



PUTUSAN

Nomor 45/Pdt/2021/PT SMG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

AGUS SAHID SE, berkedudukan di Klodran Rt. 002 Rw. 002 Desa Klodran Kecamatan Colomadu Kabupaten Karanganyar, sebagai **Penggugat**; dalam hal ini memberikan kuasa kepada ENDRA, S.H.,M.H. dan BAMBANG TUTUKO, S.H.,M.H. beralamat di Jl. Jatimalang Rt 04 Rw 02 Desa Joho Kecamatan Mojolaban Kabupaten Sukoharjo berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 08 Juni 2020; Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

L a w a n :

1. **PT. BANK MEGA TBK PUSAT JAKARTA CQ. PT. BANK MEGA TBK CABANG SURAKARTA**, bertempat tinggal di Jln. Slamet Riyadi No. 323 Solo, sebagai **Tergugat I**;
2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. ATR KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT JAKARTA CQ. ATR KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWA TENGAH CQ. ATR KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SURAKARTA**, bertempat tinggal di Jln. Ki Hajar Dewantoro No. 29 Surakarta, sebagai **Tergugat II**;
3. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. ATR KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT JAKARTA CQ. ATR KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWA TENGAH CQ. ATR KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOYOLALI**,

Halaman 1 dari 24 halaman Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT SMG.



bertempat tinggal di Jln. Anggrek No. 1 Boyolali,
sebagai **Tergugat III**;

**4. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK
INDONESIA CQ. DIREKTORAT JENDERAL
KEKAYAAN NEGARA DJKN KANTOR WILAYAH
CQ. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN
NEGARA DAN LELANG KPKNL SURAKARTA,**
bertempat tinggal di Jl. Ki Mangun Sarkoro No. 141
Surakarta, sebagai **Tergugat IV**;

Selanjutnya disebut sebagai **Para Terbanding semula Para
Tergugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara tanggal 21 Januari 2021
Nomor 45/Pdt/2021/PT SMG dan surat-surat yang bersangkutan dengan
perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 Juni
2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Surakarta pada tanggal 25 Juni 2020 dalam Register Nomor
119/Pdt.G/2020/PN Skt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- 1.** Bahwa sebagaimana surat Tergugat I No.07/BPR
ASS/KP3N/I/2017, tertanggal 03 Februari 2017 tentang, teguran
penyelesaian kewajiban pembayaran angsuran bunga pinjaman, dari
Tergugat I kepada Para Penggugat tersebut dengan jumlah pinjaman
Penggugat terhadap Tergugat I sebesar Rp13.500.000.000,00 (tiga
milyard lima ratus juta rupiah) berbentuk rekening Koran/plafond tetap ;
- 2.** Bahwa dalam persetujuan perjanjian kredit tersebut Penggugat
telah menyerahkan jaminan kepada Tergugat I berupa :
 - a. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.2455, yang
terletak di Kel. Kerten, Kec. Laweyan, Kota Surakarta, luas : 630 m2
atas nama Agus Sahid, Sarjana Ekonomi ;
 - b. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.1004, yang
terletak di Kel. Gilingan, Kec. Banjarsari, Kota Surakarta, luas : 117
m2 atas nama Agus Sahid, Sarjana Ekonomi ;
 - c. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.5970, yang
terletak di Kel. Sumber, Kec. Banjarsari, Kota Surakarta, luas : 93
m2 atas nama Agus Sahid ;

Halaman 2 dari 24 halaman Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.06286, yang terletak di Kel. Sumber, Kec. Banjarsari, Kota Surakarta, luas :

47 m² atas nama Agus Sahid
Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.108, yang terletak di Desa Bendan, Kec. Banyudono, Kab. Boyolali, luas : 300 m² atas nama Agus Sahid ;

e. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.127, yang terletak di Desa Bendan, Kec. Banyudono, Kab. Boyolali, luas : 658 m² atas nama Agus Sahid ;

Bahwa untuk selanjutnya mohon disebut sebagai -----obyek sengketa.

3. Bahwa Tergugat I telah melakukan penjualan lelang obyek sengketa dengan bantuan Tergugat IV dan berdasarkan Pemberitahuan dari Tergugat I penjualan lelang atas obyek sengketa telah dilaksanakan pada tanggal 22 September 2017 bertempat di kantor Tergugat IV ;

4. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah menanda tangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang telah disepakati dan ditanda tangani bersama oleh Penggugat dengan Tergugat I tersebut pada pasal 4 untuk obyek sengketa huruf a, b, c, d yang berbunyi "Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Surakarta" sedangkan untuk obyek sengketa huruf e dan f yang berbunyi "Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Boyolali", oleh karena itu pelaksanaan lelang Hak Tanggungan semestinya sesuai dengan akta yang telah ditanda tangani bersama antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu lewat Pengadilan Negeri Surakarta dan Pengadilan Negeri Boyolali, sehingga dengan demikian penjualan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dengan bantuan Tergugat IV tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan batal demi hukum ;

5. Bahwa azas suatu perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak sifatnya terbuka "semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya" pasal 1338 KUH Perdata (BW), oleh karena itu posita angka 4 gugatan tersebut wajib harus dilaksanakan oleh Terlawan I maupun Penggugat, dalam hal ini Tergugat I tidak melaksanakannya sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang telah disepakati dan ditanda tangani bersama antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut, maka Tergugat I telah

