpenuhi (Dilatoir exceptie)**, dengan alasan sebagai berikut :

2.1. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat didalilkan bahwa pada hari Jum'at tanggal 22 Juli 2016 Penggugat dengan Tergugat mengadakan Perjanjian Kredit Nomor : 076/KRD-BCI/VII/2016 yang dilegalisasi Notaris dengan fasilitas kredit sebesar Rp. 200.000.000,- (*Duaratus Juta Rupiah*), dengan agunan kepada Tergugat yaitu sebidang tanah dan bangunan diatasnya sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No. 2497, luas 140 m2, yang terletak di Desa/ Kelurahan Klodran, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Propinsi Jawa Tengah, terdaftar atas nama Heru Prasetyo tersebut diatas mohon disebut "Obyek Sengketa".

Selanjutnya didalilkan , Dikarenakan situasi ekonomi sangat sulit, sebab usahanya baru mengalami kerugianmaka sampai sekarang Penggugat belum bisa memenuhi kewajibannya kepada Tergugat.

2.2. Bahwa, didalam posita gugatan Penggugat selanjutnya didalilkan : bahwa Penggugat sangat kebingungan sekali mendapat surat dari Pengadilan Negeri Karanganyar yang isinya tentang Permohonan bantuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Perkara No. 49/PEN.PDT/EKS/2017/PN.Skt , maka dari itu Penggugat mohon kepada Branch Manager PT. BPR Central Internasional, lewat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Karangnyar untuk memberi kesempatan kepada Penggugat untuk diberi kelonggaran waktu/ penundaan pembayaran sampai dengan satu tahun kedepan untuk membayar pelunasan pinjaman. Selanjutnya dalam posita gugatan Penggugat juga mendalilkan : Apabila terjadi lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I untuk ditunda sampai dengan perkara ini diputus oleh Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus Perkara ini, sampai putusan berkekuatan hukum tetap hal ini sesuai dengan Yurisprudensi M.A.R.I No. 3210/K/PDT/1984, dengan tegas dinyatakan : bahwa Dilarang



Bagi Kantor Lelang untuk melakukan Eksekusi Lelang Tanpa adanya Penetapan Pengadilan.

- 2.3. Bahwa memperhatikan dalil gugatan Penguat seperti tersebut diatas dan dengan mengikut sertakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagai lembaga terkait dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, maka gugatan Penggugat tersebut pada dasarnya adalah persoalan tentang pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan terkait dengan Perjanjian Kredit No. 076/KRD-BCI/VII/2016 .
- 2.4. Bahwa sebagaimana Penggugat mendalilkan, apabila terjadi lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I untuk ditunda sampai dengan perkara ini diputus oleh Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus Perkara ini, sampai putusan berkekuatan hukum tetap, hal ini menunjukkan bahwa : eksekusi tersebut belum selesai dilaksanakan.
- 2.5. Bahwa dalam kenyataannya memang belum terjadi pelelangan di Pengadilan Negeri Karanganyar terhadap Obyek Sengketa sebidang tanah dan bangunan diatasnya dalam Sertipikat Hak Milik No. 2497, luas 140 m2, yang terletak di Desa/ Kelurahan Klodran, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Propinsi Jawa Tengah, terdaftar atas nama Heru Prasetyo (Penggugat).
- 2.6. Bahwa, oleh karena eksekusi belum selesai dilaksanakan, maka seharusnya upaya hukum yang dilakukan adalah Perlawanan, karena proses eksekusi dimulai dengan aanmaning dan akan berakhir setelah obyek eksekusi atau obyek lelang telah diserahkan kepada pemohon eksekusi atau pemenang lelang. Sebaliknya apabila eksekusi telah selesai dilaksanakan, maka upaya hukum terhadap eksekusi yang telah dilaksanakan tersebut haruslah diajukan dalam bentuk Gugatan.
- 2.7. Bahwa ketentuan pada angka 2.6 diatas adalah sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016, tanggal 9 Desember 2016 tentang : Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agusng Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, dimana dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata Tahun 2016, angka 6 disebutkan bahwa proses eksekusi atau lelang eksekusi secara hukum telah selesai

Halaman 10 dari 28 Putusan Perdata Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Krg



jika obyek eksekusi atau obyek lelang telah diserahkan kepada pemohon eksekusi atau pemenang lelang. Keberatan terhadap penyerahan tersebut diajukan dalam bentuk gugatan bukan perlawanan.

