



PUTUSAN

Nomor 75/Pdt.G/2023/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 :

Nama : **BUDI SETIAWAN;**
NIK : 3311071212810004;
Tempat / Tanggal Lahir : Sukoharjo / 12 - 12 - 1981;
Alamat : Jetis RT. 001 RW. 014 Desa Klumprit
Kecamatan Mojolaban Kabupaten Sukoharjo
Provinsi Jawa Tengah;
Jenis Kelamin : Laki laki;
Agama : Islam;
Pekerjaan : Wiraswasta;
Kewarganegaraan : WNI;

Sebagai **PENGGUGAT KONVENS/TERGUGAT REKONVENS;**

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Arif Wicaksono, S.H dan Sutoyo, S.H, Advokat / Konsultan Hukum pada Kantor Advokat Arif Wicaksono, S.H. & Partners, yang beralamat di Perumahan Klodran Indah Jalan Jambu III No. B-42 RT. 04/II Desa Klodran Kecamatan Colomadu Kabupaten Karanganyar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 September 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar tanggal 25 September 2023;

LAWAN :

1. Nama : **PT. BPR BANK DAERAH
KARANGANYAR;**
Tempat Kedudukan : Jalan Lawu Kompleks Perkantoran Cangkan
Kecamatan Karanganyar Kabupaten Karanganyar;

Halaman 1 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebagai **TERGUGAT I;**

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Lilik Hendro Nugroho, S.H. M.H, Rusdi Salam Januardi, S.H, Yudi Hermawan, S.E, Wahyu Hindriawan, S.H, Agronindya Hendra Kusuma, S.H dan Erwin Kunto Wibisono, S.H, Karyawan pada PT. BPR Bank Daerah Karanganyar (Perseroda), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Oktober 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar tanggal 10 Oktober 2023;

2. Nama : **KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SURAKARTA;**

Tempat Kedudukan : Jalan Ki Mangunsarkoro No. 141 Kelurahan Sumber Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta;

Sebagai **TERGUGAT II;**

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Aloysius Yanis Dhaniarto, Pangihutan Siagian, Mohammad Lukman Saleh, Helda Anggraini Octaviana, Bambang Sudarnadi, Adimas Aryo Nenggolo Kusumo Putro, Trie Nurul Widya Wardhani, Ikko Aryo Wijoyono, Franklin Ignatius Avrinton Silalahi, Arfiah Nurul Fajarini, Widjanarko, Esti Afiarini, Aji Dwi Nanda, Tri Winarsih dan Al Human, Pegawai KPKNL, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Oktober 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar tanggal 1 November 2023;

3. Nama : **LILIK HENDRO NUGROHO;**

Tempat Tinggal : Jalan Prof. Moh Yamin RT. 01 RW. 01 Cerbonan Kecamatan Karanganyar Kabupaten Karanganyar;

Sebagai **TERGUGAT III KONVENSII/PENGGUGAT III REKONVENSII;**

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Erwin Kunto Wibisono, S.H, Advokat pada Kantor Hukum EKW & P, yang beralamat di Badran Asri RT. 01 RW. 010 Cangkalan Karanganyar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Oktober 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar tanggal 10 Oktober 2023;

Halaman 2 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



4. Nama : **KEPALA KANTOR OTORITAS
JASA KEUANGAN (OJK) SOLO;**

Tempat Kedudukan : Jalan Slamet Riyadi No. 382 Kelurahan Sriwedari
Kecamatan Laweyan Kota Surakarta;

Sebagai **TURUT TERGUGAT I;**

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Suharjo, Ceceh Harianto, Gabriella Dekralatia Mitra Harefa, Rizky Muhammad Harris, Restaria Fransisca H, Faiza Bestari Nooranda, Lubna Maulida, Fernando Dairi, Ivo Pardamean S, Wiana Laelaputri Chairunnisa, Naufaldi Tri Pambudi, Antonius Yudhianto, Nining Ariyanti, Nanang Isnadi, Suryanto Nur Hidayat Bagus Mataram, Candra Halim Ash Shiddiq, Riyadi Joko Margono, Pegawai OJK, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Oktober 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar tanggal 23 November 2023;

5. Nama : **KEPALA KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN SUKOHARJO;**

Tempat kedudukan : Jalan Jendral Sudirman No. 310 Ngepeng Desa
Sidorejo Kecamatan Bendosari Kabupaten Sukoharjo;

Sebagai **TURUT TERGUGAT II;**

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Sularso, A.Ptnh. M.M, Sigit Cahya Kurniawan, S.H, Musthofa, S.P. M.H dan Yudo Gintoro, Pegawai BPN, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Oktober 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar tanggal 23 November 2023;

Pengadilan Negeri Tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 3 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar pada tanggal 26 September 2023 dalam Register Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan akta perjanjian yang telah ditandatangani antara Penggugat dan Tergugat I, Penggugat dan Tergugat I adalah pihak pihak yang telah bersepakat mengikatkan diri dalam hubungan hukum hutang piutang dalam jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian dimaksud dimana Penggugat sebagai Debitur dan Tergugat I sebagai Kreditur. Dalam perjanjian hutang piutang tersebut, Penggugat menyerahkan asetnya sebagai jaminan kepada Tergugat I yaitu :

- Sebidang tanah sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.3260 atas nama Budi Setiawan dengan luas \pm 400 M², terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo
- Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1565 atas nama Budi Setiawan dengan luas \pm 1995 M², terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo
- Sebidang tanah sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1836 atas nama Budi Setiawan dengan luas \pm 2008 M², terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo.
- Sebidang tanah sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2139 atas nama Budi Setiawan dengan luas \pm 419 M², terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo.
- Sebidang tanah sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.562 atas nama Budi Setiawan dengan luas \pm 1930 M², terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo.
- Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2415 atas nama Budi Setiawan dengan luas \pm 1201 M², terletak di Desa Kragilan, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo.

Halaman 4 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/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)



2. Bahwa atas perjanjian hutang piutang yang telah disepakati, Penggugat dan Tergugat I bertanggungjawab atas hak dan kewajibannya masing masing sampai berakhirnya perjanjian. Penggugat selaku debitur mendapat fasilitas kredit sejumlah Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) dengan angsuran tiap bulannya sebesar Rp.31.700.000,- (tiga puluh satu juta tujuh ratus ribu rupiah);
3. Bahwa dalam masa perjanjian hutang piutang tersebut, semula Penggugat lancar dalam membayar angsuran namun sekira akhir tahun 2020, usaha Penggugat tidak lancar karena dampak Pandemi Covid-19 yang kemudian berimbas pada tidak lancarnya pembayaran angsuran kepada Tergugat I.
4. Bahwa telah dilakukan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I terkait kebijakan pembayaran hutang atas kondisi Penggugat yang terdampak pandemic covid-19, yakni Tergugat menerbitkan Memo Persetujuan Nomor: 002.A/LRMD/BDK/XII/2020 tertanggal 02-12-2020, untuk itu diperlukan addendum atas perjanjian kredit yang sedang berlangsung.
5. Bahwa telah dilakukan addendum atas perjanjian kredit yang ada yaitu dengan Perjanjian Kredit No. 47 tanggal 18 Februari 2021 kemudian diubah lagi dengan Perjanjian Kredit No. 26 tanggal 29 Juli 2021 kemudian diubah lagi dengan Perjanjian Kredit No. 42 tanggal 25 November 2021.
6. Bahwa meskipun telah dilakukan perubahan kebijakan pembayaran angsuran atas hutang Penggugat, namun Penggugat tetap kesulitan untuk bisa melunasi hutangnya kepada Tergugat I, sampai akhirnya Tergugat I mengajukan proses lelang kepada Tergugat II, atas asset Penggugat yang dijadikan jaminan hutang. Sehingga dilakukan lelang jaminan pada tanggal 10 Januari 2023 dan objek lelang yang laku terjual adalah Sebidang tanah sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.3260 atas nama Budi Setiawan dengan luas \pm 400 M², terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo.
7. Bahwa Tergugat I kembali mengajukan proses Lelang kepada Tergugat II, atas 5 (lima) asset Jaminan Penggugat yang tersisa yaitu :

Halaman 5 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1565 atas nama Budi Setiawan dengan luas $\pm 1995 \text{ M}^2$, terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo.
- Sebidang tanah sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1836 atas nama Budi Setiawan dengan luas $\pm 2008 \text{ M}^2$, terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo.
- Sebidang tanah sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2139 atas nama Budi Setiawan dengan luas $\pm 419 \text{ M}^2$, terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo.
- Sebidang tanah sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.562 atas nama Budi Setiawan dengan luas $\pm 1930 \text{ M}^2$, terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo.
- Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2415 atas nama Budi Setiawan dengan luas $\pm 1201 \text{ M}^2$, terletak di Desa Kragilan, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo.

Berdasarkan surat yang diterbitkan Tergugat II yang bernomor S-826/KNL.0902/2023 tanggal 24 Februari 2023 perihal penetapan jadwal lelang, lelang atas 5 (lima) asset Jaminan tersisa dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 08 Maret 2023 sekira pukul 11.30 WIB (waktu server). Atas lelang kedua ini, tidak ada asset yang terjual lelang.

8. Bahwa Tergugat I mengajukan proses Lelang kepada Tergugat II untuk yang ketiga kali, atas 5 (lima) asset jaminan Penggugat yang tersisa. Berdasarkan surat yang diterbitkan Tergugat II yang bernomor S-3526/KNL.0902/2023 tanggal 8 Agustus 2023 perihal penetapan jadwal lelang, lelang atas 5 (lima) asset Jaminan tersisa akan dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 14 September 2023 sekira pukul 11.30 WIB (waktu server). Atas lelang ketiga ini, semua asset jaminan yang menjadi objek lelang telah laku terjual, dan pemenang lelangnya adalah Tergugat III.

Halaman 6 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/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)



9. Bahwa sampai gugatan ini diajukan, Penggugat tidak menerima surat pemberitahuan secara resmi dari Tergugat I, terkait posisi hutang Penggugat setelah terjual lelang seluruh aset jaminan Penggugat.

10. Bahwa terhadap aset jaminan berupa Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1565 atas nama Budi Setiawan dengan luas \pm 1995 M², terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo dan Sebidang tanah sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2139 atas nama Budi Setiawan dengan luas \pm 419 M², terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, saat lelang terjadi, untuk tanah dan bangunan SHM No. 1565 ternyata hanya terjual diharga Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) dan untuk tanah SHM No.2139 hanya terjual diharga Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Harga tersebut jauh dari kisaran harga pasar/ harga wajar tanah diwilayah Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo. Sebagaimana surat keterangan taksiran harga tanah dari kepala desa Klumprit No. 141/036/ I /2023, harga tanah per meter persegi untuk SHM No.1565 adalah Rp.2.000.000,- (harga terendah) dan Rp.2.500.000,- (harga tertinggi). Sementara untuk tanah dengan SHM No. 2139, berdasarkan surat keterangan taksiran harga tanah dari kepala desa Klumprit No. 141/035/ I /2023, harga tanah per meter perseginya adalah Rp.800.000,- (harga terendah) dan Rp.900.000,- (harga tertinggi). Sehingga acuan harga tersebut bila diterapkan, maka untuk SHM No.1565 dengan luas \pm 1995 M² didapat harga Rp. 3.990.000.000 (harga terendah) dan Rp.4.987.500.000,- (harga tertinggi), sedangkan untuk SHM No.2139 dengan luas \pm 419 M² didapat harga Rp.335.200.000,- (harga terendah) dan Rp.377.100.000,- (harga tertinggi).

11. Bahwa dengan terjual lelang aset jaminan Penggugat yakni Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1565 atas nama Budi Setiawan dengan luas \pm 1995 M², terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo dan Sebidang tanah sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2139 atas nama Budi Setiawan dengan luas \pm 419 M², terletak di Desa



Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, dengan harga yang jauh lebih rendah dari harga pasaran atau harga wajar tanah, maka Penggugat telah dirugikan secara materiil. Adapun kerugian materiil Penggugat adalah sebesar selisih antara harga jual pasaran/wajar terendah dengan harga jual lelang yaitu sebesar :

(Rp. 3.990.000.000,- + Rp. 335.200.000,-) – Rp.2.050.000.000,- =

Rp. 2.275.200.000,- (dua milyar dua ratus tujuh puluh lima juta dua ratus ribu rupiah);

12. Bahwa asset jaminan Penggugat yang dilelang pada hari Kamis tanggal 14 September 2023 sekira pukul 11.30 WIB (waktu server) yaitu :

- Sebidang tanah sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1836 atas nama Budi Setiawan dengan luas \pm 2008 M², terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo.
- Sebidang tanah sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2139 atas nama Budi Setiawan dengan luas \pm 419 M², terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo.
- Sebidang tanah sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.562 atas nama Budi Setiawan dengan luas \pm 1930 M², terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo.
- Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2415 atas nama Budi Setiawan dengan luas \pm 1201 M², terletak di Desa Kragilan, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, yang telah dibeli melalui lelang / dimenangkan oleh Tergugat III adalah merupakan tanah sawah.

Berdasarkan peraturan perundang undangan yang mengatur mengenai pertanahan :

- pasal 10 ayat 1 UU RI No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria disebutkan “Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai hak atas tanah pertanian pada asasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara cara pemerasan”;



- pasal 3d PP No.41 Tahun 1964 tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah No.224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian disebutkan “Dilarang untuk melakukan semua bentuk pemindahan hak baru atas tanah pertanian yang mengakibatkan pemilik tanah yang bersangkutan memiliki bidang tanah di luar Kecamatan dimana ia bertempat tinggal.”