Halaman 3 dari 24 halaman Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT SMG.



melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga pelaksanaan penjualan lelang atas obyek sengketa pada tanggal 22 September 2017 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;

6. Bahwa perbuatan Tergugat I dengan bantuan Tergugat IV telah melakukan penjualan lelang atas obyek sengketa atau obyek jaminan kredit Pelawan tersebut bertentangan dengan pasal 20 UU No. 4 tahun 1996, karena berdasarkan pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang telah disepakati bersama atas obyek jaminan kredit Penggugat dengan Tergugat I obyek sengketa huruf a, b, c, d pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Surakarta sedangkan untuk obyek sengketa huruf e dan f yang berbunyi pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Boyolali harus atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri tersebut di atas, maka Tergugat I dengan bantuan Tergugat IV harus dihukum untuk membatalkan pelaksanaan *parate* eksekusi lelang yang bersangkutan;

7. Bahwa pelaksanaan eksekusi berdasarkan pasal 26 UU No.4 tahun 1996; "selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan pasal 14, peraturan mengenai eksekusi *hypothek* yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan", maka berdasarkan pasal tersebut seharusnya pelaksanaan eksekusi sesuai dan berlandaskan pasal pasal 224 HIR, 258 RBg, dengan demikian jelaslah bahwa Perbuatan Tergugat I dengan Tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum karena tidak dipatuhinya ketentuan Undang-undang Hak Tanggungan (UU No.4 tahun 1996) ;

8. Bahwa sehubungan penjualan lelang atas tanah dan bangunan obyek sengketa dalam pelaksanaannya tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, maka perbuatan Tergugat I yang melakukan penjualan lelang dengan bantuan Tergugat IV merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu Tergugat II dan Tergugat III untuk tidak mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk lelang, karena pelaksanaan lelang tidak sesuai dengan pasal 26 UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan bertentangan dengan pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang telah disepakati bersama atas tanah obyek sengketa tersebut ;

9. Bahwa Penggugat belum mengetahui hasil penjualan lelang obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I dengan bantuan Tergugat IV mengenai hasil penjualan, berapa bidang obyek sengketa

Halaman 4 dari 24 halaman Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT SMG.



yang telah laku terjual serta berapa nilai perbidangnya dan tinggal berapa jumlah bidang obyek sengketa yang belum terjual serta kewajiban Penggugat kepada Tergugat I tinggal berapa jumlah besarnya yang hingga kini Penggugat tidak mengetahui serta belum di beritahu oleh Tergugat I yang mestinya menjadi kewajiban Tergugat I untuk melaporkan atau memberitahukan secara resmi atas hasil penjualan lelang *parate* obyek sengketa tersebut kepada Penggugat, walaupun penjualan lelang tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

10. Bahwa untuk Tergugat II dan Tergugat III didalam perkara ini agar selama proses perkara ini berjalan tidak melakukan perubahan balik nama terhadap obyek sengketa, apabila ada permohonan perubahan balik nama dan atau pembebanan dalam bentuk apapun baik dari Tergugat I atau siapapun harap menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum *pasti/tetap (in kracht)*, dan atau berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 pasal 45 ayat 1 huruf e "Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi" huruf e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan ;

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

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

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

P R I M A I R ;

DALAM POKOK PERKARA ;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita Persamaan yang diletakkan terhadap Obyek Sengketa ;

Halaman 5 dari 24 halaman Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT SMG.



3. Menyatakan Pelaksanaan penjualan lelang obyek sengketa yang dilaksanakan pada tanggal 22 September 2017 bertempat di kantor Tergugat IV tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
 4. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak mematuhi pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang telah disepakati bersama antara Penggugat dengan Tergugat I atas tanah obyek sengketa tersebut ;
 5. Menyatakan pelaksanaan penjualan lelang berdasarkan berdasarkan pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang telah disepakati bersama atas obyek sengketa jaminan kredit Penggugat kepada Tergugat I harus atas perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri Surakarta untuk obyek sengketa huruf : a,b,c,d, sedangkan untuk obyek sengketa huruf e dan f pada Pengadilan Negeri Boyolali ;
 6. Memerintahkan kepada Tergugat II dan Tergugat III tidak menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran tanah (SKPT) untuk pelaksanaan lelang untuk obyek sengketa ;
 7. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III agar tidak melakukan balik nama atau pembebanan dalam bentuk apapun terhadap obyek sengketa tersebut dan apabila ada permohonan perubahan balik nama atau pembebanan lainnya baik dari Tergugat I dan atau siapapun harap menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*) ;
 8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;
- SUBSIDAIR ;
- Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, maka mohon putusan *ex aequo et bono*, putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban tertanggal 14 Oktober 2020 pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I;
2. Bahwa benar Tergugat I telah menyalurkan fasilitas Kredit kepada Debitur atas nama AGUS SAHID, SE. (*in casu* Penggugat) dengan