- 2.8. Bahwa, dengan demikian berdasarkan uraian penjelasan diatas, dalil eksepsi Tergugat adalah BENAR yang ditunjang dengan DASAR HUKUM yang kuat seperti tersebut diatas dan seterusnya, dengan demikian menjadi terbukti bahwa dalam perkara ini upaya hukum Penggugat seharusnya dalam bentuk Perlawanan bukan dalam bentuk Gugatan sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016, tanggal 9 Desember 2016 tentang : Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

3. **Eksepsi Gugatan Kabur / Tidak jelas (Obscuur Libel)**

Gugatan Penggugat disusun secara tidak jelas, tidak cermat dan kabur (obscuurlibel), dengan alasan sebagai berikut :

- 3.1. Bahwa Penggugat sebagaimana dalam surat gugatannya tertanggal 28 Agustus 2021 terdaftar dalam Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar register No. 62/Pdt.G/2021/PN. Krg, dengan titel : Gugatan Wanprestasi, tidak memiliki landasan dan dasar hukum yang jelas apakah gugatan atas dasar WANPRESTASI (Pasal 1267 KUHPerdara) atau gugatan atas dasar PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Pasal 1365 KUHPerdara).
- 3.2. Bahwa, gugatan Penggugat dengan titel : Gugatan Wanprestasi, namun tidak jelas siapakah yang wanprestasi ? dan kenapa wanprestasi ? Apabila yang dimaksud dalam gugatan Penggugat Tergugat yang wanprestasi, namun dalam posita gugatan Penggugat tidakada satu pun dalil Penguat (mulai dari angka 1 sampai 7) yang menguraikan adanya peristiwa hukum bahwa Tergugat wanprestasi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1267 KUHPerdara, melainkan dalam posita gugatan justru didalilkan mengenai persoalan pelaksanaan lelang eksekusi Perkara No. 49/PEN.PDT/EKS?2017/PN.Skt atas obyek lelang sebidang tanah dan bangunan diatasnya dalam Sertipikat Hak Milik No. 2497, luas 140 m2, yang terletak di Desa/ Kelurahan

Halaman 11 dari 28 Putusan Perdata Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Krg



Klodran, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Propinsi Jawa Tengah, terdaftar atas nama Heru Prasetyo (Penggugat).

- 3.3. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat angka 3 didalilkan bahwa semula pembayaran Penggugat lancar membayar angsuran kepada Tergugat, namun dikarenakan situasi ekonomi sangat sulit, sebab usahanya baru mengalami kerugian maka sampai sekarang Penggugat belum bisa memenuhi kewajibannya kepada Tergugat.
- 3.4. Bahwa dari posita gugatan angka 3 Penggugat, menunjukkan bukan Tergugat yang wanprestasi melainkan justru Penggugat mengakui telah wanprestasi dengan dalilnya menyatakan sampai sekarang Penggugat belum bisa memenuhi kewajibannya kepada Tergugat. Hal ini membuat gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas karena tidak relevan antara pokok gugatan Penggugat, yaitu Gugatan Wanprestasi dengan posita dan petitum gugatan.
- 3.5. Bahwa, oleh karena posita gugatan Penggugat tidak relevan dan justru bertentangan dengan pokok gugatan Wanprestasi membuat gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (obscure libels). Gugatan Penggugat tidak jelas apa sebenarnya perbuatan Tergugat yang dapat dianggap melanggar undang-undang yang menjadi dasar/alasan Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat dalam perkara perdata ini.
- 3.6. Bahwa, dalam 125 ayat 1 HIR jo Pasal 149 ayat 1 RBg dikemukakan bahwa : gugatan yang kabur adalah gugatan yang; (i) dasar hukum gugatan tidak jelas (ii) dasar peristiwa atau fakta gugatan tidak jelas (iii) objek sengketa tidak jelas (iv) kerugian tidak dirinci (v) Petitum gugatan tidak jelas (vi) Posita dan petitum saling bertentangan

Bahwa oleh karena itu berdasarkan alasan tersebut diatas Tergugat I mohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan keputusan dengan menyatakan **gugatan penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima** (*niet onvankelijke verklaard*).



