



**PUTUSAN**

Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Skt

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUAHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan dalam perkara antara :

**TITIEK HANDARI**, bertempat tinggal di Dukuh Duwet, Rt. 002 Rw. 007, Desa Duwet, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;

**YUNIATUN CARCIATY MARTA, A.Md.**, bertempat tinggal di Perum Queen Garden Blok Iv H-23, Rt. 002 Rw. 009, Desa Waru, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;

Yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada EDUARDUS DEO,S.H. dan SRI WIDADA, S.H., Advokat yang berkantor di Dukuh Gudang Sumberejo, Klaten Selatan, Kabupaten Klaten, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Desember 2021;

Lawan:

**PT. BPR DANA UTAMA**, tempat kedudukan Jalan Slamet Riyadi Nomor 89 Surakarta, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr.YB.IRPAN,S.H.,M.H., dkk. Advokat pada Kantor Advokat Dr.YB.IRPAN,S.H.,M.H. yang beralamat di Jl.Melati Nomor 6 Purwosari, Kota Surakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Januari 2022, sebagai **Tergugat I**;

**Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Surakarta**, tempat kedudukan : Jalan Ki Mangunsarkoro Nomor 141 Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada ADI WIBOWO, dkk., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Januari 2022, sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara;

Halaman 1 dari 19 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Skt



Telah memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan;

## TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah menggugat para Tergugat berdasarkan Surat Gugatan tanggal 7 Januari 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 10 Januari 2022 dibawah Register Nomor 5/Pdt.G/2022/PN.Skt dengan dalil-dalil pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa NY. SARSIYATI adalah Debitur dari Tergugat I, sesuai dengan Perjanjian Kredit yang dituangkan dalam Surat Perjanjian Kredit Nomor 155 tanggal 20 Juli 2020.
2. Bahwa besarnya kredit yang menjadi kewajiban NY. SARSIYATI kepada Tergugat I terakhir adalah Rp 202.837.309,00 (dua ratus dua juta delapan ratus tiga puluh tujuh ribu tiga ratus sembilan rupiah).
3. Bahwa sesuai dengan catatan, setoran NY. SARSIYATI kepada Tergugat I kurang lebih Rp 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah).
4. Bahwa NY. SARSIYATI telah meninggal tanggal 29 Juni 2021.
5. Bahwa Para Penggugat adalah anak kandung almarhumah NY. SARSIYATI, maka Para Penggugat sah menggantikan kedudukan almarhumah NY. SARSIYATI dalam melakukan perbuatan hukum apapun termasuk mengajukan gugatan ini.
6. Bahwa ternyata Tergugat I baik selaku kreditur maupun melalui legal konsultannya pernah mengirim surat somasi kepada Penggugat I, yang berarti kedudukan NY. SARSIYATI diakui sah oleh Tergugat I.
7. Bahwa demikian pun yang dilakukan Tergugat II sebagai Lembaga Pelaksana Lelang atas Benda Jaminan dalam hal ini tanah SHM Nomor 2332/Kingkang, mengirim surat kepada Penggugat I dalam kedudukannya selaku anak dari almarhumah NY. SARSIYATI.
8. Bahwa Para Penggugat telah berulang kali melakukan pembayaran hutang ibunya tersebut kepada Tergugat I yang jika ditotal mencapai Rp 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah).
9. Bahwa Tergugat I telah beberapa kali melakukan teguran kepada Penggugat I yang intinya akan melakukan lelang terhadap objek jaminan hutang tersebut.
10. Bahwa karena ketidaktahuan Para Penggugat, maka Para Penggugat tidak mengajukan Permohonan Penundaan Pembayaran Hutang yang

Halaman 2 dari 19 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Skt



didasarkan pada kondisi pandemi virus CORONA-19 yang memberi PELUANG bagi debitur mohon Keringanan Pembayaran Berupa Penundaan Pembayaran selama kurang lebih satu tahun.