Halaman 6 dari 24 halaman Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Kredit Nomor 27 tanggal 18 Pebruari 2015 *jo.* Perubahan Kesatu Nomor 128 tanggal 25 Juni 2015 *jo.* Perubahan Kedua nomor 102 tanggal 29 Desember 2015 *jo.* Perubahan Ketiga nomor 015/PK-PRK/FL/SKSR/16 tanggal 17 Pebruari 2016 *jo.* Perubahan Keempat nomor 43 tanggal 22 September 2016 *jo.* Perubahan Kelima nomor 52 tanggal 23 April 2017 (selanjutnya disebut “Perjanjian Kredit”);

Bahwa Perjanjian Kredit yang dibuat antara Tergugat I dengan Penggugat berlaku sebagai undang-undang bagi Tergugat I dan Penggugat sebagaimana ketentuan yang diatur pada Pasal 1338 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa : “Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”;

3. Bahwa atas pemberian Fasilitas Kredit tersebut, Penggugat telah menyerahkan jaminan untuk menjamin pembayaran kembali atas Fasilitas Kredit yang telah diberikan Tergugat I, yaitu :

- 1) Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana terdaftar pada Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2455 luas \pm 630 M², terletak di Kelurahan Kerten, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, tercatat atas nama AGUS SAHID Sarjana Ekonomi;
- 2) Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana terdaftar pada SHM nomor 1004 luas \pm 117 M², terletak di Kelurahan Gilingan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, tercatat atas nama AGUS SAHID Sarjana Ekonomi;
- 3) Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana terdaftar pada SHM nomor 5970 luas \pm 93 M², terletak di Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, tercatat atas nama AGUS SAHID;
- 4) Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana terdaftar pada SHM nomor 6286 luas 47 M², terletak di Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, tercatat atas nama AGUS SAHID;
- 5) Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana terdaftar pada SHM nomor 108 luas 300 M², terletak di Desa Bendan, Kecamatan Banyudono, Kabupaten Boyolali, tercatat atas nama AGUS SAHID;
- 6) Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana terdaftar pada SHM nomor 127 luas 658 M², terletak di Desa Bendan, Kecamatan Banyudono, Kab. Boyolali, tercatat atas nama AGUS SAHID;

(selanjutnya disebut Jaminan Kredit).

4. Bahwa sebagai jaminan pembayaran hutang Penggugat kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit, selanjutnya terhadap Jaminan Kredit (in cassu Obyek Sengketa) tersebut telah diikat/dibebani

Halaman 7 dari 24 halaman Putusan Nomor 45/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)



dengan Hak Tanggungan sebagaimana tersebut pada :

- 1) Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 00975/2015 tanggal 20 April 2015 *jo.* Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 52/2015 tanggal 17 Maret 2015 dengan obyek hak tanggungan SHM nomor 2455/Kerten;
- 2) SHT No. 02825/2015 tanggal 15 Oktober 2015 *jo.* APHT No. 196/2015 tanggal 25 Juni 2015 dengan obyek hak tanggungan SHM nomor 1004/Gilingan;
- 3) SHT No. 02866/2015 tanggal 21 Oktober 2015 *jo.* APHT No. 270/2015 tanggal 03 September 2015 dengan obyek hak tanggungan SHM nomor 6286/Sumber;
- 4) SHT No. 02867/2015 tanggal 21 Oktober 2015 *jo.* APHT No. 197/2015 tanggal 25 Juni 2015 dengan obyek hak tanggungan SHM nomor 5970/Sumber;
- 5) SHT No. 01343/2015 tanggal 07 April 2015 *jo.* APHT No. 10/2015 tanggal 16 Maret 2015 dengan obyek hak tanggungan SHM nomor 108/Bendan dan SHM nomor 127/Bendan;

Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan tersebut di atas memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", sehingga merupakan suatu Akta yang otentik yang mempunyai kekuatan *Eksekutorial*, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2 dan 3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut "UUHT"), yang berbunyi :

"Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana secara sah dan mengikat secara hukum positif yang berlaku di Indonesia".

5. Bahwa setelah Tergugat I membaca dan menganalisa dari dalil-dalil gugatan Penggugat, dengan ini Tergugat I menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat posita nomor 4, 5 dan posita nomor 6 serta pada petitum nomor 3 dan nomor 4, karena dalil dan petitum tersebut sangatlah tidak berdasar dan menyesatkan.

Bahwa tindakan pelelangan dilakukan karena Debitur (*in casu* Penggugat) benar-benar telah ingkar janji terhadap pembayaran kewajibannya kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit dan apabila berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan:

Halaman 8 dari 24 halaman Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT SMG.