II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat mohon agar segala dalil-dalil eksepsi yang telah diuraikan dalam eksepsi Tergugat tersebut diatas, secara mutatis mutandis termuat sebagai bagian dalam jawaban pokok perkara dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Tergugat menolak secara tegas terhadap seluruh dalil-dalil Penggugat sebagaimana diuraikan dalam di dalam gugatannya, kecuali yang nyata-nyata dengan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat, sedangkan yang tidak secara nyata diakui, mohon dianggap ditolak berdasarkan alasan dan hal-hal seperti yang akan diuraikan di bawah ini.
3. Bahwa dalam gugatannya Penggugat telah mengakui dan tidak membantah akan kebenaran mengenai fakta hukum yang ada sebagaimana dinyatakan dalam posita gugatannya pada angka 1 dan 2 bahwasannya terdapat hubungan hukum perikatan perdata antara Penggugat dan Tergugat, sebagaimana diuraikan sebagai berikut :
 - 1.1. Bahwa pada hari jum'at tanggal 22 Juli 2016 Penggugat dengan Tergugat mengadakan Perjanjian Kredit Nomor : 076/KRD-BCI/VII/2016 yang dilegalisasi Notaris dengan fasilitas kredit sebesar Rp. 200.000.000,- (*Duaratus Juta Rupiah*).
 - 1.2. Bahwa, pinjaman tersebut Penggugat mengagunkan/ jaminan sertifikat sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal :
 - Sertipikat Hak Milik No. 2497, luas 140 m2, yang terletak di Desa/ Kelurahan Klodran, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Propinsi Jawa Tengah, terdaftar atas nama Heru Prasetyo
4. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat bukan hanya dibuat Perjanjian Kredit Nomor : 076/KRD-BCI/VII/2016 tanggal 22 Juli 2016 sebagaimana didalilkan pada posita gugatan Penggugat, karena selain itu oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 22 Juli juga dibuat Perjanjian Kredit Nomor : 077/KRD-BCI/VII/2016, Penggugat telah menerima kredit dari Tergugat sebesar Rp. 100.000.000,- (*Seratus Juta Rupiah*), sehingga jumlah hutang pokok Penggugat yang timbul dari Perjanjian Kredit sebesar Rp. 300.000.000. belum termasuk bunga, denda dan biaya-biaya.

Halaman 13 dari 28 Putusan Perdata Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Krg



5. Bahwa hubungan perikatan dalam perjanjian kredit yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat tersebut sudah menurut hukum yang berlaku
 - Pasal 1320 KUHPerdata tentang sahnyaperjanjian.
 - Pasal 1338 KUHPerdata dimanaperjanjiankeduabelahpihaksudahmerupakan Undang-Undang bagi Penggugat dan Tergugat.
6. Bahwa dengan demikian apa yang telah diperjanjikan oleh Penggugat dan Tergugat dalam Perjanjian Kredit yang telah dibuat secara sah menurut hukum tersebut, maka menjadi kewajiban Penggugat selaku debitur untuk membayar seluruh kewajiban hutangnya kepada Tergugat dengan semestinya sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit yang telah ditandatanganinya.
7. Bahwa Perjanjian Kredit Nomor : 076/KRD-BCI/VII/2016 tanggal 22 Juli 2016 telah jatuh tempo tanggal bayar pada tanggal 22 Juli 2017 dan Perjanjian Kredit Nomor : 077/KRD-BCI/VII/2016 tanggal 22 Juli 2016 telah jatuh tempo tanggal bayar pada tanggal 22 Juli 2019.
8. Bahwa senyatanya dan tidak terbantahkan pula oleh Penggugat serta diakui oleh Penggugat dalam posita gugatan pada angka 3 bahwa sampai sekarang Penggugat belum bisa memenuhi kewajibannya kepada Tergugat.
9. Bahwa selama masa berlaku Perjanjian Kredit Penggugat selaku Debitur telah menunggak pembayaran bahkan telah berhenti melaksanakan kewajibannya sesuai yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit, hal mana diperkuat dengan Surat Peringatan yang telah dikirimkan/ diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat secara patut dan sah sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu :
 - Surat Peringatan (SP) I No. 306/ADK-BCI/XI/2016 tanggal 29 Nopember 2016;
 - Surat Peringatan (SP) II No. 346/ADK-BCI/XII/2016 tanggal 28 Desember 2016;
 - Surat Peringatan (SP) III No. 017/ADK-BCI/II/2017 tanggal 3 Pebruari 2017;
10. Bahwa Penggugat yang telah diberikan peringatan sebanyak 3 (tiga) kali tetap melalaikan kewajibannya bahkan hingga

Halaman 14 dari 28 Putusan Perdata Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Krg



Perjanjian Kredit saat ini sudah jatuh tempo namun sampai dengan sekarang Penggugat tetap tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan pembayaran kewajiban hutangnya kepada Tergugat hal ini telah terbukti bahwa : Penggugat secara hukum telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Kredit, hal mana telah sesuai dengan ketentuan *Pasal 1238 KUHPerdara juncto Pasal 1234 KUHPerdara*.