Dengan mempertimbangkan dasar hukum tersebut diatas, bahwa peraturan perundang undangan melarang adanya peralihan hak atas tanah pertanian dilakukan oleh perseorangan yang bertempat tinggal diluar kecamatan tempat tanah pertanian itu berada, maka proses peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat III yang bertempat tinggal di Karanganyar atau diluar wilayah Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo melalui mekanisme lelang, adalah suatu perbuatan yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundang undangan atau merupakan perbuatan melawan hukum.

13. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I yang telah dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 14 September 2023 sekira pukul 11.30 WIB (waktu server) dengan berdasarkan surat yang diterbitkan Tergugat II yang bernomor S-3526/KNL.0902/2023 tanggal 8 Agustus 2023 perihal penetapan jadwal lelang, adalah lelang yang bertentangan dengan peraturan perundang undangan atau merupakan perbuatan melawan hukum, maka sudah sepatutnya lelang tersebut dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya.

14. Bahwa Penggugat berpendapat ada ketidakadilan dan ada kesewenang wenangan dari Tergugat I terhadap Penggugat, dan hal ini patut diketahui oleh Turut Tergugat I sebagai organ yang berkompeten dalam memberikan pengawasan terhadap lembaga perbankan, untuk itu Turut Tergugat I ditarik dalam Perkara aquo.

15. Bahwa karena proses lelang yang dilaksanakan Tergugat II sebagaimana surat yang bernomor S-3526/KNL.0902/2023 tanggal 8 Agustus 2023 dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum maka Lelang tersebut dan segala sesuatu yang timbul karena lelang tersebut menjadi cacat hukum dan

Halaman 9 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



batal demi hukum. Untuk itu, melalui putusan perkara ini, Turut Tergugat II sebagai Badan yang berwenang untuk melaksanakan proses peralihan hak atas tanah, diperintahkan untuk mematuhi putusan ini dengan tidak melakukan proses peralihan atas objek lelang dimaksud.

16. Bahwa dengan adanya proses lelang atas aset milik Penggugat yang didasari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II atas Permohonan dari Tergugat I dan dinyatakan telah ada pemenangnya yaitu Tergugat III, berdampak pada kondisi psikologis Penggugat dan keluarganya yaitu adanya perasaan tidak dihargai oleh Tergugat I, adanya perasaan tidak nyaman dan tidak tenang karena diperlakukan tidak adil dan sewenang-wenang, yang mana hal ini sangat merugikan Penggugat secara moril immateriil. Kerugian Immateriil yang diderita Penggugat ini harus dipulihkan dan menjadi tanggungjawab Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng.

17. Bahwa kerugian immateriil tersebut dalam posita 16 secara moril tidak dapat tergantikan, namun sebagai bentuk tanggungjawab yang harus dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III agar perbuatan melawan hukum yang sama tidak diulangi lagi, maka kerugian immateriil tersebut bila dinilai secara nominal uang, yakni sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), yang mana sudah sepatutnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang menanggung dan membayar secara kontan dan sekaligus nilai kerugian tersebut kepada Penggugat

Berdasarkan uraian tersebut dengan didukung bukti bukti yang kuat, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar melalui Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk menerima, mengadili dan memeriksa perkara ini dengan menjatuhkan putusan sebagai berikut ;

PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya, lelang yang dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 14 September

Halaman 10 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2023 sekira pukul 11.30 WIB (waktu server) berdasarkan surat yang diterbitkan Tergugat II dengan Nomor S-3526/KNL.0902/2023 tanggal 8 Agustus 2023 perihal penetapan jadwal lelang terhadap aset Penggugat yaitu :

- Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1565 atas nama Budi Setiawan dengan luas \pm 1995 M², terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo
- Sebidang tanah sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1836 atas nama Budi Setiawan dengan luas \pm 2008 M², terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo
- Sebidang tanah sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2139 atas nama Budi Setiawan dengan luas \pm 419 M², terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo
- Sebidang tanah sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.562 atas nama Budi Setiawan dengan luas \pm 1930 M², terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo
- Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2415 atas nama Budi Setiawan dengan luas \pm 1201 M², terletak di Desa Kragilan, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo

4. Menyatakan Penggugat telah mengalami kerugian materiil sejumlah Rp. 2.275.200.000,- (dua milyar dua ratus tujuh puluh lima juta dua ratus ribu rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)

5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar uang sebesar Rp.7.275.200.000,- (tujuh milyar dua ratus tujuh puluh lima juta dua ratus ribu rupiah) kepada Penggugat secara kontan dan sekaligus sebagai ganti kerugian Materiil dan Immateriil yang diderita Penggugat, seketika setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap

6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk melakukan pengawasan dan pemeriksaan lebih lanjut terhadap Tergugat I

Halaman 11 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/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)



7. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk tidak melaksanakan proses peralihan hak atas tanah, termasuk didalamnya proses baliknama, atas aset Penggugat yang menjadi jaminan kepada Tergugat I yaitu ;

- Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1565 atas nama Budi Setiawan dengan luas \pm 1995 M², terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo.
- Sebidang tanah sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1836 atas nama Budi Setiawan dengan luas \pm 2008 M², terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo.
- Sebidang tanah sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2139 atas nama Budi Setiawan dengan luas \pm 419 M², terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo.
- Sebidang tanah sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.562 atas nama Budi Setiawan dengan luas \pm 1930 M², terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo.
- Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2415 atas nama Budi Setiawan dengan luas \pm 1201 M², terletak di Desa Kragilan, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo.

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya atas perkara ini secara tanggung renteng.

SUBSIDAIR

Mohon putusan yang seadil adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (Perma) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di

Halaman 12 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan dengan menunjuk Ika Yustikasari, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Karanganyar sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 23 November 2023 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Para Tergugat dan Para Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat dan Penggugat menyatakan ada perbaikan pada gugatan pada Posita Angka 2 Halaman 3 tertanggal 30 November 2023 tetapi isinya tetap dipertahankan;

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

I. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL) KARENA TIDAK JELAS DASAR FAKTANYA (FETELIJKE GROND) DAN DASAR HUKUMNYA (RECHTS GROND)

1. Bahwa Gugatan Penggugat adalah gugatan yang tidak terang atau isinya gelap, karena dasar hukum (rechts grond) dalam Gugatan tidak jelas dan selain itu dasar fakta (fetelijke grond) yang diuraikan Penggugat juga tidak jelas;
2. Bahwa tidak jelasnya dasar hukum (rechts grond) dan dasar fakta (fetelijke grond) gugatan a quo karena Penggugat tidak menguraikan dengan jelas peristiwa mana yang telah dilakukan oleh Tergugat yang dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum;
3. Bahwa Penggugat tidak menguraikan dasar faktanya dan dasar hukumnya atas peristiwa adanya sebuah perjanjian hutang piutang sehingga dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, padahal jelas peristiwa hukum tersebut dalam bentuk hutang piutang yang diawali dengan kesepakatan perjanjian;

Halaman 13 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



4. Bahwa dalam gugatannya PENGGUGAT dapat disimpulkan secara garis besar bahwa pihak PENGGUGAT mengakui adanya hutang piutang yang berdasarkan kesepakatan serta dalam kondisi tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada pihak TERGUGAT I;

5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, terbukti bahwa Gugatan PENGGUGAT pada perkara a quo tergolong tidak jelas, tidak terang dan tidak tegas (Obscuur Libel). Oleh karenanya, sudah sepatutnya demi hukum Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard), karena Gugatan PENGGUGAT tidak memenuhi syarat Formal, sebagaimana pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Kedelapan, 2008, Halaman 448, yang telah memberikan definisi tentang obscuur libel, yakni:

“Yang dimaksud dengan obscuur libel, surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk).”

Hal tersebut di atas juga sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Rv, dan telah menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No.492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, yang menegaskan bahwa:

“Gugatan kabur (kabur) atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

Hal yang sama juga telah dipertegas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tertanggal 21 Agustus 1974 Reg. No.565K/Sip/1973, yang pada intinya menyatakan:

“Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”

BERDASARKAN URAIAN DI ATAS, SANGAT JELAS BAHWA DALAM GUGAT. A QUO TELAH TERJADI GUGATAN KABUR KARENA PENGGUGAT TID. MENYEBUTKAN POSITA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YAITU TID

Halaman 14 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



MENYEBUTKAN SUMBER HUKUM ATAU DASAR HUKUM SUATU PERBUAT, MELAWAN HUKUM, TIDAK MENGURAIKAN UNSUR ADANYA PERBUAT, MELANGGAR HUKUM (ONRECHMATIC) DAN TIDAK MEMBERIKAN SUA PENGHITUNGAN KERUGIAN YANG NYATA-NYATA DIALAMI. OLEH KARENA ITU SUDAH SEPATUTNYA DEMI HUKUM MAJELIS HAK YANG TERHORMAT YANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QI UNTUK MENOLAK SELURUH GUGATAN PENGGUGAT ATAU SETID/TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVANKELIJKE VERKLAARD).

B. PENGGUGAT TELAH MENGAJUKAN GUGATANNYA SECARA LICIK (EXCEPTIO DOLI PRAE SINTIS)

1. Bahwa dengan diajukannya gugatan ini oleh PENGGUGAT, sebenarnya PENGGUGAT telah melakukan perbuatan licik dan menjurus pada upaya untuk menunda hak dari TERGUGAT I yang mana pihak PENGGUGAT akan melunasi hutang di bawah sisa pokok yang ada;
2. Bahwa pada Posita gugatan a quo PENGGUGAT menyatakan dan memposisikan bahwa PENGGUGAT merupakan DEBITUR dari TERGUGAT I, namun dengan adanya gugatan ini merupakan itikad buruk dari PENGGUGAT, sama sekali PENGGUGAT tidak menjelaskan tentang perbuatan wanprestasi (cidera janji) yang dilakukan oleh PENGGUGAT terhadap Perjanjian Kredit Nomor 47 tanggal 18 Februari 2021 beserta seluruh perubahan dan Addendumnya dan tidak dapat dibantah lagi kebenarannya telah melakukan keterlambatan dan pembayaran angsuran tidak lancar;
3. Bahwa dengan demikian sangat terbukti dan tidak dapat disanggah lagi kebenarannya gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT didasarkan atas pemikiran dan perbuatan licik dari PENGGUGAT guna mengulur-ulur kewajiban dari PENGGUGAT dan guna menunda hak TERGUGAT I atas jaminan yang telah dibebankan Hak Tanggungan, maka sudah sepatutnyalah Majelis Hakim yang terhormat dan bijaksana menolak perkara a quo atau setidak-tidaknya

Halaman 15 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa TERGUGAT I mohon agar Jawaban Dalam Pokok Perkara di bawah ini dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Eksepsi tersebut di atas yang secara mutatis mutandis tidak dapat dipisahkan.

2. Bahwa TERGUGAT I menolak secara tegas dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT .

A. GUGATAN PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT DILANDASI OLEH ITIKAD TIDAK BAIK.

1. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil-dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam seluruh posita angka 3, 4 dan 6 gugatannya karena dalil-dalil tersebut menunjukkan itikad tidak baik dari PENGGUGAT terkait penyelesaian kewajiban PENGGUGAT kepada TERGUGAT I . Salah satu wujud itikad tidak baik dari PENGGUGAT adalah dengan mengajukan gugatan kepada TERGUGAT I .

2. Bahwa PENGGUGAT secara langsung mengakui dan membenarkan bahwa PENGGUGAT merupakan Debitur dari TERGUGAT I yang mana telah menyetujui dan menandatangani perjanjian kredit kepada TERGUGAT I dan mengikatkan dirinya atas perjanjian kredit tersebut sesuai dengan yang diutarakan PENGGUGAT pada Posita 1, 2, dan 7.

3. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil-dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam seluruh posita angka 9 yang menyatakan bahwa TERGUGAT I tidak memberitahukan secara resmi, bahwa TERGUGAT I telah memberikan pemberitahuan secara resmi kepada PENGGUGAT melalui surat resmi dan PENGGUGAT sendiri menyatakan memohon kepada

Halaman 16 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



TERGUGAT I untuk mengosongkan obyek lelang dalam waktu 1 bulan setelah pelaksanaan lelang tersebut

4. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil-dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam seluruh posita angka 10 dan 11 yang menyatakan bahwa TERGUGAT I menjual obyek lelang secara tidak wajar, bahwa perlu diketahui penentuan harga tersebut telah sesuai dengan prosedur yang benar, bahwa seluruh obyek tersebut telah dilakukan penilaian secara independen oleh kantor KJPP yang mana merupakan lembaga yang ahli dalam bidangnya.

5. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit No. 47 beserta seluruh perubahan dan Addendumnya diketahui PENGGUGAT adalah Debitur dari TERGUGAT I. Adapun fasilitas kredit yang telah diterima PENGGUGAT dari TERGUGAT I berjumlah sebesar Rp 4.000.000.000,- (Empat Miliar Rupiah) dengan jangka waktu pinjaman selama 84 (delapan puluh empat) bulan.