11. Bahwa karena Para Penggugat tidak melakukan permohonan penundaan pembayaran hutang/kredit kepada Tergugat I, maka Para Tergugat dinyatakan **WANPRESTASI**.
12. Bahwa karena Para Penggugat dinyatakan wanprestasi terhadap Tergugat I, maka Tergugat I mengajukan permohonan kepada Tergugat II untuk melakukan pelelangan terhadap objek jaminan tanah SHM Nomor 2332/Kingkang.
13. Bahwa atas dasar permohonan Tergugat I tersebut maka Tergugat II merencanakan melakukan/melaksanakan lelang terhadap tanah SHM Nomor 2332/Kingkang pada tanggal 17 Februari 2022.
14. Bahwa, pada dasarnya Para Penggugat sangat berniat untuk sesegera mungkin melunasi utang tersebut agar keluar dari masalah, namun aset lain milik Para Penggugat yang dipersiapkan oleh Para Penggugat guna melunasi kredit terhadap Tergugat tersebut Belum Laku.
15. Bahwa karena Para Penggugat telah melakukan cicilan kepada Tergugat I sejumlah Rp 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), maka yang menjadi kewajiban Para Penggugat adalah Rp 202.832.309,00 – Rp 40.000.000,00 = Rp 162.832.309,00 (seratus enam puluh dua juta delapan ratus tiga puluh dua ribu tiga ratus sembilan rupiah).
16. Bahwa Para Penggugat sangat berkeberatan dengan rencana lelang tanggal 17 Februari 2022 tersebut atas tanah SHM Nomor 2332/Kingkang, oleh karenanya Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Surakarta.
17. Bahwa, dengan adanya gugatan ini maka rencana Tergugat II untuk melelang Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2332/Kingkang, Wonosari, Klaten haruslah dinyatakan DITUNDA dan belum boleh dilaksanakan karena telah/masih menjadi sengketa di Pengadilan c.q. Pengadilan Negeri Surakarta.

Atas dasar itu, perkenankanlah Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surakarta, agar berkenan memeriksa gugatan Para Penggugat dan selanjutnya memutuskan hal sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat seluruhnya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Jatuh Tempo Kredit antara Para Penggugat dengan Tergugat I adalah sampai putusan atas perkara ini **BERKEKUATAN HUKUM TETAP**.
  3. Menyatakan besarnya utang ataupun kewajiban Para Penggugat terhadap Tergugat I adalah sebesar Rp 162.832.309,00 (seratus enam puluh dua juta delapan ratus tiga puluh dua ribu tiga ratus sembilan rupiah).
  4. Menyatakan Para Penggugat berhak untuk melunasi utangnya kepada Tergugat I sampai putusan atas perkara ini **BERKEKUATAN HUKUM TETAP**.
  5. Menyatakan Rencana Lelang Benda Jaminan milik Ibu Para Penggugat oleh Tergugat II atas dasar permohonan Tergugat I adalah BATAL atau setidak-tidaknya DITUNDA sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap.
  6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya perkara.
- Jika berpendapat lain, mohon Putusan seadil-adilnya.

Menimbang bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, untuk Para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II masing-masing datang menghadap kuasanya tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Februari 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan Para Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya tanpa perubahan apapun;

Menimbang, bahwa menanggapi gugatan tersebut, Tergugat I telah menyampaikan surat jawaban tanggal 9 Maret 2022 yang selengkapnyanya sebagai berikut :

## I. **DALAM EKSEPSI.**

Halaman 4 dari 19 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Skt



**A. Pengadilan Negeri Surakarta tidak berwenang secara relatif untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*, dengan alasan sebagai berikut.**

1. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 63 tanggal 21 Oktober 2019 jo. Tambahan Perjanjian Kredit No. 77 tanggal 20 April 2020 jo. Tambahan Perjanjian Kredit No.155 tanggal 20 Juli 2020 antara SARSIYATI selaku debitur dengan Tergugat-I selaku Kreditur telah sepakat bahwa dalam hal terjadi perselisihan mengenai akta perjanjian kredit sebagaimana tersebut di atas, Para Pihak memilih domisili hukum pada **Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Klaten**;
2. Bahwa oleh karena SARSIYATI selaku debitur dengan Tergugat-I selaku Kreditur telah sepakat memilih domisili hukum pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Klaten, maka berdasarkan Pasal 118 ayat (4) HIR ( *domicilie contractus* ) dan Pasal 1338 KUHPerdara ( asas *Pacta Sun Servanda* – perjanjian mengikat sebagai hukum bagi pihak-pihak yang membuatnya ) maka yang berwenang memeriksa dan memutus perkara *a quo* adalah Pengadilan Negeri Klaten;
3. Bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Surakarta tidak berwenang dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo*, maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima ( *niet onvankelijke verklaard* );