- *Pasal 1238 KUHPerdara :*
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.
 - *Pasal 1234 KUHPerdara :*
Yang dimaksud dengan wanprestasi/ cidera janji :
 - *Lalai memenuhi perjanjian, atau;*
 - *Tidak menyerahkan atau membayar dalam jangka waktu yang ditentukan, atau;*
 - *Tidak berbuat sesuatu yang diperjanjikan dalam tenggang waktu yang ditentukan;*
11. Bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana diuraikan angka 3 dan 4 , dasar hukum dan apalagi pada saat sekarang ini masa berlaku Perjanjian Kredit telah jatuh tempo bayar serta adanya pengakuan dari Penggugat pada angka 1,2, 3 dan 4 , maka terbukti secara hukum bahwa : Penggugat telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Kredit yang telah disepakati oleh para pihak. Oleh karena itu secara hukum Tergugat selaku kreditur/ Bank berhak untuk tanpa somasi lagi menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh Penggugat selaku debitur berdasarkan Perjanjian Kredit baik hutang pokok, bunga, denda dan biaya-biaya lainnya.
12. Bahwa oleh karena Penggugat selaku debitur telah melakukan wanprestasi, maka merujuk **Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) jo. Pasal 20 ayat 1 huruf b Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah**("UU Hak Tanggungan")Tergugat , selaku Pemegang Hak Tanggungan yang sah berdasarkan

Halaman 15 dari 28 Putusan Perdata Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Krg



Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 06111/ 2016 tanggal 10 Oktober 2016 juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 538/2016 tanggal 10 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Juli Astuti Ma'mjurotun, Sarja Hukum, Notaris dan PPAT di Kabupaten Karanganyar secara hukum berhak meminta pelaksanaan eksekusi melalui Pengadilan dantelah mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Surakarta untuk melanjutkan proses eksekusi Hak Tanggungan atas obyek jaminan Hak Tanggungan, yaitu sertipikat sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal :

- Sertipikat Hak Milik No. 2497, luas 140 m2, yang terletak di Desa/ Kelurahan Klodran, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Propinsi Jawa Tengah, terdaftar atas nama Heru Prasetyo.

Pasal 14 ayat 2 ("UU Hak Tanggungan"):

Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata " DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

Pasal 14 ayat 3("UU Hak Tanggungan"):

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.

Pasal 20 ayat 1 huruf (b) ("UU Hak Tanggungan"):::

Apabila debitor cedera janji, maka berdasarkan :

- 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 mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.*

13. BahwaTergugat dengan tegas menolak posita gugatan Penggugat pada angka 6 dan petitum angka 3, dengan alasan

Halaman 16 dari 28 Putusan Perdata Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Krg



bahwa : Permohonan eksekusi Hak Tanggungan Sertipikat Hak Milik No. 2497, luas 140 m2 yang akan dilaksanakan oleh Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar melalui Tururt Tergugat I berdasarkan perikatan kredit dan jaminan HAK TANGGUNGAN yang sah dan mempunyai kekuatan mengikat dan serta mengeksekusi sebab :

- a. Perikatan kredit dan Jaminan HAK TANGGUNGAN antara Penggugat dan Tergugat I **sudah dilakukan menurut Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga berlaku SEBAGAI UNDANG-UNDANG bagi yang telah mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut menurut Pasal 1338 KUHPerdara.**
- b. Hak Tanggungan dengan kalimat : “ Demi keadilan berdasarkan Ke-Tuhanan Yang Maha Esa ” adalah INKRACHT sama dengan keputusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

14. Bahwa permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat atas Sertipikat Hak Milik No. 2497, luas 140 m2 merupakan hak dan kewajiban hukum Tergugat dalam mengupayakan menarik kembali piutangnya karena Penggugat telah nyata-nyata ingkar janji (wanprestasi) dan merupakan kewajiban hukum karena Tergugat, sebagai kreditur/bank diwajibkan untuk segera menyelesaikan persoalan NPL (Net Performing Loan) atau kredit macet yang akan mempengaruhi tingkat kesehatan bank termasuk dalam hal ini adalah kredit macetnya pihak Penggugat.

Dengan demikian berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Tergugat dengan tegas menolak tuntutan provisi yang diajukan Pengugat , bahwa Sertipikat Hak Milik No. 2497, luas 140 m2 ditempatkan dalam status quo sampai dengan putusan perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap karena tidak mempunyai dasar hukum sama sekali dan bertentangan dengan hukum UU No. 4 Tahun 1996 (“UU Hak Tanggungan”) dan sangat merugikan kepentingan Tergugat selaku kreditur/pemegang Hak Tanggungan yang oleh Undang-Undang diberi hak untuk dapat melakukan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan yang berkepal “ **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**”

Halaman 17 dari 28 Putusan Perdata Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Krg



dan mempunyai kekuatan eksekutorial sama dengan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

- 1.5. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak petitum gugatan angka 4, mengenai pelunasan hutang Penggugat sebesar Rp. 200.000.000,- (Duaratus Juta Rupiah) karena tidak sesuai dengan Perjanjian Kredit yang telah diadakan oleh Penggugat dan Tergugat. Sebagaimana telah diuraikan pada jawaban Tergugat pada angka 4 diatas bahwa jumlah hutang pokok Penggugat yang timbul dari Perjanjian Kredit adalah sebesar Rp. 300.000.000,- (Tigaratus Juta Rupiah) yaitu dari Perjanjian Kredit Nomor : 076/KRD-BCI/VII/2016 tanggal 22 Juli 2016 telah jatuh tempo tanggal bayar pada tanggal 22 Juli 2017 dan Perjanjian Kredit Nomor : 077/KRD-BCI/VII/2016 tanggal 22 Juli 2016 telah jatuh tempo tanggal bayar pada tanggal 22 Juli 2019.