6. Bahwa sebagai jaminan atas fasilitas kredit yang telah diterima dari TERGUGAT I, PENGGUGAT telah memberikan jaminan berupa tanah dan bangunan kepada TERGUGAT I. Adapun jaminan yang diberikan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I adalah

- a. Tanah dan beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya Sertifikat Hak Milik No. 1565/klumprit Luas \pm 1995 M² a/n Budi Setiawan yang terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo.
- b. Tanah dan beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya Sertifikat Hak Milik No. 2139/klumprit Luas \pm 419 M² a/n Budi Setiawan yang terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo.
- c. Tanah dan beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya Sertifikat Hak Milik No. 562/klumprit Luas \pm 1930 M²

Halaman 17 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



a/n Budi Setiawan yang terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo.

d. Tanah dan beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya Sertifikat Hak Milik No. 1836/klumprit Luas \pm 2008 M²

a/n Budi Setiawan yang terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo.

e. Tanah dan beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya Sertifikat Hak Milik No. 3260/klumprit Luas \pm 400 M²

a/n Budi Setiawan yang terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo.

f. Tanah dan beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya Sertifikat Hak Milik No. 2139/krampilan Luas \pm 1.201 M²

a/n Budi Setiawan yang terletak di Desa Kragilan, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo.

7. Bahwa PENGGUGAT selaku Debitur dari TERGUGAT I terbukti tidak dapat membayar kewajibannya kepada TERGUGAT I . Atas tindakan PENGGUGAT yang tidak membayar angsurannya, maka TERGUGAT I selaku kreditur telah memberikan Surat Peringatan kepada PENGGUGAT sebanyak 3 (tiga) kali, yakni masing-masing sebagai berikut:

(1) Surat Nomor: 012/BDK/SP/IV/2022 tanggal 18 Mei 2022.

(2) Surat Nomor: 016/BDK/SP/IV/2022 tanggal 27 Mei 2022.

(3) Surat Nomor: 008/BDK/SP/VII/2022 tanggal 8 Juli 2022.

Meskipun TERGUGAT I telah melayangkan 3 (tiga) kali Surat Peringatan kepada PENGGUGAT ternyata PENGGUGAT tetap tidak dapat menyelesaikan kewajibannya kepada TERGUGAT I.

8. Bahwa TERGUGAT I juga telah menawarkan kepada PENGGUGAT agar juga tidak memperberat PENGGUGAT dalam melakukan pembayaran angsuran dengan cara merestrukturisasi kembali atas fasilitas kredit tersebut namun PENGGUGAT bersikeras untuk tidak menerima tawaran tersebut.

Halaman 18 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



9. Bahwa atas Wanprestasi yang telah dilakukan PENGUGAT kepada TERGUGAT I tersebut, maka TERGUGAT I mengambil langkah hukum untuk memperoleh pelunasan atas piutangnya dengan cara mengeksekusi jaminan Hak Tanggungan. Lebih lanjut berdasarkan Pasal 7 ayat (3) perjanjian kredit No. 47 beserta seluruh perubahan dan addendumnya, serta Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan TERGUGAT mempunyai hak untuk melakukan penjualan obyek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri. Untuk lebih jelasnya TERGUGAT akan mengutip bunyi Pasal 7 ayat (3) perjanjian kredit No. 47 beserta seluruh perubahan dan addendumnya, Pasal 6 UU Hak Tanggungan, Pasal 14 UU Hak Tanggungan, serta Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan sebagai berikut:

a. Pasal 7 ayat (3) Perjanjian kredit nomor 47 :

“Bilamana DEBITUR Wanprestasi (Cidera Janji) sebagaimana disebutkan Pasal ini maka dengan ini DEBITUR memberikan kuasa sepenuhnya kepada BANK untuk menyerahkan, menjual, mengalihkan hak kepemilikan dengan cara apapun juga atas agunan yang diserahkan baik dengan cara penjualan di muka umum maupun dibawah tangan dengan harga yang dipandang patut oleh BANK guna penyelesaian kewajiban DEBITUR yang tertunggak”

b. Pasal 6 UU Hak Tanggungan:

”Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

c. Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU Hak Tanggungan:

“(2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI

Halaman 19 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

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

d. Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan:

”(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6; atau

b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya”.

10. Bahwa oleh karena Perjanjian kredit dan UU Hak Tanggungan telah memberikan hak dan kewenangan bagi Pemegang Hak Tanggungan untuk menjual objek Hak Tanggungan dalam perkara a quo, maka untuk selanjutnya TERGUGAT I selaku pemegang Hak Tanggungan berhak mengajukan Permohonan Lelang Hak Tanggungan kepada TERGUGAT II.

11. Bahwa TERGUGAT I telah melakukan lelang hak tanggungan atas obyek jaminan milik PENGGUGAT sebanyak 3 kali yaitu pada tanggal 10 Januari 2023 dengan hasil laku 1 obyek yaitu tanah dan beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya Sertifikat Hak Milik No. 3260/klumprit Luas ± 400 M² a/n Budi Setiawan yang terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban,

Halaman 20 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



Kabupaten Sukoharjo. Kemudian lelang kedua dilaksanakan pada tanggal 8 Maret 2023 dengan hasil TAP (Tanda Ada Peminat) , dan lelang ketiga dilaksanakan pada tanggal 14 September 2023 dengan dilakukan proses AYDA (Agunan Yang Diambil Alih) oleh TERGUGAT I berdasarkan Akta Decommand (Akta Pernyataan) Nomor 17 tanggal 13 September 2023 yang dibuat dihadapan Notaris Triyanti SH.,Mkn yang mana secara garis besar berisi menyatakan menunjuk TERGUGAT III untuk ikut serta menjadi sebagai pembeli sementara mewakili TERGUGAT I dalam jangka waktu 1 tahun atas kesemua obyek lelang tersebut sehingga pada lelang ketiga tersebut seluruh obyek lelang telah laku terjual dengan proses AYDA yang mana dipergunakan sebagai pelunasan hutang dari PENGGUGAT.

12. Bahwa proses lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT II telah sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

13. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT I dalam mengeksekusi objek Hak Tanggungan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan PENGGUGAT juga telah mengetahui bahwa apabila PENGGUGAT wanprestasi maka jaminan yang diserahkan kepada TERGUGAT I akan dijual secara lelang untuk menutupi kewajibannya kepada TERGUGAT I. Namun, meskipun PENGGUGAT telah mengetahui TERGUGAT I memiliki hak untuk mengeksekusi jaminan, PENGGUGAT tetap mengajukan gugatan atas pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan. Hal ini membuktikan PENGGUGAT memiliki itikad tidak baik kepada TERGUGAT I.

DENGAN DEMIKIAN BERDASARKAN URAIAN-URAIAN DI ATAS, TERBUKTI SECARA SAH DAN MENYAKINKAN BAHWA GUGATAN PENGGUGAT DILANDASI OLEH ITIKAD TIDAK BAIK KEPADA TERGUGAT I, MAKA SUDAH SEPATUTNYA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO MENYATAKAN

Halaman 21 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



BAHWA GUGATAN PENGGUGAT HARUS DINYATAKAN DITOLAK UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN BAHWA GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVANKELIJKE VERKLAARD).

B. TERGUGAT I MERUPAKAN KREDITUR YANG BERITIKAD BAIK DAN KARENANYA BERDASARKAN KETENTUAN PERUNDANGAN-UNDANGAN WAJIB DILINDUNGI.

1. Bahwa Perjanjian yang telah dibuat oleh dan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, sebagaimana yang tertera pada Perjanjian Kredit nomor 47 tanggal 18 Februari 2021 beserta seluruh perubahannya dan addendumnya adalah Perjanjian yang sah dan mengikat bagi PENGGUGAT dengan TERGUGAT selaku pihak yang membuatnya. Hal ini telah sesuai dengan Pasal 1320 Jo. Pasal 1338 KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1320 KUHPerdata :

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal yang tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal”

Pasal 1338 KUHPerdata :

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

2. Lebih lanjut menurut pendapat Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Perjanjian, pada halaman 17, untuk sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata, memerlukan empat syarat sebagai berikut:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Halaman 22 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
 - c. Mengenai suatu hal yang tertentu;
 - d. Suatu sebab yang halal;
3. Selanjutnya, apabila merujuk pada pendapat Prof. Subekti, S.H., di atas mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian dan dikaitkan dengan perjanjian kredit nomor 47 tanggal 18 Februari 2021 beserta seluruh perubahan dan addendumnya antara PENGUGAT dengan TERGUGAT, maka dapat diketahui bahwa perjanjian kredit nomor 47 tanggal 18 Februari 2021 beserta seluruh perubahan dan addendumnya telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagai berikut:
- a. Perihal sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
 - Pada halaman 1 (satu) perjanjian kredit nomor 47 tanggal 18 Februari 2021 beserta seluruh perubahan dan addendumnya, dapat dengan jelas terlihat frasa sebagai berikut:
"selanjutnya para penghadap bertindak sebagaimana tersebut di atas dengan ini menerangkan telah saling setuju dan sepakat untuk membuat perjanjian kredit ini".
 - Dengan demikian, unsur sepakat mereka yang mengikatkan dirinya telah terpenuhi dalam perjanjian kredit nomor 47 tanggal 18 Februari 2021 beserta seluruh perubahan dan addendumnya.
 - b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
 - Menurut ketentuan pada Pasal 1329 KUHPerdara, pada dasarnya tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu;
 - Terkait pihak yang dinyatakan tidak cakap, diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdara, yaitu, disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, adalah sebagai berikut:

Halaman 23 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
- 3) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang kepada siapa undang-undang telah membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Terkait perjanjian kredit nomor 47 tanggal 18 Februari 2021 beserta seluruh perubahan dan addendumnya diketahui bahwa PENGGUGAT selaku Debitur dan TERGUGAT selaku Kreditur adalah pihak yang cakap menurut hukum.

c. Mengenai suatu hal yang tertentu;

- Pada Pasal 1 ayat (1) perjanjian kredit nomor 47 tanggal 18 Februari 2021 beserta seluruh perubahan dan addendumnya, diketahui bahwa TERGUGAT sebagai kreditur sepakat untuk memberikan sejumlah dana kepada PENGGUGAT;

- Dengan demikian, penggunaan dana untuk konsumtif tersebut telah sesuai dengan ketentuan pada Pasal 1333 KUHPerdata, yang menyatakan Suatu persetujuan harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung;

- Oleh karena itu unsur Mengenai suatu hal yang tertentu dalam perjanjian kredit nomor 47 tanggal 18 Februari 2021 beserta seluruh perubahan dan addendumnya pada perkara a quo telah terpenuhi.

d. Suatu sebab yang halal;

- Sebab yang halal adalah isi perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan

Halaman 24 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum. Hal ini diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdara, yang menyatakan Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum;

- Tujuan penggunaan dana dalam perjanjian kredit nomor 47 tanggal 18 Februari 2021 beserta seluruh perubahan dan addeundumnya adalah untuk konsumtif.

- Merujuk kepada ketentuan pada Pasal 1337 KUHPerdara tersebut, maka tujuan penggunaan dana untuk konsumtif adalah bukan merupakan suatu hal yang dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum;

- Dengan demikian, unsur Suatu sebab yang halal dalam perjanjian kredit nomor 47 tanggal 18 Februari 2021 beserta seluruh perubahan dan addendumnya pada perkara a quo telah terpenuhi.

4. Selanjutnya, dengan telah terpenuhinya syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang diatur pada Pasal 1320 KUHPerdara, maka perjanjian kredit nomor 47 tanggal 18 Februari 2021 beserta seluruh perubahan dan addendumnya tersebut berlaku dan mengikat bagi kedua belah pihak (asas Pacta Sunt Servanda), sebagaimana yang diatur pada Pasal 1338 KUHPerdara;

5. Bahwa berdasarkan perjanjian kredit nomor 47 tanggal 18 Februari 2021 beserta seluruh perubahan dan addendumnya diketahui bahwa PENGGUGAT telah memberikan jaminan kepada TERGUGAT sebagaimana yang dinyatakan pada Pasal 4 ayat (1) perjanjian kredit nomor 47 tanggal 18 Februari 2021 beserta seluruh perubahan dan addeundumnya.

Halaman 25 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



6. Bahwa sebagai Pemegang Hak Tanggungan, TERGUGAT demi hukum dilindungi oleh UU Hak Tanggungan dan oleh karenanya diberikan keistimewaan hak berdasarkan undang-undang (vide Pasal 11 UU Hak Tanggungan), sebagai berikut:

- a. Hak untuk membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. Hak untuk membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. Hak untuk memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
- d. Hak untuk memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk, menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. Hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
- f. Hak diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;

Halaman 26 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;

h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan tidak akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan Untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;

i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;

j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;

k. Janji untuk pemegang Hak Tanggungan dapat menyimpan Sertipikat Tanahnya.

7. Selain daripada uraian butir (6) di atas, TERGUGAT sebagai Pemegang Hak Tanggungan mendapatkan perlindungan hukum dari UU Hak Tanggungan. Menurut Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeini, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok, Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan, pada halaman 38 menjelaskan mengenai salah satu perlindungan hukum dari UU Hak Tanggungan kepada Pemegang Hak Tanggungan, yaitu Hak Tanggungan mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek Hak Tanggungan itu berada (Asas Droit de Suite) (Vide Pasal 7 UU Hak Tanggungan) sebagai berikut:

“Hak Tanggungan tetap membebani obyek Hak Tangungan (tanah yang dijadikan jaminan utang) ditangan siapapun obyek tersebut

Halaman 27 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



berada. Ketentuan ini berarti bahwa kreditor pemegang Hak Tanggungan tetap berhak menjual lelang obyek Hak Tanggungan (jika debitor cidera janji), walaupun sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain. Dengan demikian, Hak Tanggungan tidak akan berakhir sekalipun obyek Hak Tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh karena sebab apaun juga. Berdasarkan ketentuan ini, pemegang Hak Tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun benda (obyek Hak Tanggungan) berpindah.”