Pasal 6

Apabila Debitor cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (Hak Parate eksekusi)

Pasal 20

Apabila Debitor (*in Casu* Penggugat) cidera janji, maka berdasarkan :

- Hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk MENJUAL OBJEK HAK TANGGUNGAN seperti yang dimaksud dalam pasal 6, atau
- Berdasarkan *titel eksekutorial* yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2) “objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang, pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului pada kreditor-kreditor lainnya.” Bahwa perlu kiranya untuk Majelis Pemeriksa Perkara *a quo* ketahui :

- a) Bahwa Tergugat I TELAH MEMBERIKAN SOLUSI DENGAN MELAKUKAN RESTRUKTURISASI KREDIT KEPADA Debitor (*in casu* Penggugat) guna memperbaiki kemampuan keuangan Penggugat yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya dengan cara memberikan keringanan dan juga telah memberikan kelonggaran waktu yang sangat besar sehingga ke depannya Debitor bisa lancar kembali dalam memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I, akan tetapi Penggugat tetap melakukan *wanprestasi* dan mengabaikan kewajibannya tersebut. Oleh karena itu, Tergugat I -melalui staffnya- dengan arif dan bijak untuk selalu membina dan mengunjungi Penggugat guna memberikan nasehat, menanyakan dan memperingatkan kepada Penggugat, baik lisan maupun tertulis melalui surat-surat peringatan, akan tetapi nasehat pembinaan dan peringatan tersebut justru didapat kenyataan bahwa Penggugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya meskipun telah diberikan solusi dan kelonggaran waktu untuk memperbaiki kualitas kreditnya akan sehingga dianggap lalai atau Penggugat telah melakukan *wanprestasi*

Halaman 9 dari 24 halaman Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT SMG.



terhadap Perjanjian Kredit beserta lampirannya.

b) Bahwa tindakan pelelangan yang dimohonkan oleh Tergugat I terhadap Objek Sengketa adalah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 2 APHT, yang berbunyi :

“Jika Debitur (*in casu* Penggugat) TIDAK MEMENUHI KEWAJIBAN UNTUK MELUNASI UTANGNYA, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut, Pihak Kedua (*in casu* Tergugat I) selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk TANPA PERSETUJUAN TERLEBIH DAHULU dari Pihak Pertama (*in casu* Penggugat) MENJUAL ATAU SURUH MENJUAL DIHADAPAN UMUM SECARA LELANG Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian”.

yang mana diatur pula dalam Perjanjian Kredit beserta lampirannya khususnya Pasal 12 Perjanjian Kredit tentang KEJADIAN PELANGGARAN telah diatur dan disepakati antara Debitur (*in cassu* Para Penggugat) dengan Kreditur (*in cassu* Tergugat I) ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

“12.1. Masing-masing dari kejadian atau peristiwa berikut di bawah ini adalah merupakan „Kejadian Pelanggaran” berdasarkan perjanjian :

a) Pelanggaran Pembayaran.

Debitur gagal melakukan pembayaran atas setiap jumlah pokok, bunga, biaya, ganti rugi, denda dan setiap jumlah lain yang wajib dibayar oleh debitur berdasarkan perjanjian atau dokumen lain yang berkaitan dengan perjanjian.

12.2. Akibat Kejadian Pelanggaran. Apabila suatu kejadian pelanggaran terjadi dan tidak dapat ditanggulangi, maka Bank dengan memberitahukan pemberitahuan kepada Debitur, berhak :

b) Menyatakan setiap jumlah yang terhutang oleh Debitur berdasarkan perjanjian dan dokumen lain yang berkaitan dengan perjanjian menjadi jatuh tempo dan wajib dibayar oleh Debitur tanpa permintaan, pengajuan, tanpa protes dari Debitur dan tanpa

Halaman 10 dari 24 halaman Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT SMG.



persetujuan, keputusan atau pemberian wewenang dari Pengadilan yang semuanya dengan ini dinyatakan oleh Debitur secara tegas dikesampingkan atau tidak diperlukan”

Sehingga, Bank selaku kreditur (*in casu* Tergugat I) berhak seketika mengakhiri perjanjian kredit dan menuntut pembayaran seluruh hutang pokok berikut bunga maupun provisi kepada Debitur (*in casu* Penggugat) yang telah lalai / tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah diatur dan disepakati antara Debitur (*in casu* Penggugat) dengan Kreditur (*in casu* Tergugat I) dalam Perjanjian Kredit beserta lampirannya, dengan arti lain, Kreditur berhak untuk melakukan eksekusi/penjualan atas Jaminan Kredit, sebagai penyelesaian kewajiban Debitur kepada Kreditur.

6. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Gugatan Penggugat posita nomor 7, dikarenakan dalil gugatan tersebut sangat menyesatkan; Bahwa berdasarkan Pasal 7 ayat (1), Pasal 8 (1) dan (2) Undang-undang No. 12 Tahun 2011 tentang pembentukan Perundang-undangan,

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, yang selama ini telah mengatur tata cara lelang merupakan peraturan yang diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi ATAU dibentuk berdasarkan kewenangan.

7. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat posita nomor 9, karena Tergugat I -melalui staffnya- dengan arif dan bijak selalu membina dan mengunjungi Penggugat guna memberikan nasehat, menanyakan dan memperingatkan kepada Penggugat mengenai kualitas kredit yang dimiliki oleh Penggugat:

Bahwa Tergugat I men-somier Penggugat untuk membuktikan dalil gugatan Penggugat tersebut di atas !!!!!

8. Bahwa Tergugat I dalam setiap proses pemberian fasilitas kredit dan pelaksanaan lelang kepada Debitur (*in cassu* Penggugat) sudah melaksanakan prinsip kehati-hatian dan sesuai ketentuan yang berlaku sehingga patutlah kiranya Tergugat I tidak berkewajiban menanggung segala kerugian yang diderita oleh Penggugat dan biaya yang timbul dalam perkara ini;

9. Bahwa untuk selain dan selebihnya Tergugat I tidak akan

Halaman 11 dari 24 halaman Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT SMG.



menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat karena dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tidak berdasar hukum sama sekali dan dengan ini maka Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena seandainya pun – *quod non* – benar adalah *irrelevant*.