Tergugat juga menolak mengenai waktu pelunasan hutang Penggugat selama 1 (satu) tahun sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, dengan alasan :

- Perjanjian Kredit telah lama jatuh tempo , yaitu sejak 22 Juli 2017 dan tanggal 22 Juli 2019, sehingga sudah cukup lama.
- Pelunasan hutang bisa lebih cepat dengan menjual secara lelang (eksekusi Hak Tanggungan) atas jaminan hutang /obyek lelang berupa : Sertipikat Hak Milik No. 2497/ Desa Klodran, Colomadu, Karanganyar, luas 140 m2 dan hasilnya penjualan akan diperhitungkan untuk melunasai hutang Penggugat. Apabila masih ada sisanya dikembalikan kepada Penggugat , sebaliknya apabila masih kurang tetap menjadi kewajiban Penggugat untuk membayar kekurangannya.

Berdasarkan hal-hal yang telah disampaikan oleh Tergugat seperti tersebut diatas, maka dengan ini Tergugat mohon kehadiran Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim Sidang yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini untuk sudi dan berkenan menjatuhkan keputusan :

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi

DALAM EKSEPSI :

Halaman 18 dari 28 Putusan Perdata Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ont VanKelijk VerKlaard)

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya .
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul.
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Lampiran Daftar Bukti Awal yang menjadi dasar Eksepsi Tergugat yaitu sebagai berikut :

1. Perjanjian Kredit Nomor : 076/KRD-BCI/VII/2016 tanggal 22-07-2016 dilegalisasi Notaris, yang diberi tanda T.I-1;
2. Perjanjian Kredit Nomor : 077/KRD-BCI/VII/2016 tanggal 22-07-2016 dilegalisasi Notaris, yang diberi tanda T.I-2;
3. Putusan Pengadilan Negeri Surakarta dalam Perkara Perdata Nomor 111/Pdt.G/2019/PN Skt tanggal 16 Oktober 2019, yang diberi tanda T.I-3;
4. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor : 34/PDT/2020/PT.SMG yang diberi tanda T.I-4;
5. Surat Keterangan Panitera Pengadilan Negeri Surakarta No.07/SKP/2/2022/PN.Skt tanggal 14 Pebruari 2022, yang diberi tanda T.I-5;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TURUT TERGUGAT I **menolak seluruh dalil Penggugat** kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. **Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)**
 - 2.1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan perbuatan wanprestasi sebagaimana perihal dalam surat gugatan pada halaman 1;
 - 2.2. Bahwa dalam dalil-dalil surat gugatan baik dalam posita maupun petitumnya, Penggugat sama sekali atau bahkan tidak menyebutkan

Halaman 19 dari 28 Putusan Perdata Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Krg



adanya perbuatan wanprestasi baik yang dilakukan oleh Tergugat, Turut Tergugat I maupun Turut Tergugat II. Penggugat justru menjelaskan bahwa Penggugat tidak dapat memenuhi kewajiban kepada Tergugat serta meminta agar diberikan waktu satu tahun untuk melunasi hutangnya;

2.3. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tentunya tidak lengkap, tidak jelas dan sangat membingungkan. Dalam dalilnya Penggugat tidak menunjukkan atau menjelaskan mengenai perbuatan wanprestasi seperti apa yang dilakukan oleh Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, justru dalam dalilnya, Penggugat sendiri yang telah melakukan perbuatan wanprestasi. Tentunya dalil-dalil Penggugat yang demikian ini juga bertentangan dengan petitum Penggugat yang meminta untuk menunda pelaksanaan lelang selama 1 (satu) tahun. Tidak ada satupun dasar hukum maupun dalil-dalil yang menguatkan petitum Penggugat tersebut dan justru sebaliknya, dalil-dalil Penggugat membuktikan pelaksanaan lelang dapat dilaksanakan karena Penggugat telah dalam keadaan wanprestasi;

2.4. Bahwa dalam petitum surat gugatan, Penggugat meminta untuk dihukum sebagai petitumnya, yaitu meminta untuk dihukum melunasi hutangnya sebesar Rp 200.000.000,- selama satu tahun. Tentunya petitum yang demikian bertentangan dengan hukum acara perdata dimana seharusnya yang dihukum adalah pihak yang kalah. Apabila Penggugat menjadi pihak yang menang dalam perkara *a quo*, tentunya akan terjadi putusan yang bertentangan dengan hukum acara perdata, yaitu menghukum dirinya sendiri apabila menang dalam perkara *a quo*. Dalil petitum yang demikian ini merupakan dalil yang bertentangan dengan syarat formil hukum acara perdata sehingga sudah seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