8. Bahwa perjanjian kredit antara PENGUGAT dengan TERGUGAT sebagaimana terdapat dalam perjanjian kredit nomor 47 tanggal 18 Februari 2021 beserta seluruh perubahan dan addendumnya adalah perjanjian yang sah dan mengikat para pihak yang membuatnya. Hal ini juga berlaku terhadap proses pengikatan jaminan Hak Tanggungan oleh TERGUGAT dimana proses tersebut telah dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Maka demi hukum tindakan-tindakan pelelangan atau eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan TERGUGAT adalah sah berdasarkan undang-undang.

9. Dengan demikian, merujuk kepada uraian pada butir 1 sampai dengan 8 di atas, maka terbukti demi hukum dan tidak terbantahkan lagi perjanjian kredit nomor 47 tanggal 18 Februari 2021 beserta seluruh perubahan dan addendumnya pada perkara a quo adalah perjanjian yang sah, dan oleh karenanya TERGUGAT harus mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana yang diatur pada Pasal 7 UU Hak Tanggungan.

BAHWA TERBUKTI DEMI HUKUM DAN TIDAK TERBANTAHKAN TERGUGAT ADALAH KREDITUR YANG BERITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN KREDIT NO 47 BESERTA SELURUH PERUBAHAN DAN ADDENDUMNYA DAN SEBAGAI PEMEGANG HAK TANGGUNGAN TERGUGAT DEMI HUKUM WAJIB MENDAPATKAN PERLINDUNGAN HUKUM

Halaman 28 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



SEBAGAIMANA YANG DIATUR PADA PASAL 7 UU HAK TANGGUNGAN TERMASUK DAN TIDAK TERBATAS PERLINDUNGAN HUKUM ATAS HAK-HAK TERGUGAT I DALAM PERKARA A QUO. DENGAN DEMIKIAN, MAKA DENGAN INI TERGUGAT I MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT.

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan sebagaimana yang telah disebutkan di atas, maka TERGUGAT I memohon dengan kerendahan hati kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar memutus Perkara No. 075/Pdt.G/2023/PN.KRG. dengan amar sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;
- Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak seluruh dalil Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
- Menyatakan TERGUGAT I tidak melakukan perbuatan melawan hukum
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo.

ATAU:

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

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

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah sehubungan dengan pelelangan eksekusi hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan di atasnya yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permintaan dari Tergugat I berupa:

Halaman 29 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. sebidang tanah di atasnya seluas 400 m² dengan SHM Nomor 3260 atas nama Budi Setiawan terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo
- b. sebidang tanah dan bangunan di atasnya seluas 1995 m² dengan SHM Nomor 1565 atas nama Budi Setiawan, terletak Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo.
- c. sebidang tanah di atasnya seluas 2008 m² dengan SHM Nomor 1836 atas nama Budi Setiawan, terletak Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo
- d. sebidang tanah di atasnya seluas 419 m² dengan SHM Nomor 2139 atas nama Budi Setiawan, terletak Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo.
- e. sebidang tanah di atasnya seluas 1930 m² dengan SHM Nomor 562 atas nama Budi Setiawan, terletak Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo
- f. sebidang tanah di atasnya seluas 1201 m² dengan SHM Nomor 2415 atas nama Budi Setiawan, terletak di Desa Kragilan Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo

untuk selanjutnya disebut "objek sengketa"

2. Bahwa pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa perkara a quo adalah atas permintaan Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

3. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor 10/38/2023 yang dilaksanakan tanggal 1 Januari 2023 untuk SHM Nomor 3260 atas nama Budi Setiawan laku terjual dan untuk SHM yang lainnya tidak laku terjual.

4. Bahwa dengan demikian, terhadap bidang tanah dalam objek gugatan a quo yang tidak laku terjual maka belum ada peralihan kepemilikan dan yang laku terjual pun sudah sesuai dengan peraturan PMK Lelang sehingga belum ada akibat hukum apapun terhadap objek sengketa. Dengan demikian, gugatan a quo tidak berdasar.

Halaman 30 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/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

A. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dilakukan Oleh Tergugat II Telah Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya dalam angka 12 – 13 yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa a quo adalah perbuatan melawan hukum.
2. Bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, dapat Tergugat II sampaikan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Surakarta adalah lelang eksekusi hak tanggungan yang didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (Vendu Reglement), Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1940:56, jo. Instruksi Lelang (Vendu Instructie), Staatsblad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1930:85 jo. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang).
3. Bahwa sebagaimana ditegaskan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa:
“Apabila debitur 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.”
4. Bahwa selain itu berdasarkan Pasal 14 dan Penjelasannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan apabila Debitur cidera janji.
5. Lebih lanjut, Tergugat II sampaikan bahwa berdasarkan dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor 47 tanggal 18 Februari 2021, Akta Perjanjian Kredit Nomor 42 tanggal 25 November 2021 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I, telah disepakati oleh para pihak bahwa dalam hal

Halaman 31 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/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)



Penggugat tidak dapat melunasi utangnya tepat waktu, maka Tergugat I berhak untuk menjual objek jaminan melalui lelang.

6. Bahwa Penggugat juga mengakui dalam gugatannya yang menyatakan Penggugat kesulitan dalam membayar hutangnya kepada Tergugat I., maka sesuai dengan Perjanjian Tergugat I berhak menjual objek sengketa untuk pembayaran hutang Penggugat.

7. Bahwa Tergugat II juga menolak dengan tegas atas dalil Penggugat dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.

8. Bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa a quo adalah atas permintaan Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

9. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan, sesuai dengan ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK Lelang"), telah diatur bahwa ;

"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 memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang."

10. Bahwa sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak pembuatnya, sehingga apa yang diatur dalam perjanjian, sudah sepatutnya ditaati dan dijalankan oleh masing-masing pihak.

11. Bahwa apabila Penggugat beriktikad baik, maka sepatutnya Penggugat menjalankan kewajibannya membayar angsuran pelunasan kredit pada waktu yang telah disepakati bersama dalam perjanjian kredit.

12. Bahwa Para Penggugat telah beberapa kali diperingatkan oleh Tergugat I untuk segera melunasi kewajibannya antara lain melalui surat Tergugat I Nomor 012/BDK/SP/V/2022 tanggal 18 Mei 2022 sebagai

Halaman 32 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



peringatan pertama, surat Nomor 016/BDK/SP/IV/2022 tanggal 27 Mei 2022 sebagai peringatan kedua dan surat Nomor 008/BDK/SP/VII/2022 tanggal 08 Juli 2022 sebagai peringatan ketiga, dengan demikian jelas Penggugat yang telah lalai dalam melaksanakan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama, meski telah diperingati secara patut oleh Tergugat I dan Penggugat sebagai debitur telah melakukan cidera janji atau wanprestasi dan tidak memiliki iktikad baik untuk melunasi .

13. Bahwa berdasarkan hal diatas, Tergugat I telah memberikan jeda waktu yang sangat lama kepada Penggugat dari Surat Peringatan pertama hingga objek sengketa dimohonkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II untuk dilakukan pelelangan, namun Penggugat tidak melakukan pelunasan terhadap objek a quo, maka dengan demikian, Penggugat tidak memiliki iktikad baik untuk melunasi utangnya terhadap Tergugat I.

14. Bahwa guna mengambil pelunasan piutangnya, Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri mengajukan permohonan pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa perkara a quo kepada Tergugat II sebagaimana dinyatakan dalam Risalah Lelang Nomor 10/38/2023 yang dilaksanakan tanggal 1 Januari 2023.

15. Bahwa lelang objek sengketa a quo telah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan, karena lelang objek sengketa a quo didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, sebagaimana fakta-fakta hukum berikut:

a. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 47 tanggal 18 Februari 2021, Akta Perjanjian Kredit Nomor 42 tanggal 25 November 2021, maka objek sengketa a quo telah dijadikan barang jaminan utang Penggugat kepada Tergugat I yang dibebani Hak Tanggungan.

b. Bahwa Tergugat I telah menyampaikan permohonan lelang kepada Tergugat II berdasarkan Surat Permohonan Lelang Nomor S – 085/BDK-LGL/IX/2022 tanggal 20 September 2022, dan telah

Halaman 33 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



ditetapkan jadwal lelangnya sesuai Surat Penetapan Lelang Nomor S-4421/KNL.0902/2022 tanggal 02 Desember 2022.

c. Bahwa terhadap jadwal lelang atas objek sengketa tersebut, maka Tergugat I sebagai Penjual telah mengumumkan melalui Selebaran tanggal 12 Desember 2022 dan Surat Kabar Harian Jawa Pos Radar Solo tanggal 27 Desember 2022 sebagai Pengumuman Lelang Ulang.

d. Tergugat I juga telah memberikan surat peringatan yaitu Nomor 012/BDK/SP/V/2022 tanggal 18 Mei 2022 sebagai peringatan pertama, surat Nomor 016/BDK/SP/V/2022 tanggal 27 Mei 2022 sebagai peringatan kedua dan surat Nomor 008/BDK/SP/VII/2022 tanggal 08 Juli 2022 sebagai peringatan ketiga, agar segera menyelesaikan kewajibannya sebagai debitur namun oleh Penggugat tetap tidak dapat diselesaikan dan tidak memilik iktikad baik untuk menyelesaikan utang Penggugat.

e. Bahwa kemudian Tergugat I memberitahukan jadwal lelang tersebut kepada Penggugat dengan Surat Nomor S-127/BDK-LGL/XI/2022 tanggal 26 Desember 2022.

f. Selain itu juga, terhadap objek Sengketa tersebut, telah diterbitkan SKT/SKPT Nomor 2216/2023 tanggal 10 Januari 2023 untuk SHM Nomor 1565, SKT/SKPT Nomor 1811/2023 untuk SHM Nomor 1836, SKT/SKPT Nomor 2234/2023 untuk SHM Nomor 2139, SKT/SKPT Nomor 1812/2023 untuk SHM Nomor 3260, SKT/SKPT Nomor 1813/2023 untuk SHM Nomor 562, SKT/SKPT Nomor 1865/2023 untuk SHM Nomor 2415.

g. terhadap pelaksanaan lelang tersebut objek sengketa 2023 untuk SHM Nomor 3260 atas nama Budi Setiawan laku terjual dan untuk SHM yang lainnya tidak terjual.

h. bahwa selanjutnya atas pelaksanaan lelang objek sengketa a quo, Pejabat Lelang membuatkan berita acara pelaksanaan lelang berupa Risalah Lelang Nomor 10/38/2023 yang dilaksanakan tanggal 1 Januari 2023.

Halaman 34 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



16. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, lelang objek sengketa a quo nyata-nyata telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, lelang objek sengketa a quo nyata-nyata bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

17. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan di atas, pelaksanaan lelang objek sengketa a quo telah didasarkan pada dokumen persyaratan lelang yang lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.

18. Bahwa Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus telah menyatakan, "suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".

19. Bahwa sebagaimana telah dikemukakan di atas dengan berdasarkan pada fakta-fakta dan ketentuan hukum yang ada, lelang objek sengketa a quo didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku serta dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, lelang objek sengketa a quo nyata-nyata tidak dapat dibatalkan.

20. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka telah terbukti bahwa proses pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, dalil Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

B. Tanggapan Terhadap Dalil Bahwa Dalam Penetapan Harga Limit Objek Sengketa Telah Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku.

Halaman 35 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 10 yang pada pokoknya menyatakan bahwa nilai harga limit objek sengketa a quo yang ditetapkan oleh Tergugat I di bawah harga layak.

2. Bahwa Tergugat II tegaskan berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat 25 PMK 213/2020 menyebutkan:

"Nilai Limit adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual"

Dengan demikian, kewenangan untuk menentukan nilai/harga limit ada pada Penjual in casu Tergugat I selaku Penjual.

3. Bahwa selanjutnya hal dimaksud ditegaskan kembali pada Pasal 13 ayat (1) PMK 213/2020 dalam huruf e, yaitu :

"(1) Penjual bertanggung jawab terhadap:

e. kebenaran formil dan materiil Nilai Limit"

4. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan bahwa penetapan harga limit objek sengketa a quo merupakan kewenangan dan tanggung jawab dari pihak penjual yaitu Tergugat I. Hal ini berdasarkan PMK Lelang Pasal 47 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 48 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3), Pasal 49, yang berbunyi:

Pasal 47

(1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit.

(2) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual.

Pasal 48

(1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:

(a) laporan hasil penilaian oleh Penilai;

(b) laporan hasil penaksiran oleh Penaksir.

(2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan

Halaman 36 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.

- (3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.