Maka, berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban tertanggal 15 Oktober 2020 pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

TENTANG GUGATAN *NEBIS IN IDEM*

- Bahwa obyek, subjek, dan kronologis sama dengan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 140/Pdt.G/2017/PN.Skt yang telah diputus pada tanggal 1 Februari 2018 dengan salah satu amar putusan menolak gugatan para penggugat dan Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 69/Pdt.G/2017/PN.Krg *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 285/PDT/2018/PT.SMG *jo.* Putusan Mahkamah Agung Nomor 2662K/PDT/2019 dengan salah satu amar putusan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) oleh Majelis Hakim.
- Bahwa obyek yang sama di Kantor Pertanahan Kota Surakarta antara lain :
 1. Hak Milik No. 2455/ Kelurahan Kerten;
 2. Hak Milik No. 1004/ Kelurahan Gilingan;
 3. Hak Milik No. 5970/ Kelurahan Sumber;
 4. Hak Milik No. 6286/ Kelurahan Sumber.
- Bahwa pengulangan perkara dengan subyek, obyek yang sama dan telah diputus serta telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka gugatan ini dapat dikategorikan sebagai *ne bis in idem*.

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-

Halaman 12 dari 24 halaman Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT SMG.



hal yang diakui secara tegas.

2. Bahwa Tergugat II menanggapi dalil gugatan Penggugat sebatas yang berhubungan dengan tugas pokok dan fungsi yang menjadi kewenangan Tergugat II.

3. Bahwa berdasarkan data di Kantor Pertanahan Kota Surakarta disampaikan sebagai berikut :

- Hak Milik No. 2455/ Kelurahan Kerten tercatat atas nama Agus Sahid, Sarjana Ekonomi (Penggugat), terdapat catatan Hak Tanggungan dengan Pemegang Hak Tanggungan (Tergugat I) dan terdapat catatan blokir dari Penggugat.
- Hak Milik No. 1004/ Kelurahan Gilingan dahulu tercatat atas nama Agus Sahid (Penggugat), namun telah beralih menjadi hak atas nama orang lain karena lelang.
- Hak Milik No. 5970/ Kelurahan Sumber tercatat atas nama Agus Sahid (Penggugat), terdapat catatan Hak Tanggungan dengan Pemegang Hak Tanggungan (Tergugat I) dan terdapat catatan blokir dari Penggugat.
- Hak Milik No. 6286/ Kelurahan Sumber tercatat atas nama Agus Sahid (Penggugat), terdapat catatan Hak Tanggungan dengan Pemegang Hak Tanggungan (Tergugat I) dan terdapat catatan blokir dari Penggugat.

4. Bahwa gugatan ini merupakan gugatan perbuatan melawan hukum atas pelelangan yang dilakukan Tergugat I atas obyek-obyek milik Penggugat yang dibebani hak tanggungan dengan pemegang hak tanggungan (Tergugat I) yang dalam dalil-dalil gugatan Penggugat tidak ada satupun dalil yang berkaitan dengan Tugas Pokok Fungsi dari Tergugat II.

5. Bahwa Tergugat II akan menanggukuhkan permohonan perubahan data pertanahan atas tanah dimaksud sepanjang ada perintah Hakim untuk status *quo*, atau penetapan sita dari Pengadilan.

6. Menanggapi dalil posita gugatan Penggugat angka 8 dan 10 serta petitum Penggugat angka 6 dan 7, bahwa Tergugat II akan mentaati putusan Majelis Hakim pemeriksa perkara ini sepanjang sesuai dengan peraturan perundang-undangan pertanahan yang berlaku.

Halaman 13 dari 24 halaman Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil-dalil Tergugat II yang telah dikemukakan di atas, maka dengan ini mohon kepada Majelis Hakim Yang terhormat yang mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

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

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Tergugat II memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III memberikan jawaban tertanggal 15 Oktober 2020 pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III menolak dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas –tegas diakui oleh Tergugat III ;
2. Bahwa obyek sengketa sebagaimana dalil gugatan Penggugat dalam posita angka 2 huruf e dan f sesuai catatan pada buku tanah yang bersangkutan masing-masing adalah, sebagai berikut:

a. Bahwa sesuai buku tanah Hak Milik Nomor 108/Bendan, Kecamatan Banyudono, Kabupaten Boyolali, Gambar Sket tahun 1976 Nomor 2004/Bendan/1976, luas 300 M² tercatat atas nama Agus Sahid berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 0398/2011 tanggal 22 Maret 2011 yang dibuat oleh PPAT atas nama Sri Mahyani, S.H.