2.5. Bahwa agar surat gugatan dianggap memenuhi syarat formil, maka dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas (*duidelijk*). Faktanya surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas, tidak tegas dan tidak lengkap sehingga surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat formil dan sudah seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

3. Eksepsi Penggugat Salah Dalam Mengajukan Upaya Hukum

Halaman 20 dari 28 Putusan Perdata Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Krg



3.1. Bahwa sesuai dengan **SEMA RI No. 4 Tahun 2016 tentang pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016** sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dalam rumusan Hukum Kamar Perdata Umum angka 6 yang berbunyi : *"Proses eksekusi atau lelang eksekusi secara hukum telah selesai jika objek eksekusi atau objek lelang telah diserahkan kepada Pemohon Eksekusi atau pemenang lelang. Keberatan terhadap penyerahan tersebut harus diajukan dalam bentuk Gugatan bukan Perlawanan"*;

3.2. Bahwa dalam rumusan ketentuan tersebut jelas disebutkan bahwa upaya dalam bentuk gugatan ditempuh manakala proses eksekusi lelang telah selesai dan obyek lelang telah diserahkan kepada pemenang lelang, sedangkan terhadap obyek sengketa belum dilaksanakan lelang atau belum ada permohonan lelang sehingga upaya hukum yang diajukan harus dalam bentuk perlawanan dan bukan dalam bentuk gugatan biasa;

3.3. Bahwa lelang eksekusi atas jaminan milik Penggugat belum dilaksanakan sehingga belum ada perubahan maupun penyerahan obyek sengketa dari penjual ke pemenang lelang atau pembeli, berarti belum ada perubahan status atas tanah obyek sengketa. Dalam hal demikian maka upaya yang harus dilakukan oleh termohon eksekusi seharusnya dengan perlawanan bukan dengan gugatan;

3.4. Bahwa dalam perkara ini Penggugat sebagai termohon eksekusi telah melakukan upaya hukum dengan gugatan bukan dengan perlawanan; padahal status obyek yang di eksekusi lelang belum berubah dan pelelangan belum selesai; dengan demikian mengacu kepada Surat Edaran Mahkamah Agung RI no. 4 tahun 2016 tersebut berarti gugatan Penggugat mengandung cacat formal dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

4. Eksepsi Gugatan *Error in Persona*

4.1. Bahwa Penggugat mengajukan surat gugatan dalam bentuk gugatan wanprestasi yang pada pokoknya mendalilkan mengenai hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat dimana Penggugat mengalami ekonomi sulit dan meminta untuk diberikan waktu penundaan pembayaran hutang sampai dengan satu tahun;

Halaman 21 dari 28 Putusan Perdata Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Krg



- 4.2. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA RI No. 294 K/Sip/1971 tanggal 07 Juli 1971 berbunyi : “*Gugatan harus diajukan terhadap pihak-pihak yang secara tegas mempunyai hubungan hukum*”;
- 4.3. Bahwa suatu gugatan haruslah didasarkan oleh adanya bukti permulaan yang mendukung (*prima facie*case), gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah salah alamat (*Error In Persona/Error In Subjectum*), karena menarik Turut Tergugat I yang sama sekali tidak ada hubungan hukum sebagaimana dalil-dalil yang dituangkan dalam gugatan. Oleh karenanya kedudukan Turut Tergugat I jelas tidak pernah menimbulkan kerugian dalam bentuk apapun terhadap Penggugat, karena faktanya dalam gugatan sama sekali tidak ada hubungan hukum atau keterkaitan langsung satu sama lain antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, dengan demikian sangatlah tidak relevan apabila Turut Tergugat I ditarik sebagai pihak dalam gugatan *a quo*;
- 4.4. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang menegaskan “*Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah karena adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua pihak*” sehingga Penggugat sangat keliru apabila menarik Turut Tergugat I dalam perkara *a quo* ini karena tidak ada satupun perselisihan ataupun ada hak Penggugat yang dilanggar oleh Turut Tergugat I dan merugikan Penggugat;
- 4.5. Bahwa dengan demikian terbukti secara *de facto* maupun *de jure* kedudukan Turut Tergugat I tidak memiliki hubungan hukum secara *causaliteit* dengan Penggugat, karena tidak terdapat perbuatan Turut Tergugat I yang merugikan Penggugat. Sehingga sudah sepatutnya Turut Tergugat I dikeluarkan dari pihak dalam perkara *a quo*.
5. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka sudah seharusnya Majelis Hakim **menolak gugatan** Penggugat atau setidaknya 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 dalam pokok perkara ini dan TURUT