Pasal 49

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) huruf a, untuk:

- a. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp5.000.000.000, 00 (lima miliar rupiah);
 - b. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) untuk pemegang hak tanggungan perorangan;
 - c. bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang pada Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, atau Lelang Eksekusi Gadai; atau
 - d. Objek Lelang berupa saham, untuk Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib.
5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 49 PMK Lelang, terhadap penetapan nilai limit minimal sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) oleh Penjual untuk lelang eksekusi Pasal 6 UUHT dan disertai dengan dari hasil Penilaian oleh Penilai KJPP Andi Tiffani dan Rekan .
6. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka pelelangan dengan nilai limit yang ditetapkan oleh penjual cq. PT BPR Bank Daerah Karanganyar telah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. demikian dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa nilai harga limit objek sengketa a quo yang ditetapkan oleh Tergugat I di bawah harga pasar, sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

Halaman 37 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



C. Tanggapan Tergugat II Terhadap Tuntutan Ganti Rugi Yang Diajukan Oleh

Para Penggugat

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat pada petitumnya angka 4 – 5 yang menyatakan bahwa tindakan Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian yang dialami oleh Penggugat dan menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat berupa kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp7.275.200.000,- (tujuh miliar dua ratus tujuh puluh lima juta dua ratus ribu rupiah).
2. Bahwa selain itu, tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat a quo juga tidak didukung dengan suatu perincian dan dasar hukum yang jelas, sehingga sudah sepatutnya ditolak, karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 dengan tegas dinyatakan bahwa "Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutananya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna".
3. Bahwa selain itu, Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Tergugat II telah mengeluarkan surat pernyataan nomor S-086/BDK-LGL/IX/2022 yang pada pokoknya menyatakan bahwa PT BPR Bank Daerah Karanganyar selaku kreditur bertanggung jawab dan membebaskan apabila dikemudian hari terjadi gugatan/tuntutan perdata maupun tuntutan pidana akibat pelaksanaan lelang.
4. Bahwa Tergugat II jelaskan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Lelang), apabila di kemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Panyabungan in casu Tergugat I. Hal ini sesuai dengan Pasal 13 ayat (1) huruf k dan l yang menyatakan bahwa:
"Penjual bertanggung jawab terhadap:

Halaman 38 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



- k. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan
 - l. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h.”
5. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat II sangatlah berpotensi membebani keuangan negara padahal diketahui antara Penggugat dan Tergugat II tidak terdapat hubungan hukum, sehingga tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dibebankan kepada Tergugat II.
6. Bahwa tuntutan ganti rugi Penggugat tersebut sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali. Oleh sebab itu, tuntutan ganti rugi tersebut sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo.

KESIMPULAN JAWABAN TERGUGAT II

1. Bahwa dikarenakan Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Tergugat II, maka dengan demikian sudah sepatutnya dalil Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.
2. Bahwa Tergugat II telah membantah pokok-pokok dalil Penggugat, yaitu Risalah Lelang Nomor 10/38/2023 yang dilaksanakan tanggal 1 Januari 2023 terbukti pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek gugatan a quo telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
3. Bahwa dengan tidak adanya satupun dalil Penggugat yang dapat membuktikan proses pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan faktanya pelaksanaan lelang atas objek gugatan a quo yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan dari Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka lelang yang dilakukan oleh Tergugat II tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum.

Halaman 39 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Hal ini sebagaimana ketentuan pada Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan:

“Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”.

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, jelas tidak ada satupun tindakan Tergugat II yang merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka sudah sepantasnya dalil dan alasan Para Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

Maka, Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karanganyar yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 10/38/2023 yang dilaksanakan tanggal 1 Januari 2023 adalah sah secara hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menyatakan menolak permohonan ganti kerugian materiil dan immateriil Rp7.275.200.000,- (tujuh miliar dua ratus tujuh puluh lima juta dua ratus ribu rupiah) yang dimohonkan Penggugat;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Halaman 40 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi memberikan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Error in Persona / Exceptio in Persona

1. Bahwa error in persona atau exceptio in persona dapat diartikan sebagai kekeliruan mengenai seseorang. Dalam konteks peradilan, error in persona dapat diartikan sebagai kekeliruan atas orang yang diajukan sebagai tergugat melalui surat gugatan
2. Bahwa dalam perkara ini pihak TERGUGAT III hanya berkedudukan sebagai kuasa dan sebagai karyawan dibawah naungan pihak TERGUGAT I sehingga permasalahan tentang jual beli melalui mekanisme lelang dengan sistem AYDA (Agunan Yang Diambil Alih) yang dilakukan TERGUGAT I terhadap jaminan milik penggugat yang telah terpasang Hak Tanggungan sebagai jaminan atas fasilitas kredit pihak penggugat kepada TERGUGAT I tersebut tidak seharusnya pihak TERGUGAT III menjadi pihak dalam hal ini, jelas dan nyata gugatan tersebut
3. tidak cermat dan tidak memahami pihak pihak yang dianggap sebagai pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga gugatan yang di tujukan kepada pihak TERGUGAT III mengandung unsur error In Persona atau Eceptio in Persona, sehingga gugatan untuk dapat di tolak.

DALAM KONVENSIS

DALAM POKOK PERKARA

- 1) Bahwa pihak Tergugat III menolak seluruh dalil dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap dalil dalil yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT III ;
- 2) Bahwa benar Pihak TERGUGAT III telah menjadi kuasa dari pihak Tergugat I dalam pembelian lelang yang dilakukan secara AYDA (Agunan Yang Diambil Alih) terhadap Sertipikat Hak Milik :
 - SHM No 01565 Luas 1995 m² atas nama Tukimin Hartowiyono, Lokasi Jl. Raya Sapen Jetis, Jetis, RT 01/RW 14
 - SHM No 02415 Luas 1201 m² atas nama Budi Setiawan, Lokasi Kragilan, Mojolaban, Sukoharjo

Halaman 41 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHM No. 02139 Luas 419 m² atas nama Budi Setiawan, Lokasi Klumprit, Mojolaban, Sukoharjo
- SHM Nomor 00562 Luas 1930 m² atas nama Budi Setiawan Lokasi Nglayang Klumprit, Mojolaban, Sukoharjo
- SHM No. 01836 Luas 2008 m² atas nama Budi Setiawan Lokasi Nglayang Klumprit, Mojolaban, Sukoharjo

3) Bahwa pihak TERGUGAT III dalam hal ini sebagai kuasa pembeli dari pihak Tergugat I sudah sesuai dengan peraturan perundangan pasal 6 jo Pasal 20 ayat 1 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta juklak juknis pelaksanaan lelang yang terdapat dalam PMK 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang serta SEMA Nomor 5 Tahun 2016 serta diperkuat dengan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tentang perlindungan tentang pembeli yang beriktikad baik.

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa segala sesuatu yang terurai dalam konvensi mohon dianggap termuat juga dalam Renkonvensi ini;
2. Bahwa pihak TERGUGAT III dalam konvensi/penggugat rekonvensi telah membeli obyek dalam perkara a quo secara sah dan berdasarkan ketentuan Undang Undang sehingga secara hukum obyek tersebut harus dikuasai dan diserahkan seutuhnya kepada pihak TERGUGAT III/ PENGGUGAT REKONVENSI dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi.
3. Bahwa pihak Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengetahui bahwa obyek SHM yang tersebut dalam perkara a quo telah terjual secara lelang dengan pembeli pihak TERGUGAT III/ PENGGUGAT REKONVENSI, namun hingga saat ini obyek tersebut masih dimanfaatkan oleh pihak penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi sehingga pihak tergugat III/Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian yang besar.
4. Bahwa dengan tidak diserahkannya obyek sengketa dalam perkara a quo kepada pihak TERGUGAT III/ PENGGUGAT REKONVENSI maka pihak PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI mohon dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum serta dapat diterapkan adanya

Halaman 42 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/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

uang paksa / Dwangsom atas hal tersebut sebagaimana tertera dalam Pasal 606 .a. Rv yang berbunyi sebagai berikut :

“Sepanjang suatu putusan hakim mengandung hukuman sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak mematuhi hukuman tersebut maka diterapkan uang paksa “

5. Bahwa uang paksa /dwangsom yang dimaksud dalam perkara a quo yang dimohonkan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini adalah sebesar Rp. 1.000.000,- per hari sejak putusan perkara a quo.

Bahwa berdasarkan dalil dalil yang diuraikan di atas , sudah tepat kiranya jika Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat dalam Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.

DALAM KONVENSI

DALAM POKOK PERKARA

- 1) Menolak gugatan konvensi untuk seluruhnya
- 2) Menyatakan sah dan berkekuatan hukum yang mengikat atas pembelian obyek jual beli melalui lelang atas :

- SHM No 01565 Luas 1995 m² atas nama Tukimin Hartowiyono, Lokasi Jl. Raya Sapen Jetis, Jetis, RT 01/RW 14
- SHM No 02415 Luas 1201 m² atas nama Budi Setiawan, Lokasi Kragilan, Mojolaban, Sukoharjo
- SHM No. 02139 Luas 419 m² atas nama Budi Setiawan, Lokasi Klumprit, Mojolaban, Sukoharjo
- SHM Nomor 00562 Luas 1930 m² atas nama Budi Setiawan Lokasi Nglayang Klumprit, Mojolaban, Sukoharjo
- SHM No. 01836 Luas 2008 m² atas nama Budi Setiawan Lokasi Nglayang Klumprit, Mojolaban, Sukoharjo

Halaman 43 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/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)



3) Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang besarnya menurut hukum.

DALAM REKONVENSİ:

1. Mengabulkan seluruh gugatan rekonvensi penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi
2. Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi untuk menyerahkan secara serta merta seluruh obyek dalam perkara a quo kepada pihak Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi
3. Menghukum dengan uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- per hari kepada pihak Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi atas obyek yang sampai saat ini belum diserahkan kepada pihak Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi.
- 4) Menghukum Penggugat konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang besarnya menurut hukum.

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karanganyar berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (Ex aquo at bono)

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

I. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL) KARENA MENGGABUNGKAN GUGATAN WANPRESTASI DAN GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

1. Bahwa gugatan Penggugat ternyata kabur (obscuur libel) karena Penggugat menggabungkan gugatan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum.
2. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyampaikan bahwa gugatan yang diajukan adalah gugatan perbuatan melawan hukum.
3. Namun, dalam gugatannya, Penggugat mengakui adanya perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat I, serta telah melakukan wanprestasi (tidak lancar dalam melakukan pembayaran angsuran) (vide angka 3 s.d. 6 halaman 3 gugatan), namun di sisi lain

Halaman 44 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



Penggugat dalam positanya mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat.

4. Bahwa penggabungan dalil perbuatan melawan hukum dengan dalil wanprestasi adalah perbuatan yang melanggar tata tertib beracara dimana keduanya harus diselesaikan secara tersendiri sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 879 K/Pdt/1997 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1875 K/Pdt/1984.

5. Bahwa untuk selanjutnya, berdasarkan pertimbangan hakim pada Putusan Nomor 66/Pdt.G/2017/PN.KWG disebutkan:

“Menimbang, bahwa dalam merumuskan dalil posita gugatan harus diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Tidak dibenarkan mencampuradukkan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum dalam gugatan;
2. Dianggap keliru merumuskan dalil PMH dalam gugatan jika yang terjadi in concreto adalah wanprestasi;
3. Atau tidak tepat jika gugatan mendalilkan wanprestasi, sedangkan peristiwa hukum yang terjadi secara obyektif adalah PMH.

6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat dalam gugatannya mendalilkan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, sedangkan di sisi lain dalam posita gugatan Penggugat juga memuat dalil-dalil wanprestasi, sehingga gugatan Penggugat tersebut patut dinyatakan sebagai gugatan yang kabur/tidak jelas (obscuur libel).

7. Bahwa dengan demikian, terbukti gugatan Penggugat telah kabur (obscuur libel), maka Yang Mulia Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

B. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL) KARENA TIDAK MENJELASKAN SECARA RINCI DAN JELAS SETIAP DALIL YANG DIKEMUKAKAN DAN DASAR HUKUM ATAS DALILNYA

Halaman 45 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



1. Bahwa secara keseluruhan permasalahan terkait dengan perjanjian kredit yang ditandatangani oleh para pihak antara Penggugat dengan Tergugat I.
2. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), suatu perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur perbuatan tersebut melawan hukum.
3. Faktanya, dalam surat gugatan Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtgrond*) dan kejadian atau fakta kejadian (*fetelijkegedoden*) yang mendasari gugatan, khususnya yang terkait dengan dalil yang ditujukan kepada Turut Tergugat I.
4. Bahwa dengan demikian, berdasarkan dalil-dalil yang telah disampaikan Turut Tergugat I sebagaimana di atas, maka telah terbukti gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat I telah kabur/tidak jelas (*obscuur libel*), oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

C. GUGATAN PENGGUGAT KEPADA TURUT TERGUGAT I SALAH ALAMAT (ERROR IN PERSONA)

1. Bahwa, secara keseluruhan gugatan adalah permasalahan terkait perjanjian kredit yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I.
2. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 jo. Pasal 1338 jo. Pasal 1340 KUHPerdata, perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai Undang-Undang dan mengikat pihak yang membuat perjanjian.
3. Bahwa hal ini sejalan pula dengan Putusan MA Nomor 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan "...suatu perjanjian hanya mengikat kepada mereka, sehingga gugatan yang menarik Turut Tergugat I dan III yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.." (vide M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, hlm. 115)
4. Bahwa adanya hubungan hukum antara para pihak dalam suatu gugatan dipertegas juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung

Halaman 46 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juni 1971 disebutkan bahwa: "...suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat...."

5. Bahwa terlepas dari benar atau tidaknya dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, sudah jelas bahwa Turut Tergugat I tidak ada kaitannya dengan permasalahan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I karena permasalahan dalam gugatan a quo timbul dari hubungan keperdataan antara Penggugat dengan Turut Tergugat II.

6. Bahwa adanya hubungan hukum antara para pihak dalam suatu gugatan dipertegas juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juni 1971 disebutkan bahwa: "...suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat...."

7. Bahwa dengan demikian tidak ada hubungan hukum dan alasan hukum yang cukup bagi Penggugat untuk menarik Turut Tergugat I dalam gugatan a quo, maka Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat I dalam perkara a quo (gemis aanhoeda nigheid).