- pada tanggal 07 April 2015 dipasang Hak Tanggungan Nomor 01343/2015 peringkat pertama atas nama PT. Bank Mega, Tbk. berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 10/2015 tanggal 16 Maret 2015 yang dibuat oleh PPAT atas nama Eko Wijayanto, S.H. bersama HM 127 Desa Bendan ;
- pada tahun 2017 telah dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 300/019-33-09/VIII/2017 untuk keperluan lelang ;
- pada tanggal 23 Januari 2018 dan jam 13 menit 15 detik 25 telah dicatat blokir berdasarkan permohonan Saudara H.Bambang Tutuka, S.H., M.H (Advokat dan Konsultan Hukum) selaku kuasa hukum Sdr. Sri Sugiarti dengan alasan sertifikat

Halaman 14 dari 24 halaman Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut merupakan obyek sengketa dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar No.69/Pdt.G/2017/PN.Krg Tgl. 22 September 2017 ;

b. Bahwa sesuai buku tanah Nomor 127/Bendan, Kecamatan Banyudono, Kabupaten Boyolali, Surat Ukur tanggal 21/07/2010 Nomor 028/Bendan/2010, Luas 658 M² tercatat atas nama Agus Sahid berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 0399/2011 tanggal 22 Maret 2011 yang dibuat oleh PPAT atas nama Sri Mahyani, S.H .

- pada tanggal 07 April 2015 dipasang Hak Tanggungan Nomor 01343/2011 peringkat pertama atas nama PT. Bank Mega, Tbk. berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 10/2015 tanggal 16 Maret 2015 yang dibuat oleh PPAT atas nama Eko Wijayanto, S.H. bersama HM 108 Desa Bendan ;

- pada tahun 2017 telah dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 299/019-33-09/VIII/2017 untuk keperluan lelang ;

- pada tanggal 23 Januari 2018 dan jam 13 menit 15 detik 25 telah dicatat blokir berdasarkan permohonan saudara H. Bambang Tutuka, S.H., M.H. (Advokat dan Konsultan Hukum) selaku kuasa hukum Sdr. Sri Sugiarti dengan alasan sertifikat tersebut merupakan obyek sengketa dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar No.69/Pdt.G/2017/PN.Krg Tgl. 22 September 2017;

3. Bahwa Pengadilan Negeri Surakarta tidak pernah meletakkan sita persamaan atas obyek sengketa sebagaimana dalil gugatan Penggugat posita angka 11, maka sudah sepatutnya jika tuntutan sita persamaan untuk dinyatakan sah dan berharga yang diajukan oleh Penggugat terhadap obyek sengketa tersebut tidak dikabulkan;

4. Bahwa Tergugat III menolak atas tuntutan tidak menerbitkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) yang diajukan oleh Penggugat, karena sesuai fungsinya sebagai sumber informasi yang mutakhir mengenai tanah atau satuan rumah susun, keterangan ini sangat penting berkaitan dengan peralihan dan pembebanan hak, dan/atau lelang untuk menghindarkan terjadinya peralihan dan pembebanan hak, dan/atau pelelangan umum yang obyeknya tidak jelas. Oleh karena itu surat keterangan tersebut tetap harus diterbitkan walaupun tanah atau satuan rumah susun yang bersangkutan sedang

Halaman 15 dari 24 halaman Putusan Nomor 45/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

dalam sengketa atau dalam status sitaan ;

5. Bahwa tuntutan untuk tidak menerbitkan SKPT yang diajukan oleh Penggugat tidak beralasan hukum, maka sudah sepatutnya jika tuntutan tersebut tidak dikabulkan ;

6. Bahwa untuk selain dan selebihnya Tergugat III tidak akan menanggapi dalil-dalil Gugatan Penggugat, dan dengan ini Tergugat III menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya karena tidak *relevan*;

Berdasarkan alasan sebagaimana tersebut di atas, maka kami mohon agar Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

2. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini dibayar dan ditanggung oleh Penggugat ;

Atau,

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat IV memberikan jawaban tertanggal 15 Oktober 2020 pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya serta Tergugat IV tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat IV;

2. Bahwa Penggugat dalam gugatannya yang menjadi dasar/alasan Penggugat dalam mengajukan gugatan terhadap Tergugat IV adalah terkait dengan pelaksanaan Lelang atas obyek sengketa berupa:

- a. Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai SHM No. 2455, terletak di Kel. Kerten, Kec. Laweyan, Kota Surakarta, luas 630 m2, atas nama Agus Sahid, Sarjana Ekonomi;
- b. 2 (dua) bidang tanah berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai SHM No. 108, luas 300 m2 dan SHM No. 127, luas 658 m2, keduanya terletak di Ds. Bendan, Kec. Banyudono, Kab.

Halaman 16 dari 24 halaman Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Boyolali, atas nama Agus Sahid (dijual dalam satu paket);

c. Sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai SHM No. 1004, terletak di Kel. Gilingan, Kec. Banjarsari, Kota Surakarta, luas 117 m2, atas nama Agus Sahid, Sarjana Ekonomi;

d. 2 (dua) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai SHM No. 5970, luas 93 m2 dan SHM No. 06286, luas 47 m2, keduanya terletak di Kel. Sumber, Kec. Banjarsari,

Kota Surakarta, atas nama Agus Sahid (dijual dalam satu paket).