TERGUGAT I **menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya** kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;

2. Bahwa TURUT TERGUGAT I tidak akan menjawab dalil-dalil Penggugat yang tidak ada kaitannya dengan tugas dan wewenang TURUT TERGUGAT I;
3. Bahwa Turut Tergugat I belum pernah menerima permohonan pelaksanaan lelang atas obyek sengketa berupa SHM No. 2497/Klodran seluas 140 m2 yang terletak di Desa/Kel. Klodran, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, sehingga belum ada pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa;
4. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil surat gugatan Penggugat pada posita halaman 2 angka 6 dan petitum pada halaman 3 angka 3. Pelaksanaan lelang merupakan kewajiban hukum Turut Tergugat sebagaimana perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 berbunyi, "**Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya**" *juncto* ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, "**Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang**";
5. Bahwa Tergugat sebagai pemegang hak tanggungan peringkat pertama dilindungi oleh Undang-Undang, sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 7 Tahun 2012 yang menyatakan bahwa "**Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak**". Berdasarkan SEMA RI No. 7 tahun 2012, pemegang hak tanggungan beritikad baik dilindungi oleh Undang-Undang sehingga dengan kata lain pemegang hak tanggungan peringkat pertama dapat diberikan perlindungan hukum untuk melaksanakan lelang eksekusi terhadap obyek jaminan sebagai pemenuhan perjanjian dan hak tanggungan itu sendiri;



6. Bahwa perlindungan hukum bagi kreditor pemegang hak tanggungan yang beritikad baik dapat dilihat dari Pasal 1341 ayat (2) KUH Perdata yang menyebutkan: "***hak-hak yang diperolehnya dengan itikad baik oleh orang-orang pihak ketiga atas barang-barang yang menjadi pokok perbuatan yang batal itu, dilindungi***", dengan demikian pihak yang beritikad baik akan dilindungi haknya dengan cara tidak mencabut hak-haknya dalam perjanjian hak tanggungan;
7. Bahwa objek jaminan yang telah diikat dengan tata cara dan secara formal telah memenuhi persyaratan yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku maka kreditor sebagai pihak yang berpiutang tetap dilindungi haknya sebagai pemegang hak tanggungan sampai debitor melunasi hutang-hutangnya pada saat yang telah ditentukan sesuai dengan perjanjian kredit;
8. Bahwa dari penjelasan poin 3 sampai poin 6 di atas, pada intinya Turut Tergugat I tetap melaksanakan lelang sepanjang dokumen syarat lelang lengkap dan legalitas formalnya terpenuhi baik permohonan lelang diajukan secara langsung atau *parate* eksekusi maupun melalui penetapan pengadilan atau *fiat* eksekusi. Pelaksanaan lelang tersebut dapat tetap terlaksana karena baik Tergugat maupun Turut Tergugat I memiliki kewenangan untuk tetap dapat melaksanakan lelang karena pelaksanaan lelang itu sendiri telah dilindungi oleh Undang-Undang.

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 memutus dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya kecuali apa yang telah diakui secara tegas dan bulat;
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dimasukkannya sebagai pihak dalam perkara aquo, karena Turut Tergugat II tidak terlibat dalam perbuatan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dalam hal gugatan wanprestasi ini;
3. Bahwa dalam gugatan aquo adalah murni menjadi urusan antara Penggugat dengan Tergugat;
4. Bahwa dalam Petitum dan Posita Gugatan Penggugat tidak menjelaskan peran Turut Tergugat II dalam Perkara Aquo, dimana keterlibatan Turut Tergugat II dalam Perkara Aquo?;
5. Bahwa Perkara Aquo menjadi urusan keperdataan antara Penggugat dengan Tergugat dalam hal melakukan perbuatan hukum utang piutang dan akibat dari perbuatan hukum tersebut penyelesaiannya ada pada Penggugat dan Tergugat dan tidak harus melibatkan Turut Tergugat II;
6. Bahwa posita-posita dari Penggugat yang tidak ditanggapi Turut Tergugat II bukan berarti diakui tetapi memang tidak ada relevansinya dengan tugas-tugas Turut Tergugat II, sehingga tidak perlu ditanggapi;
7. Turut Tergugat II adalah Institusi Pemerintah yang bertugas untuk menjalankan Pelayanan kepada masyarakat di bidang administrasi Pendaftaran Tanah sehingga apabila Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang belum selesai yang saat ini terjadi perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat adalah menjadi urusannya dan tanggung jawabnya sendiri. Dengan masih adanya sengketa atau perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat sedang dalam proses penyelesaian, apabila melibatkan Turut Tergugat II maka gugatan tersebut menjadi Gugatan Prematur.