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas dengan demikian, maka telah terbukti gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat I telah salah alamat (error in persona), oleh karenanya sepanjang dalil terhadap Turut Tergugat I, selayaknya Yang Mulia Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil Turut Tergugat I yang telah dituangkan dalam bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak semua dalil Penggugat kepada Turut Tergugat I kecuali yang diakui secara tegas diakui kebenarannya.
3. Bahwa Turut Tergugat I adalah lembaga yang independen yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1

Halaman 47 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



angka 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (UU OJK) jo. Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 25/PUU-XII/2014) yang telah diubah terakhir kalinya dengan Bagian Keempat Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (UU P2SK).

4. Bahwa ruang lingkup tugas dan fungsi pengawasan OJK berdasarkan UU OJK telah ditentukan pada Pasal 5 jo. Pasal 6 jo. Pasal 8 jo. Pasal 9 UU OJK juncto Nomor 4 dan 5 Bagian Keempat Pasal 8 UU P2SK.

5. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, jelas bahwa ruang lingkup pengawasan Turut Tergugat I adalah terhadap kegiatan sektor jasa keuangan, yang masing-masing sektor jasa keuangan dimaksud memiliki undang-undang tersendiri (antara lain: di sektor Perbankan didasarkan atas UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan Peraturan Pelaksanaannya), sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 5 jis. Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8 huruf a dan b UU OJK).

6. Bahwa selain itu, Turut Tergugat I perlu menjelaskan pengaturan terkait pemberian kredit oleh Bank, yaitu berdasarkan Pasal 13 huruf b Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dijelaskan bahwa memberikan kredit adalah salah satu usaha bank.

7. Bahwa dapat Turut Tergugat I sampaikan kepada Yang Mulia Majelis Hakim, dalam pelaksanaan kegiatan pemberian kredit, ketentuan hukum yang berlaku pada saat ini adalah Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 33/POJK.03/2018 tentang Kualitas Aset Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aset Produktif bagi Bank Perkreditan Rakyat (POJK 33/2018).

8. Baik berdasarkan POJK 33/2018, diatur bahwa bahwa bank wajib memiliki kebijakan-kebijakan pokok dalam rangka pemberian kredit (pembiayaan) sebagai pedoman pemberian kredit atau pembiayaan yang pada pokoknya bertujuan agar pemberian kredit atau pembiayaan oleh

Halaman 48 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



bank dapat dilaksanakan berdasarkan asas perkreditan atau pembiayaan yang sehat (vide Lampiran I POJK 33/2018).

9. Bahwa terkait dengan proses persetujuan kredit (pembiayaan), berdasarkan Lampiran I POJK 33/2018, pada pokoknya mengatur proses persetujuan kredit atau pembiayaan sekurang-kurangnya Bank harus memastikan kebenaran data dan informasi yang disampaikan dalam permohonan kredit (pembiayaan), yang kemudian dilakukan analisis.

10. Bahwa pencairan kredit (pembiayaan) yang disetujui harus didasarkan prinsip sebagai berikut:

- 1)** Bank hanya menyetujui apabila seluruh syarat-syarat yang ditetapkan dalam persetujuan dan pencairan kredit atau pembiayaan telah dipenuhi oleh pemohon kredit atau pembiayaan.
- 2)** Sebelum pencairan kredit atau pembiayaan dilajukan bank harus memastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan dengan kredit atau pembiayaan telah diselesaikan dan telah memberikan perlindungan yang memadai bagi bank.

(vide Lampiran I POJK 33/2018).

11. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, terbukti dalam proses persetujuan kredit atau pembiayaan, Bank sekurang-kurangnya harus memastikan kebenaran data dan informasi yang disampaikan dalam permohonan kredit atau pembiayaan, yang kemudian dilakukan analisis kredit atau pembiayaan.

12. Bahwa selain itu, dalam hal nilai perjanjian, suku bunga, denda, dan jangka waktu atas kredit atau pembiayaan dimaksud telah disepakati oleh Tergugat I dengan Penggugat, maka perjanjian tersebut hanya mengikat para pihak dalam perjanjian tersebut, sedangkan Turut Tergugat I tidak terkait dan tidak terlibat melainkan hanya atas kesepakatan antara pihak yang membuatnya.

13. Bahwa kebijakan penilaian untuk memberikan atau tidak memberikan fasilitas kredit atau pembiayaan beserta tata cara dan rincian perhitungan bunga dan angsuran kepada nasabah sepenuhnya merupakan kewenangan Bank yang sepatutnya tercantum dalam standard

Halaman 49 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



operating procedure (SOP), dan bukan pada Turut Tergugat I selaku Otoritas Pengawas dan Pengatur Perbankan.

14. Bahwa dengan demikian terkait pemberian kredit, Turut Tergugat I tidak terlibat secara langsung pada kegiatan operasional perbankan sehari-hari (day to day operation) atas setiap hubungan perjanjian kredit yang dilakukan oleh Bank dengan nasabahnya.

15. Bahwa selain itu, Turut Tergugat I menolak petitum Penggugat pada angka 6 halaman 8 gugatannya yang pada pokoknya memerintahkan Turut Tergugat I untuk melakukan pembinaan dan pengawasan kepada Tergugat I.

16. Bahwa dapat Turut Tergugat I sampaikan, Turut Tergugat I melakukan pengawasan kepada Tergugat I dalam bentuk on-site dan off-site supervision (pengawasan langsung di lapangan dan pengawasan tidak langsung melalui pengecekan dokumen).

17. Bahwa selanjutnya, Turut Tergugat I tidak dapat memberikan pembinaan dan pengawasan hanya dikarenakan oleh permintaan dari satu pihak yang mana itupun hanya sebatas terkait dengan hubungan keperdataan antara pihak tersebut dengan lembaga jasa keuangan (dhi. Bank in casu Tergugat I) dan hanya untuk kepentingan pihak tersebut secara pribadi.

18. Bahwa, pemberian pembinaan dalam bentuk sanksi kepada lembaga jasa keuangan (dhi. Bank in casu Tergugat I) harus didahului dengan adanya pemeriksaan atas dugaan pelanggaran peraturan perundang-undangan dan bukan karena permintaan dari pihak lain, yakni karena sengketa perdata sebagaimana dalam perkara a quo.

19. Bahwa selain itu, berdasarkan Yurisprudensi MA. No. 663 K/Sip/1971 tanggal 6-8-1973, dan Yurisprudensi MA No.1038 K/Sip/1972 tanggal 1-8-1973 ditentukan bahwa diikutsertakannya Turut Tergugat hanya untuk lengkapnya pihak dalam perkara dan dalam petitum mereka hanya sekedar dimohon agar tunduk dan taat terhadap putusan pengadilan.

Halaman 50 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



20. Berdasarkan Yurisprudensi tersebut dengan kedudukan sebagai Turut Tergugat I, Otoritas Jasa Keuangan hanya dapat dihukum untuk mematuhi dan taat pada Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar dan bukan untuk dihukum untuk melakukan apa yang dimintakan oleh Penggugat dalam petitumnya.

21. Bahwa perlu Turut Tergugat I informasikan pula kepada Yang Mulia Majelis Hakim, dalam hal Penggugat sebagai konsumen merasa dirugikan oleh tindakan sebuah lembaga jasa keuangan, maka Turut Tergugat I menyediakan mekanisme perlindungan konsumen yang pengaturannya telah dituangkan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 6/POJK.07/2022 tentang Perlindungan Konsumen (POJK Perlindungan Konsumen) dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan serta Peraturan Otoritas Jasa Keuangan 31/POJK.07/2020 tentang Penyelenggaraan Layanan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan oleh Otoritas Jasa Keuangan (POJK Layanan Konsumen) dan POJK 18/POJK.07/2018 tentang Layanan Pengaduan Konsumen di Sektor Jasa Keuangan (POJK Layanan Pengaduan Konsumen).

22. Namun, dalam hal Penggugat melakukan upaya penyelesaian sengketa dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, maka sesuai dengan ketentuan POJK Perlindungan Konsumen, Otoritas Jasa Keuangan (in casu Turut Tergugat I) tidak dapat memberikan fasilitas penyelesaian pengaduan Konsumen (vide Pasal 10 ayat (4) huruf c POJK Layanan Konsumen) dalam rangka penghormatan hukum kepada Lembaga Peradilan dan untuk menjamin adanya kepastian hukum.

23. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, telah terbukti Turut Tergugat I melaksanakan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan peraturan serta ketentuan yang berlaku, sehingga sudah selayaknya gugatan sepanjang terhadap Turut Tergugat I ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

24. Bahwa dengan demikian, berdasarkan fakta dan ketentuan-ketentuan hukum tersebut di atas, terbukti bahwa dalil Penggugat adalah tidak berdasar dan keliru sehingga mohon Yang Mulia Majelis Hakim

Halaman 51 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



dalam perkara a quo menolak seluruh dalil Penggugat terhadap Turut Tergugat I dan sudah sepatutnya Turut Tergugat I dikeluarkan dari perkara ini, sebagaimana asas point d'interest point d'action yang berarti bahwa barangsiapa mempunyai kepentingan dapat mengajukan tuntutan hak atau gugatan.

25. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan-ketentuan yang telah disampaikan sebelumnya, terbukti bahwa Turut Tergugat I telah melakukan tugas dan fungsinya dengan baik serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat I tidak dapat diterima;
3. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat I dan mengeluarkan Turut Tergugat I dari perkara a quo; dan
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat I atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat sebatas kepada Turut Tergugat I tidak dapat diterima;
2. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat I dan mengeluarkan Turut Tergugat I dari perkara a quo;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

atau

apabila Yang Mulia Majelis Hakim 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 EKSEPSI

Halaman 52 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



1. Bahwa gugatan dari Penggugat kabur dan tidak jelas karena tidak secara jelas dan tegas menyebutkan perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat II.
2. Bahwa berdasarkan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pasal 6 menyebutkan "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut", dan berdasarkan UU Nomor 4 Tahun 1996 pasal 6 tersebut sangat jelas apabila perbuatan Penggugat adalah cidera janji dan sudah selayaknya Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri maupun melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan lelang tersebut.
3. Bahwa sesuai dengan Titel Eksekutorial dalam sertipikat Hak Tanggungan sudah selayaknya ditempatkan dalam kedudukan hukum yang kuat sebagai jaminan kemudahan eksekusi atas Hak Tanggungan sebagaimana ditetapkan dalam Undang-undang Hak Tanggungan.

Dengan demikian Gugatan Penggugat harus dinyatakan untuk tidak dapat diterima

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat.
2. Bahwa hal-hal yang tertulis dan tertuang dalam eksepsi mohon dianggap tertulis dan tertuang kembali dalam pokok perkara.
3. Bahwa oleh karena gugatan yang salah satunya ditujukan kepada Turut Tergugat II dalil-dalilnya hanya bersifat spekulatif mengenai sesuatu yang belum jelas dilakukan oleh Turut Tergugat II maka mohon kepada Majelis Hakim untuk mengesampingkan dalil-dalil gugatan Penggugat.
4. Bahwa terhadap segala sesuatu perbuatan Turut Tergugat II adalah sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang telah berlaku di mana Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan berdasarkan kebenaran yuridis formal.

Halaman 53 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menurut hemat Turut Tergugat II adanya upaya lelang dari Tergugat I adalah hal yang wajar dalam konteks pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan yang di dalamnya juga mengatur tentang hal-hal yang bisa dilakukan bila debitur tidak memenuhi kewajibannya melunasi hutang-hutangnya kepada kreditur sebagaimana telah diperjanjikan bersama, sedangkan Sertipikat Hak Tanggungan di dalamnya mengandung Titel Eksekutorial yang menempatkannya sama dengan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ditandai adanya irah-irah " Demi Keadilan Berdasarkan Ke Tuhanan Yang Maha Esa ".

6. Bahwa adapun mengenai semua dalil gugatan Penggugat mohon dibuktikan kebenarannya di persidangan.

Demikian jawaban Turut Tergugat II dan selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara A quo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima jawaban Turut Tergugat II baik dalam Eksepsi maupun Pokok Perkara
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara .

Dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan Replik dan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah pula mengajukan Duplik sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Buku Tabungan Bank Daerah Karanganyar atas nama Budi Setiawan No. Rekening 001.091.0006031, selanjutnya diberi tanda bukti P.1;
2. Fotocopy Tanda Penerimaan Angsuran Pembayaran Kesatu atas nama Budi Setiawan tertanggal 12/03/2020, selanjutnya diberi tanda bukti P.2

Halaman 54 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/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

3. Fotocopy Tanda Penerimaan Angsuran Pembayaran Kedua atas nama Budi Setiawan tertanggal 13/04/2020, selanjutnya diberi tanda bukti P.3;
4. Fotocopy Jadwal Angsuran dari Bank Daerah Karanganyar atas nama Budi Setiawan, tanggal 17 Februari 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P.4;
5. Fotocopy Salinan Addendum Perjanjian Nomor 42 tanggal 25 November 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P.5;
6. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 1565 atas nama Budi Setiawan dengan luas $\pm 1995 \text{ M}^2$, terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, selanjutnya diberi tanda bukti P.6;
7. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 2139 atas nama Budi Setiawan dengan luas $\pm 419 \text{ M}^2$, terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, selanjutnya diberi tanda bukti P.7;
8. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1836 atas nama Budi Setiawan dengan luas $\pm 2008 \text{ M}^2$, terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, selanjutnya diberi tanda bukti P.8;
9. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 562 atas nama Budi Setiawan dengan luas $\pm 1930 \text{ M}^2$, terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, selanjutnya diberi tanda bukti P.9;
10. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2415 atas nama Budi Setiawan dengan luas $\pm 1201 \text{ M}^2$, terletak di Desa Kragilan, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, selanjutnya diberi tanda bukti P.10;
11. Fotocopy Surat Keterangan Taksir Harga Nomor : 141/035//2023 tertanggal 16-01-2023 dari Kantor Desa Klumprit Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, selanjutnya diberi tanda bukti P.11;
12. Fotocopy Surat Keterangan Taksir Harga Nomor : 141/036//2023 tertanggal 16-01-2023 dari Kantor Desa Klumprit Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, selanjutnya diberi tanda bukti P.12;
13. Fotocopy Surat Pemberitahuan Terkait Hasil Lelang Jaminan tertanggal 10 Oktober 2023 dari Bank Daerah Karanganyar, selanjutnya diberi tanda bukti P.13;

Halaman 55 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/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

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan bukti surat aslinya kecuali bukti surat bertanda P.5, P.6, P.7, P.8, P.9 dan P.10 tidak dapat diperlihatkan bukti surat aslinya selanjutnya bukti surat tersebut akan dipertimbangkan dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Permohonan Kredit Umum kepada Bank Daerah Karanganyar tertanggal 3 Februari 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-1;
2. Fotocopy Surat Persetujuan Permohonan Kredit Nomor 001.106.0012302/KU/BDK/II/2021 kepada Bank Daerah Karanganyar, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-2;
3. Fotocopy Salinan Perjanjian Kredit Nomor 47 tertanggal 18 Februari 2021 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Triyanti, S.H., M.Kn Notaris/PPAT di Kabupaten Karanganyar, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-3;
4. Fotocopy Tanda Penerimaan Uang Nomor 001.106.0012302/KU/BDK/II / 2021 tanggal 18 Februari 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-4;
5. Fotocopy Salinan Addendum Perjanjian Nomor 26 tertanggal 29 Juli 2021 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Triyanti, S.H., M.Kn Notaris/PPAT di Kabupaten Karanganyar, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-5;
6. Fotocopy Salinan Addendum Perjanjian Nomor 42 tertanggal 25 November 2021 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Triyanti, S.H., M.Kn Notaris/PPAT di Kabupaten Karanganyar, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-6;
7. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 562 Penerbitan Sertifikat tanggal 26 November 1980 atas nama Budi Setiawan yang terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo dengan luas + 1930 M2, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-7;
8. Fotocopy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 1565 Penerbitan Sertifikat tanggal 8 Juli 1992 atas nama Budi Setiawan yang

Halaman 56 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo dengan luas + 1995 M2, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-8;

9. Fotocopy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 2415 Penerbitan Sertifikat tanggal 28 November 2011 atas nama Budi Setiawan yang terletak di Desa Kragilan, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo dengan luas + 1201 M2, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-9;

10. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 1836 Penerbitan Sertifikat tanggal 4 Januari 1996 atas nama Budi Setiawan yang terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo dengan luas + 2008 M2, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-10;

11. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 2139 Penerbitan Sertifikat tanggal 31 Oktober 2000 atas nama Budi Setiawan yang terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo dengan luas + 419 M2, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-11;

12. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 3260 Penerbitan Sertifikat tanggal 13 Oktober 2011 atas nama Budi Setiawan yang terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo dengan luas + 400 M2, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-12;

13. Fotocopy Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 101/2021 tanggal 6 Desember 2021 yang dibuat oleh Pramesworo Sunaryo, S.H., M.Kn Notaris/PPAT di Kabupaten Sukoharjo, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-13;

14. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1266/2022, Pemegang Hak Tanggungan PT. BPR. Bank Daerah Karanganyar (Perseroda) (i.c. Tergugat I), Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-14;

15. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 97/2021 tanggal 6 Desember 2021 yang dibuat oleh Pramesworo Sunaryo, S.H., M.Kn Notaris/PPAT di Kabupaten Sukoharjo, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-15;

Halaman 57 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/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

16. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1686/2022, Pemegang Hak Tanggungan PT. BPR. Bank Daerah Karanganyar (Perseroda) (i.c. Tergugat I), Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-16;
17. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 226/2021 tanggal 3 Desember 2021 yang dibuat oleh Dr. Susilowardani, S.H., M.Kn Notaris/PPAT di Kabupaten Sukoharjo, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-17;
18. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 3241/2022 Pemegang Hak Tanggungan PT. BPR. Bank Daerah Karanganyar (Perseroda) (i.c. Tergugat I), Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-18;
19. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 98/2021 tanggal 6 Desember 2021 yang dibuat oleh Pramesworo Sunaryo, S.H., M.Kn Notaris/PPAT di Kabupaten Sukoharjo, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-19;
20. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1697/2022 Pemegang Hak Tanggungan PT. BPR. Bank Daerah Karanganyar (Perseroda) (i.c. Tergugat I), Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-20;
21. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 99/2021 tanggal 6 Desember 2021 yang dibuat oleh Pramesworo Sunaryo, S.H., M.Kn Notaris/PPAT di Kabupaten Sukoharjo, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-21;
22. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1709/2022 Pemegang Hak Tanggungan PT. BPR. Bank Daerah Karanganyar (Perseroda) (i.c. Tergugat I), Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-22;
23. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 100/2021 tanggal 6 Desember 2021 yang dibuat oleh Pramesworo Sunaryo, S.H., M.Kn Notaris/PPAT di Kabupaten Sukoharjo, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-23;

Halaman 58 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/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

24. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1678/2022 Pemegang Hak Tanggungan PT. BPR. Bank Daerah Karanganyar (Perseroda) (i.c. Tergugat I), Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-24;
25. Fotocopy Surat Tergugat I Nomor 12/BDK/SP/V/2022 tanggal 18 Mei 2022 perihal Surat Peringatan 1, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-25;
26. Fotocopy Surat Tergugat I Nomor 16/BDK/SP/V/2022 tanggal 27 Mei 2022 perihal Surat Peringatan 2, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-26;
27. Fotocopy Surat Tergugat I Nomor 8/BDK/SP/VII/2022 tanggal 8 Juli 2022 perihal Surat Peringatan 1, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-27;
28. Fotocopy Surat Nomor S-085/BDK-LGL/IX/2022 tanggal 20 September 2022 perihal Permohonan Lelang Hak Tanggungan, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-28;
29. Fotocopy Surat Nomor S-4421/KNL-0902/2022 tanggal 2 Desember 2022 perihal Penetapan Jadwal Lelang (a.n. Penggugat), selanjutnya diberi tanda bukti T. I-29;
30. Fotocopy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 12 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-30;
31. Fotocopy Pengumuman Lelang Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Harian Jawa Pos Radar Solo terbit tanggal 27 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-31;
32. Fotocopy Surat Tergugat I Nomor 127/BDK-LGL/XI/2022 tanggal 26 Desember 2022 perihal Pemberitahuan Tanggal Pelaksanaan Lelang, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-32;
33. Fotocopy Salinan Risalah Lelang Nomor 10/38/2023 tanggal 10 Januari 2023 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-33;

Halaman 59 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/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

34. Fotocopy Surat Tergugat I Nomor S-015/BDK-LGL/I/2023 tanggal 18 Januari 2023 perihal Permohonan Lelang Ulang Hak Tanggungan, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-34;
35. Fotocopy Surat Nomor S-826/KNL.0902/2023 tanggal 24 Februari 2023 perihal Penetapan Jadwal Lelang Ulang (Debitur a.n. Penggugat), selanjutnya diberi tanda bukti T. I-35;
36. Fotocopy Surat Tergugat I Nomor S-002/BDK-LGL/III/2023 tanggal 6 Maret 2023 perihal Pemberitahuan Tanggal Pelaksanaan Lelang, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-36;
37. Fotocopy Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan pada Harian Jawa Pos Radar Solo terbit tanggal 1 Maret 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-37;
38. Fotocopy Surat Tergugat I Nomor S-002/BDK-LGL/VII/2023 tanggal 11 Juli 2023 perihal Permohonan Lelang Ulang Hak Tanggungan, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-38;
39. Fotocopy Surat Nomor S-3526/KNL-0902/2023 tanggal 8 Agustus 2023 perihal Penetapan Jadwal Lelang (Debitur a.n. Penggugat), selanjutnya diberi tanda bukti T. I-39;
40. Fotocopy Surat Tergugat I Nomor S-009/BDK-LGL/IX/2023 tanggal 7 September 2023 perihal Pemberitahuan Tanggal Pelaksanaan Lelang Ulang, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-40;
41. Fotocopy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 16 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-41;
42. Fotocopy Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Harian Jawa Pos Radar Solo terbit tanggal 31 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-42;

Halaman 60 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

43. Fotocopy Akta Pernyataan Nomor 17 tanggal 13 September 2023 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Triyanti, S.H., M.Kn Notaris di Karanganyar, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-43;

44. Fotocopy Salinan Risalah Lelang Nomor 1072/38/2023 tanggal 14 September 2023 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, selanjutnya diberi tanda bukti T. I-44;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan bukti surat aslinya kecuali bukti surat bertanda T.I-12, T.I-23, T.I-24, T.I-27, T.I-28, T.I-32, T.I-34, T.I-36, T.I-38, T.I-40 dan T.I-43 tidak dapat diperlihatkan bukti surat aslinya selanjutnya bukti surat tersebut akan dipertimbangkan dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Risalah Lelang Nomor 10/38/2023 tanggal 10 Januari 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-1;
2. Fotocopy Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan Nomor S-085/BDK-LGL/IX/2022 tanggal 20 September 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-2;
3. Fotocopy Penetapan Jadwal Sidang Nomor : S-4421/KNL0902/2022 tanggal 2 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-3;
4. Fotocopy Surat Pemberitahuan Tanggal Pelaksanaan Lelang Nomor S-127/BDK/XI/2022 tanggal 26 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-4;
5. Fotocopy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Selebaran tanggal 12 Desember 2022 sebagai Pengumuman Lelang Pertama, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-5a;
6. Fotocopy Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat kabar Harian Jawa Pos Radar Solo tanggal 27 Desember 2022, sebagai Pengumuman Lelang Ulang, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-5b;

Halaman 61 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/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

7. Fotocopy Surat Peringatan I (kesatu) Nomor : 012/BDK/SP/V/2022 tanggal 18 Mei 2022 sebagai Peringatan Pertama, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-6a;
8. Fotocopy Surat Peringatan II (kedua) Nomor : 016/BDK/SP/V/2022 tanggal 27 Mei 2022 sebagai Peringatan Kedua, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-6b;
9. Fotocopy Surat Peringatan III (ketiga) Nomor : 008/BDK/SP/VII/2022 tanggal 8 Juli 2022 sebagai Peringatan ketiga, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-6c;
10. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo No. Berkas 2216/2023 untuk SHM Nomor 1565, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-7a;
11. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo SKT/SKPT Nomor : 1811/2023 untuk SHM Nomor 1836, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-7b;
12. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo No. Berkas 2234/2023 untuk SHM Nomor 2139, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-7c;
13. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo No. Berkas 1812/2023 untuk SHM Nomor 3260, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-7d;
14. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo No. Berkas 1813/2023 untuk SHM Nomor 562, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-7e;
15. Fotocopy Surat keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo No. Berkas 1865/2023 untuk SHM Nomor 2415, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-7f;
16. Fotocopy Salinan Perjanjian Kredit Nomor 47 tanggal 18 Februari 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T. II-8a;

Halaman 62 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/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

17. Fotocopy Addendum Perjanjian Kredit Nomor 42 tanggal 25 November 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T. II-8b;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan bukti surat aslinya kecuali bukti surat bertanda T.II-6a, T.II-6b, T.II-6c, T.II-8a dan T.II-8b tidak dapat diperlihatkan bukti surat aslinya selanjutnya bukti surat tersebut akan dipertimbangkan dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Salinan Akta Pernyataan Nomor 17 tanggal 13 September 2023 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Triyanti, S.H., M.Kn Notaris di Karanganyar, selanjutnya diberi tanda bukti T.III-1;
2. Fotocopy Bukti Pembayaran Pelunasan Lelang Hak Tanggungan dari Bank BRI, selanjutnya diberi tanda bukti T.III-2;
3. Fotocopy Rislah Lelang Nomor 1072/38/2023 tanggal 14 September 2023 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, selanjutnya diberi tanda bukti T.III-3;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup namun tidak dapat diperlihatkan bukti surat aslinya selanjutnya bukti surat tersebut akan dipertimbangkan dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan Dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 Tentang Pengembangan Dan Penguatan Sektor Keuangan, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-1;
2. Fotocopy Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 Tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-2;

Halaman 63 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 33/POJK.03/2018 Tentang Kualitas Aset Produktif Dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aset Produktif Bagi Bank Perkreditan Rakyat, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-3;

4. Fotocopy Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 18/POJK.07/2018 Tentang Layanan Pengaduan Konsumen Di Sektor Jasa Keuangan, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-4A;

5. Fotocopy Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.07/2020 Tentang Penyelenggaraan Layanan Konsumen Dan Masyarakat Di Sektor Jasa Keuangan, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-4B;

6. Fotocopy Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 6/POJK.07/2022 Tentang Perlindungan Konsumen Dan Masyarakat Di Sektor Jasa Keuangan, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-4C;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup dan merupakan fotocopy dari Undang-Undang serta Peraturan selanjutnya bukti surat tersebut akan dipertimbangkan dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II tidak mengajukan bukti surat dipersidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadibagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Konvensi;

Halaman 64 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah mengajukan Jawaban sebagaimana diuraikan diatas dimana pada pokoknya selain menyangkut substansi pokok perkara juga menyangkut Eksepsi yang mempunyai kesamaan materi dan maksud dari Eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagaimana termuat dalam uraian Jawaban tentang duduk perkara diatas antara lain yaitu :

1. Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) Karena Tidak Jelas Dasar Faktanya (*Fetelijke Grond*) Dan Dasar Hukumnya (*Rechts Grond*);
2. Penggugat Telah Mengajukan Gugatannya Secara Licik (*Exceptio Doli Prae Sintis*);
3. *Error In Persona / Exceptio In Persona*;
4. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*) Karena Menggabungkan Gugatan Wanprestasi Dan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Serta Tidak Menjelaskan Secara Rinci Dan Jelas Setiap Dalil Yang Dikemukakan Dan Dasar Hukum Atas Dalilnya;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi-eksepsi yang diajukan dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut diatas selain dari pada formalitas gugatan yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya tersebut Tergugat I dan Turut Tergugat I telah mengajukan eksepsi tentang Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*) yang selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil eksepsi tersebut sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam eksepsinya mendalilkan bahwa gugatan Penggugat tidak jelasnya dasar hukum (*rechts grond*) dan dasar fakta (*fetelijke grond*) gugatan a quo karena Penggugat tidak menguraikan dengan jelas

Halaman 65 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peristiwa mana yang telah dilakukan oleh Tergugat yang dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum serta Penggugat tidak menguraikan dasar faktanya dan dasar hukumnya atas peristiwa adanya sebuah perjanjian hutang piutang sehingga dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, padahal jelas peristiwa hukum tersebut dalam bentuk hutang piutang yang diawali dengan kesepakatan perjanjian. Berdasarkan uraian tersebut, terbukti bahwa Gugatan Penggugat pada perkara a quo tergolong tidak jelas, tidak terang dan tidak tegas (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dalam eksepsinya mendalilkan bahwa dalam surat gugatan Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtgrond*) dan kejadian atau fakta kejadian (*fetelijkegedoden*) yang mendasari gugatan, khususnya yang terkait dengan dalil yang ditujukan kepada Turut Tergugat I dengan demikian berdasarkan dalil-dalil yang telah disampaikan Turut Tergugat I sebagaimana di atas, maka telah terbukti gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat I telah kabur/tidak jelas (*Obscuur libel*) oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi didalam Repliknya menyatakan pada pokoknya bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menyampaikan dan menguraikan gugatan dengan jelas terkait apa yang menjadi peristiwa hukum dan kronologi sehingga diajukan gugatan aquo, hubungan hukum pihak pihak yang ada dalam gugatan, serta dasar hukum Pasal 10 Ayat 1 UU RI No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria dan Pasal 3d PP No.41 Tahun 1964 Tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian – yang menjadi landasan dalam gugatan aquo. Dengan demikian gugatan aquo telah terang dan jelas disampaikan, maka sudah sepatutnya eksepsi *Obscuur libel* dimaksud dinyatakan untuk ditolak atau dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam hukum acara perdata yang dimaksud dengan *Obscuur libel* adalah surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap

Halaman 66 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*Onduidelijk*) atau disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas, sebab kejelasan suatu surat gugatan merupakan syarat formil sebuah gugatan maka obscur libel dapat terjadi terhadap dasar hukum gugatan, objek gugatan, petitum gugatan dan posita gugatan, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*Duidelijk*) sebagaimana dalam Pasal 8 Rv yang berbunyi pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dan mempelajari dengan seksama dalil-dalil posita gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut diatas terutama posita angka 10 dan angka 11 gugatan Penggugat pada pokoknya menyebutkan bahwa asset jaminan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terjual lelang dengan harga yang jauh lebih rendah dari kisaran harga pasaran atau harga wajar tanah di wilayah Desa Klumprit Kecamatan Mojolaban Kabupaten Sukoharjo sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dirugikan secara materiil namun didalam positanya tersebut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak menguraikan dengan jelas peristiwa hukum mana yang telah dilakukan oleh masing-masing dari Tergugat I dan Tergugat II terkait dengan dalil khusus tersebut diatas mengenai harga sehingga apakah harga pasaran atau harga wajar tanah tersebut ditentukan oleh Tergugat I atau Tergugat II yang nantinya akan mempengaruhi mekanisme lelang sebagaimana dimaksud dalam gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim apa yang didalil didalam posita gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut diatas haruslah diuraikan secara rinci, jelas dan konkrit dengan menyebutkan peran masing-masing dari Tergugat I dan Tergugat II terkait peristiwa hukum mana yang telah dilanggar oleh keduanya dan peristiwa tersebut dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi secara materiil, oleh karena itu cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kabur;

Halaman 67 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain itu mengenai formalitas gugatan yang perlu diperhatikan adalah mengenai terdapat berbagai macam cacat formil yang terdapat dan melekat pada gugatan antara lain salah satunya adalah gugatan *Error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *Plurium litis consortium* dan sebagainya;

Menimbang, bahwa pada dasarnya perkara perdata adalah suatu perkara yang bersifat *Contentieus*, dalam arti perkara yang mengandung persengketaan sehingga dalam suatu gugatan perdata selalu melibatkan dua pihak yakni pihak yang berkedudukan sebagai Penggugat dan pihak yang berkedudukan sebagai Tergugat. Sehubungan dengan hal tersebut, pihak yang berkedudukan sebagai Penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Begitu juga orang yang ditarik sebagai Tergugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat pula menurut hukum. Keliru dan salah bertindak selaku Penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Demikian pula sebaliknya, apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat keliru dan salah mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil (Baca M. Yahya Harahap);

Menimbang, bahwa dalam hukum acara perdata maka yang dimaksud dengan *Exceptio plurium litis consortium* yaitu apabila orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap atau orang yang bertindak sebagai penggugat tidak lengkap;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Jawab Jinawab dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dimana didalam gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terutama pada Posita angka 10 dan angka 11 mendalilkan yang pada pokoknya sebagai berikut "Terhadap asset jaminan milik Penggugat berupa sebidang tanah dan bangunan sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1565 atas nama Budi Setiawan dengan luas \pm 1995 M², terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo dan sebidang tanah sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2139 atas nama Budi Setiawan dengan luas \pm 419 M², terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo saat lelang terjadi harga

Halaman 68 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/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

tersebut jauh lebih rendah dari kisaran harga pasaran/harga wajar tanah di wilayah Desa Klumprit Kecamatan Mojolaban Kabupaten Sukoharjo maka Penggugat telah dirugikan secara materiil” selanjutnya didalam jawaban Tergugat I menyatakan “bahwa perlu diketahui penentuan harga tersebut telah sesuai dengan prosedur yang benar, bahwa seluruh obyek tersebut telah dilakukan penilaian secara independen oleh Kantor KJPP yang mana merupakan lembaga yang ahli dalam bidangnya”;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mensyaratkan adanya Nilai Limit dalam setiap pelaksanaan lelang. Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual dimana penetapan nilai limit menjadi tanggungjawab penjual yang ditetapkan berdasarkan penilaian oleh panitia atau penaksiran oleh penaksir kemudian penilai merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya sedangkan penaksir adalah pihak internal dari instansi penjual yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh penjual;

Menimbang, bahwa kemudian dalam Pasal 45 huruf b Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tersebut diatur bahwa hanya Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UU Hak Tanggungan) / (Lelang eksekusi hak tanggungan akibat cedera janji debitor) dengan Nilai Limit lebih besar dari Rp. 1 milyar yang harus ditetapkan oleh Penilai Independen sedangkan nilai limit lelang dibawah nilai tersebut dapat ditetapkan oleh penaksir internal bank;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas dihubungkan dengan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan jawaban Tergugat I tersebut diatas didapat fakta bahwa khusus sebidang tanah dan bangunan sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1565 atas nama Budi Setiawan dengan luas ± 1995 M², terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo tersebut telah ditetapkan oleh penjual dengan nilai limit sebesar Rp1.810.000.000,00- (satu milyar delapan ratus sepuluh juta rupiah) sehingga berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan diatas nilai

Halaman 69 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

limit yang lebih besar dari Rp1 milyar harus ditetapkan nilai limit lelang oleh penilai independen yang ditunjuk oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas oleh karena faktanya dalam posita gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mempermasalahkan harga lelang yang jauh lebih rendah dari harga pasaran atau harga wajar tanah yang telah ditetapkan penilaiannya secara independen oleh kantor KJPP yang ditunjuk Tergugat I khususnya pada sebidang tanah dan bangunan sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1565 atas nama Budi Setiawan dengan luas \pm 1995 M², terletak di Desa Klumprit, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo sebesar Rp1.810.000.000,00- (satu milyar delapan ratus sepuluh juta rupiah) dengan perbandingan nilai harga menurut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk SHM No.1565 dengan luas \pm 1995 M² didapat acuan harga sebesar Rp3.990.000.000,00- (tiga milyar sembilan ratus sembilan puluh juta rupiah) (harga terendah) dan sebesar Rp4.987.500.000,00- (empat milyar sembilan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) (harga tertinggi) maka penilaian yang telah dilakukan oleh pihak penilai independen dari kantor KJPP yang ditunjuk oleh Tergugat I yang telah menentukan harga lelang/nilai limit sebesar Rp1.810.000.000,00- (satu milyar delapan ratus sepuluh juta rupiah) tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban atas penilaiannya di Pengadilan sehingga dengan demikian untuk terangnya perkara ini agar pihak penilai independen oleh kantor KJPP yang ditunjuk Tergugat I dapat menjelaskan secara detail apakah dalam menentukan harga lelang/nilai limit tersebut sudah sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI) yang merupakan pedoman dasar yang wajib dipatuhi oleh penilai publik dalam melakukan penilaian yang dianggap wajar dan agar gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut dapat diselesaikan secara hukum dengan tuntas dan menyeluruh maka pihak penilai independen oleh kantor KJPP yang ditunjuk Tergugat I haruslah ikut dijadikan pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kabur (obscuur libel) dan cacat formil dalam bentuk *Plurium litis*

Halaman 70 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/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

consortium/kurang pihak oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas maka dapat disimpulkan ternyata gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengandung cacat formil sehingga cukup alasan untuk menyatakan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut dikabulkan;

Dalam Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kabur dan cacat formil karena kurang pihak maka gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengandung cacat secara formal dalam mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima maka pemeriksaan perkara pokoknya tidak dapat dilanjutkan dan tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dengan demikian gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*) maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan pokok perkara dan alat bukti yang lain didalam perkara aquo;

Dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa didalam Jawaban Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi telah mengajukan gugat balik (Rekonvensi) yang pada pokoknya sebagaimana tersebut dalam Jawabannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugat balik (Rekonvensi) tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa petitum gugatan Rekonvensi dari Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi didasarkan pada uraian jawaban/tanggapan gugatan Konvensi yang pada pokoknya merupakan pembalikan dari apa yang digugat oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa gugatan Rekonvensi ini timbul sebagai akibat dari adanya gugatan (Konvensi) yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi (Penggugat

Halaman 71 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi) maka gugatan Rekonvensi ini mempunyai hubungan yang erat dengan gugatan pokok (Konvensi);

Menimbang, bahwa oleh karena adanya hubungan yang erat antara gugatan Konvensi dengan gugatan Rekonvensi sedangkan gugatan Konvensi telah Majelis Hakim nyatakan tidak dapat diterima karena atas alasan gugatan mengandung cacat formil, maka putusan gugatan Rekonvensi asesor mengikuti putusan Konvensi oleh karena putusan Konvensi menyatakan gugatan tidak dapat diterima dengan demikian menurut hukum putusan Rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima juga;

Menimbang, bahwa pendapat Majelis Hakim tersebut sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1527 K/Sip/1976 tanggal 10-07-1975 yang menyatakan : "Ternyata antara gugatan Rekonvensi sangat erat hubungannya dengan gugatan Konvensi kemudian putusan yang dijatuhkan kepada gugatan Konvensi ialah gugatan dinyatakan tidak dapat diterima. Dengan demikian materi pokok gugatan Konvensi belum diperiksa dan diputus oleh karena itu semestinya gugatan Rekonvensi tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum gugatan Konvensi diperiksa dan diputus" maka dengan demikian gugatan dalam Rekonvensi dari Penggugat III Rekonvensi haruslah pula dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvanklijke verklaard*);

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvanklijke verklaard*) maka kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 132a HIR, Kitab Undang Undang Hukum Acara Perdata dan Peraturan-Peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi;

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai eksepsi tentang gugatan Penggugat kabur (*Obscuur Libel*) dan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Halaman 72 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara;

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvanklijks Verklaard*);

Dalam Rekonvensi :

- Menyatakan gugatan Rekonvensi Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvanklijks Verklaard*);

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp530.000,00 (lima ratus tiga puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karanganyar pada hari Jum'at tanggal 26 April 2024 oleh kami Haga Sentosa Lase, S.H. M.H sebagai Hakim Ketua, Rachmad Firmansyah, S.H. M.H dan Al Fadjri, S.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 30 April 2024 dengan dihadiri oleh Tri Suranti, S.H sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Rachmad Firmansyah, S.H. M.H.

Haga Sentosa Lase, S.H. M.H.

Al Fadjri, S.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 73 Dari 74 Halaman Putusan Nomor 75/Pdt.G/2023/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)



Tri Suramti, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. Biaya Pemberkasan / ATK	Rp. 80.000,00
3. Panggilan / Pemberitahuan	Rp. 340.000,00
4. PNBP. Panggilan / Pemberitahuan	Rp. 60.000,00
5. Redaksi	Rp. 10.000,00
6. Meterai	Rp. 10.000,00
	Rp. 530.000,00

(Lima ratus tiga puluh ribu rupiah);