3. Bahwa meskipun Penggugat tidak mempersoalkan teknis pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat IV berdasarkan permohonan Tergugat I tersebut, sebelum menjawab pokok perkara gugatan Penggugat untuk menjelaskan dan mendudukkan persoalan yang sebenarnya perlu Tergugat IV sampaikan proses lelang terkait dengan Objek Lelang diatas adalah sebagai berikut:

a. Bahwa Pelaksanaan Lelang *a quo* merupakan kewajiban hukum Tergugat IV sebagaimana perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 berbunyi, "Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya" *juncto* ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, "Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang";

b. Bahwa Permohonan Lelang diajukan oleh PT. Bank Mega Tbk. Cabang Surakarta *in casu* Tergugat I atas Objek Sengketa kepada Tergugat IV dengan surat nomor : 054/COLL/REG-SMG/SPL/IX/2017 tanggal 07 September 2017 (*vide* Bukti TIV-1);

c. Bahwa terhadap surat permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka selanjutnya Tergugat IV memeriksa

Halaman 17 dari 24 halaman Putusan Nomor 45/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

dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif terhadap berkas yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang yang diajukan oleh PT. Bank Mega Tbk. Cabang Surakarta *in casu* Tergugat I yang diantaranya:

- Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor : 27 tanggal 18 Februari 2015;
- Fotokopi sertifikat obyek jaminan;
- Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan obyek jaminan;
- Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 52/2015 tanggal 17 Maret 2015, Nomor : 10/2015 tanggal 16 Maret 2015, Nomor : 196/2015 tanggal 25 Juni 2015, Nomor : 197/2015 tanggal 25 Juni 2015, dan Nomor : 270/2015 tanggal 03 September 2015;
- Surat Peringatan-Peringatan kepada Debitur dan Surat Pernyataan dari Kreditur bahwa Debitur telah *wanprestasi*;

d. Bahwa karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, Kepala KPKNL Surakarta sesuai dengan kewajiban hukumnya telah menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor S- S-2644/WKN.09/KNL.02/2017 tanggal 14 September 2017 (*vide* Bukti TIV-2) dengan ketentuan Tergugat I selaku penjual objek lelang harus memenuhi syarat pengumuman lelang dan pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang;

e. Bahwa untuk melengkapi persyaratan lelang dimaksud, Penjual (*in casu* Tergugat I) telah melaksanakan pengumuman lelang sebanyak dua kali, yaitu melalui Selebaran tanggal 22 September 2017 (*vide* Bukti TIV-3) sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Surat Kabar Harian Solo Pos pada tanggal 15 September 2017 (*vide* Bukti TIV-4) sebagai pengumuman lelang kedua serta telah ditayangkan oleh Tergugat IV pada alamat domain <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>. Pengumuman lelang merupakan syarat mutlak guna memenuhi asas publisitas dan

Halaman 18 dari 24 halaman Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persyaratan lelang sebagai pemberitahuan kepada masyarakat umum tanpa terkecuali Penggugat mengenai pelaksanaan lelang atas objek sengketa sekaligus bilamana dimungkinkan masih ada keberatan/sanggahan dari pihak lain atas pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Tergugat IV;

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 : 630.1/SKPT/506/2017 tanggal 28 Agustus 2017, Nomor : 630.1/SKPT/505/2017 tanggal 28 Agustus 2017, Nomor : 630.1/SKPT/504/2017 tanggal 28 Agustus 2017 oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta (*vide* Bukti TIV-5 s.d TIV-8) dan Nomor : 300/019-33-09/VIII/2017 tanggal 29 Agustus 2017, Nomor : 299/019-33-09/VIII/2017 tanggal 29 Agustus 2017 Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali (*vide* Bukti TIV-9 dan TIV-10);

g. Bahwa dikarenakan dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan objek sengketa jelas merupakan Hak Tanggungan dan Tergugat I sepenuhnya berhak untuk melaksanakan lelang eksekusi objek sengketa *a quo* melalui perantara Tergugat IV, maka atas objek lelang *a quo* telah dilaksanakan penjualan secara lelang dan telah diterbitkan Risalah Lelang Nomor: 775/38/2017 tanggal 22 September 2017 (*vide* Bukti TIV-11);

4. Bahwa berdasarkan penjelasan Jawaban pada poin 4 di atas telah cukup menjelaskan proses eksekusi lelang hak tanggungan tersebut telah dilaksanakan secara transparan dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang lelang sebagaimana yang diatur dalam *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 *juncto* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga terkait dengan pelaksanaan lelang dimaksud tidak ada satupun tindakan Tergugat IV yang dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

5. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelaksanaan Lelang harus sesuai

Halaman 19 dari 24 halaman Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan pasal 20 jo. pasal 26 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang hak Tanggungan dan untuk itu pelaksanaan eksekusi lelang harus berlandaskan pasal 224 HIR, 258 RBg;

6. Bahwa menurut Tergugat IV, dalil Penggugat yang demikian menunjukkan kesesatan berfikir Penggugat dalam memahami suatu Undang-Undang dengan mengambil ketentuan secara sepotong-sepotong;

7. Bahwa perlu Penggugat pahami UU Hak Tanggungan merupakan undang-undang khusus yang memberikan hak relatif kepada Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama (*Kreditur Preferen*) untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualannya itu apabila Debitur wanprestasi/cidera janji;