**B. Gugatan Para Penggugat disusun secara tidak jelas, tidak cermat yang menyebabkan gugatan Penggugat kabur (*obscuurlibel*) dengan alasan sebagai berikut.**

1. Bahwa Para Penggugat tidak menyebutkan secara jelas akta-akta ( terutama nomor akta dan tanggal akta perjanjian kredit ) yang menjadi dasar hubungan hukum antara SARSIYATI selaku debitur dengan Tergugat-I selaku kreditur;
2. Bahwa demikian pula, Para Penggugat di dalam gugatannya tidak menyebutkan dan tidak menjelaskan apa kerugian yang dialami oleh Para Penggugat ;
3. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat disusun secara tidak jelas dan tidak cermat maka menyebabkan gugatan Para Penggugat kabur ( *obscuurlibel* ) sehingga sudah sepatutnya



gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ( *Niet Onvankelijke verklaard* );

II. **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat-I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya oleh Tergugat-I, sedangkan yang tidak diakui mohon untuk ditolak;
2. Bahwa Tergugat-I mohon supaya dalil-dalil eksepsi Tergugat-I termuat kembali secara *mutatis mutandis* dalam jawaban pokok perkara ini sebagai bagian yang tidak terpisahkan;
3. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat terkait perjanjian kredit antara Ny. SARSIYATI selaku debitur dengan Tergugat-I selaku kreditur berikut proses pelelangan obyek hak tanggungannya, Tergugat-Ianggapi sebagai berikut.
  - 3.1. Bahwa Ny. SARSIYATI selaku debitur semasa hidupnya telah mengikatkan diri dengan Tergugat-I selaku kreditur sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Kredit No. 63 tanggal 21 Oktober 2019;
  - 3.2. Bahwa terhadap Perjanjian Kredit No. 63 tanggal 21 Oktober 2019 tersebut, Ny. SARSIYATI selaku debitur dan Tergugat selaku kreditur telah sepakat untuk membuat tambahan perjanjian kredit sebanyak dua kali yaitu
    - 1) Tambahan Perjanjian Kredit No. 77 tanggal 20 April 2020;
    - 2) Tambahan Perjanjian Kredit No.155 tanggal 20 Juli 2020;
  - 3.3. Bahwa dalam Perjanjian Kredit No. 63 tanggal 21 Oktober 2019 jo. Tambahan Perjanjian Kredit No. 77 tanggal 20 April 2020 jo. Tambahan Perjanjian Kredit No.155 tanggal 20 Juli 2020 sebagaimana tersebut di atas, Ny. SARSIYATI selaku debitur dan Tergugat-I selaku kreditur telah menyetujui hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut.
    - 1) Plafond atas Kredit Angsuran Berjangka : Rp. 202.837.309,-,-
    - 2) Suku bunga : 19% per tahun
    - 3) Jangka waktu : 55 bulan ( 20-11-2020 s/d 20-05-2025 )



4) Grace Period : 3 bulan ( 20-07-2020 s/d 20-10-2020)

- 3.4. Bahwa sebagaimana tersebut dalam Akta Perjanjian Kredit No. 63 tanggal 21 Oktober 2019 jo. Tambahan Perjanjian Kredit No. 77 tanggal 20 April 2020 jo. Tambahan Perjanjian Kredit No.155 tanggal 20 Juli 2020 sebagaimana tersebut di atas, SARSIYATI telah menyerahkan jaminan pelunasan hutang ( agunan ) berupa hak atas tanah berikut bangunan di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik ( SHM ) No. 2232/Kingkang, terletak di Kelurahan Kingkang, Kec. Wonosari, Kab. Klaten, seluas 280 m2 tercatat atas nama NYONYA SARSIATI, dan atas Sertipikat Hak Milik ( SHM ) No. 2232/Kingkang, tercatat atas nama NYONYA SARSIATI tersebut telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Tanggungan No.09313/2019 dengan pemegang hak tanggungan PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT DANA UTAMA BERKEDUDUKAN DAN BERKANTOR PUSAT DI KOTAMADYA SURAKARTA yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten;
- 3.5. Bahwa dalam pelaksanaan Akta Perjanjian Kredit No. 63 tanggal 21 Oktober 2019 jo. Tambahan Perjanjian Kredit No. 77 tanggal 20 April 2020 jo. Tambahan Perjanjian Kredit No.155 tanggal 20 Juli 2020, ternyata Ny. SARSIYATI selaku debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat-I, dan atas hal tersebut Tergugat-I telah mengirimkan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada SARSIYATI yaitu pada tanggal 16 Februari 2021, 18 Februari 2021 dan 3 Maret 2021;
- 3.6. Bahwa meskipun SARSIYATI sudah mendapatkan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali dari Tergugat-I, SARSIYATI tetap tidak dapat melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat-I ( wanprestasi );
- 3.7. Bahwa oleh karena dalam Perjanjian Kredit antara SARSIYATI dengan Tergugat-I terdapat obyek jaminan berupa hak atas tanah berikut bangunan di atasnya dengan