Demikian Jawaban Turut Tergugat II sehingga gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan dinyatakan tidak diterima dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon diputus dengan seadil-adilnya
(ex aequo et bono).



Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana dalam gugatan yang terurai diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Kompetensi Relatif;

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini kepada Pengadilan Negeri Karanganyar pada dasarnya adalah didasarkan adanya hubungan perikatan hukum Perjanjian Kredit yang sebelumnya telah dibuat oleh dan antara Penggugat (sebagai yang meminjam) dan Tergugat (sebagai yang meminjamkan) berdasarkan:

- a. Perjanjian Kredit No.076/KRD-BCI/VII/2016 Tanggal 22 Juli 2016. dilegalisasi oleh Notaris, dan ;
- b. Perjanjian Kredit No.077/KRD-BCI/VII/2016 Tanggal 22 Juli 2016, dilegalisasi oleh Notaris;

2. Eksepsi gugatan Penggugat belum dapat dikabulkan, karena persyaratan yang diajukan Penggugat belum terpenuhi (Dilatoir exceptie);

Bahwa oleh karena eksekusi belum selesai dilaksanakan, maka seharusnya upaya hukum yang dilakukan adalah Perlawanan, karena proses eksekusi dimulai dengan aanmaning dan akan berakhir setelah obyek eksekusi atau obyek lelang telah diserahkan kepada pemohon eksekusi atau pemenang lelang. Sebaliknya apabila eksekusi telah selesai dilaksanakan, maka upaya hukum terhadap eksekusi yang telah dilaksanakan tersebut haruslah diajukan dalam bentuk Gugatan.

3. Eksepsi Gugatan Kabur / Tidak jelas (Obscuur Libel);

Bahwa oleh karena posita gugatan Penggugat tidak relevan dan justru bertentangan dengan pokok gugatan Wanprestasi membuat gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (obscuur libels). Gugatan Penggugat tidak jelas apa sebenarnya perbuatan Tergugat yang dapat dianggap melanggar undang-undang yang menjadi dasar/alasan Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat dalam perkara perdata ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I telah menyampaikan jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Eksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel);
2. Eksepsi Penggugat salah dalam mengajukan upaya hukum;
3. Eksepsi Gugatan Error in Persona;

Menimbang, bahwa mengenai Eksepsi tentang kewenangan mengadili/kompetensi relatif Majelis Hakim telah mempertimbangkan dan terhadap eksepsi tersebut telah diputuskan dalam Putusan Sela Nomor : 62/Pdt.G/2021/PN Krg, dalam persidangan tanggal 23 Februari 2021 dengan amar sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi Tergugat sepanjang mengenai kewenangan/kompetensi relatif;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Karanganyar berwenang untuk mengadili perkara Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Krg;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan perkara Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Krg;
4. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa mengenai Eksepsi Tergugat angka 2, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Penggugat mengajukan gugatan mengenai tentang permohonan bantuan pelaksanaan lelang eksekusi perkara No.49/PEN.PDT/EKS/2017/PN.Skt maka lebih tepat upaya yang dilakukan oleh Penggugat adalah dalam bentuk perlawanan bukanlah dalam bentuk gugatan dengan demikian eksepsi Tergugat beralasan hukum untuk dapat diterima;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat dapat diterima maka eksepsi selanjutnya tidak perlu Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat beralasan hukum dan telah dikabulkan maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara sehingga tuntutan Penggugat dalam pokok perkara harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Para Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 27 dari 28 Putusan Perdata Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Krg

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

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.027.000,- (dua juta dua puluh tujuh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karanganyar, pada hari **Senin, tanggal 16 Mei 2022**, oleh kami, I Nyoman Ary Mudjana, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, Adiaty Rovita, S.H.,M.H. dan Ika Yustikasari, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 62/Pdt.G/2021/PN.Krg tanggal 21 Oktober 2021, putusan tersebut pada hari **Rabu, 18 Mei 2022** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Heru Dwi Cahyono, S.H. Panitera Pengganti dan tanpa dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua,

Adiaty Rovita, S.H., M.H.

I Nyoman Ary Mudjana, S.H.,M.H.

Ika Yustikasari, S.H.

Panitera Pengganti,

Heru Dwi Cahyono, S.H.

Halaman 28 dari 28 Putusan Perdata Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Krg

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)



Perincian Biaya :

1. Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
2. Biaya Pemberkasan	: Rp. 80.000,-
3. Panggilan	: Rp.1.857.000,-
4. PNBP Panggilan	: Rp. 40.000,-
5. Redaksi	: Rp. 10.000,-
6. Meterai	: <u>Rp. 10.000,-</u>
	Rp.2.027.000,-

Terbilang : (dua juta dua puluh tujuh ribu rupiah)