8. Bahwa hak relatif Kreditor tersebut bersifat fakultatif sebagaimana ketentuan Pasal 20 UU Hak Tanggungan yang memberikan kewenangan kepada Kreditor untuk mengambil pemenuhan pelunasan piutangnya tersebut baik secara parate eksekusi sebagaimana Pasal 6 UU Hak Tanggungan, secara fiat eksekusi berdasarkan *title eksekutorial* yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang berlaku sebagai putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*vide* Pasal 14 ayat (2) jo Pasal 224 HIR), maupun secara penjualan dibawah tangan. Oleh karenanya eksekusi hak tanggungan secara parate eksekusi maupun fiat eksekusi merupakan teknis pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang berdiri sendiri dan tidak saling bertentangan dan merupakan kewenangan Pemegang Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri untuk pengajuan proses pelaksanaannya. Sehingga pelaksanaan eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan dimaksud tanpa melalui penetapan atau putusan Pengadilan adalah sah dan mengikat secara hukum;

9. Bahwa proses pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat IV tersebut telah jelas dilaksanakan secara sah dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga sesuai dengan ketentuan dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan pada halaman 149 yang dengan tegas menyatakan “bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan” dan pada pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor

Halaman 20 dari 24 halaman Putusan Nomor 45/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

27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan bahwa "lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan", oleh karenanya lelang yang dilakukan Tergugat IV tidak dapat dibatalkan;

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

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 21 dari 24 halaman Putusan Nomor 45/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

2. Menyatakan pelaksanaan lelang yang dilaksanakan tanggal 22 September 2017 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*).

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Skt tanggal 17 Desember 2020 yang amar selengkapnya, sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat II tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp1.928.000,00 (Satu juta sembilan ratus dua puluh delapan ribu rupiah);

Akta pernyataan permohonan banding secara elektronik Nomor 01/Pdt.Bdg/2021/PN Skt Jo. Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Skt yang ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 4 Januari 2021, yang menerangkan bahwa Kuasa Penggugat secara elektronik telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Skt tanggal 17 Desember 2020;

Memori Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat secara elektronik tertanggal 8 Januari 2021,

Pelaksanaan Inzage Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Skt, para pihak berperkara telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Skt telah diputus oleh Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 17 Desember 2020 telah diajukan banding oleh Pembanding semula Penggugat pada tanggal 21 Januari 2021, sehingga pengajuan banding tersebut, masih dalam tenggang waktu dan

Halaman 22 dari 13 halaman Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengajuan banding tersebut telah sesuai tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh pasal 6 dan pasal 7 ayat (1) Undang-undang Nomor : 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat menyatakan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Skt tanggal 17 Desember 2020 dan mohon pemeriksaan banding, dan dari alasan-alasan memori bandingnya itu Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat mohon agar :

MENGADILI:

- Menerima Permohonan Banding dari Pemohon Banding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Skt. yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

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

Menimbang, bahwa sementara itu terhadap memori banding Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding semula Tergugat tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Skt tanggal 17 Desember 2020, memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam perkara tersebut, karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri, dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menilai semua fakta dengan benar serta menerapkan hukum pembuktian dengan benar dan telah dipertimbangkan dengan benar pula;

Menimbang, bahwa dari fakta yang ada (bukti T I-16 dan T IV-16) yaitu risalah lelang Nomor 813/38/2017 ternyata lelang tersebut telah selesai dan telah ada pemenang/pembelinya, oleh karena itu maka jika Pembanding semula

Halaman 23 dari 24 halaman Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat ingin membatalkan lelang tersebut, maka seharusnya pemenang lelang juga diikuti sertakan dengan pihak dalam perkara ini : (Putusan MARI Nomor 938 K/Sip/1971 tanggal 4 Oktober 1972). Jadi dengan demikian gugatan Penggugat/Pembanding adalah kurang pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Skt tanggal 17 Desember 2020 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat adalah pihak yang kalah, oleh karena itu harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa karena putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan memori banding Pembanding semula Penggugat, oleh karenanya harus dikesampingkan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura 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 dan HIR serta peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Skt tanggal 17 Desember 2020 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Semarang pada Hari : Rabu, Tanggal 17 Pebruari 2021, oleh Dewa Putu Wenten, S.H. Hakim Pengadilan Tinggi Semarang sebagai Hakim Ketua Majelis, I Nyoman Karma, S.H.,M.H. dan Eko Tunggul Pribadi, S.H. masing - masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 45/Pdt/2021/PT SMG tanggal 21 Januari 2021, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk

Halaman 24 dari 24 halaman Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

umum pada Hari : Senin, Tanggal 22 Pebruari 2021 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta dihadiri oleh Elsy Roni Rohayati, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara dan putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Surakarta.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

TTD

TTD

I Nyoman Karma, S.H.,M.H.

Dewa Putu Wenten, S.H.

TTD

Eko Tunggul Pribadi, S.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Elsya Roni Rohayati, S.H.

Perincian Biaya Perkara :

- | | |
|---------------------|--|
| 1. Redaksi | : Rp 10.000,00 |
| 2. Meterai | : Rp 10.000,00 |
| 3. Pemberkasan..... | : <u>Rp130.000,00</u> |
| Jumlah | : Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah). |