Sertipikat Hak Milik ( SHM ) No. 2232/Kingkang, tercatat atas nama NYONYA SARSIATI yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Tanggungan No.09313/2019 dengan pemegang hak tanggungan PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT DANA UTAMA BERKEDUDUKAN DAN BERKANTOR PUSAT DI KOTAMADYA SURAKARTA, maka berlaku ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah ( UUHT ) :

3.8. Bahwa Pasal 6 UUHT berbunyi :

“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”.

Bahwa penjelasan Pasal 6 UUHT berbunyi :

“Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”.

3.9. Bahwa dengan demikian proses lelang terhadap obyek hak tanggungan yaitu berupa hak atas tanah berikut bangunan di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik ( SHM ) No. 2232/Kingkang, tercatat atas nama NYONYA SARSIATI yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama



sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Tanggungan No.09313/2019 dengan pemegang hak tanggungan PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT DANA UTAMA BERKEDUDUKAN DAN BERKANTOR PUSAT DI KOTAMADYA SURAKARTA adalah sah dan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

3.10. Bahwa demikian pula, pada saat permohonan eksekusi lelang diajukan oleh Tergugat-I kepada Tergugat-II, total kewajiban / tunggakan hutang Ny. SARSIYATI selaku debitur kepada Tergugat-I selaku kreditur per tanggal 31 Agustus 2021 adalah sebesar Rp. 251.280.536,- ( belum termasuk biaya yang timbul dikemudian hari dalam rangka proses hukum penyelesaian hutang melalui Lelang Eksekusi yang menjadi tanggung jawab Termohon Eksekusi/Debitur wanprestasi/Ny. SARSIYATI ) dengan demikian, berdasarkan hal tersebut , maka dalil-dalil Para Penggugat yang menyebutkan bahwa sisa hutang/kewajiban Ny. SARSIYATI kepada Tergugat-I sebesar Rp. 162.832.309,- sudah sepatutnya untuk ditolak;

4. Bahwa terhadap dalil-dalil Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan dengan adanya gugatan perkara *a quo*, maka eksekusi lelang terhadap obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah berikut bangunan di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik ( SHM ) No. 2232/Kingkang, tercatat atas nama NYONYA SARSIATI harus ditunda dan belum boleh dilaksanakan mohon untuk ditolak dengan alasan sebagai berikut.

4.1. Bahwa telah diatur dalam ketentuan Pasal 27 ayat (2) huruf a Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagai berikut.

(1) Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitur/ pemilik jaminan dan/ atau suami atau istri debitur/ pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan;



(2) Pihak lain selain debitor /pemilik jaminan dan/ atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:

a. ahli waris yang sah, yang dalil gugatannya mengenai proses pemasangan hak tanggungan dilakukan setelah pewaris selaku pemilik jaminan meninggal dunia disertai bukti-bukti yang sah;

4.2. Bahwa dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 27 ayat (2) huruf a Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, oleh karena dalil-dalil gugatan Para Penggugat bukan mengenai proses pemasangan hak tanggungan dilakukan setelah pewaris selaku pemilik jaminan meninggal dunia, maka eksekusi lelang terhadap obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah berikut bangunan di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik ( SHM ) No. 2232/Kingkang, tercatat atas nama NYONYA SARSIATI, sesuai peraturan hukum yang berlaku, harus tetap dilaksanakan;

5. Bahwa untuk dalil-dalil Para Penggugat selain dan selebihnya tidak perlu Tergugat-I tanggap lebih lanjut karena selain tidak berdasar juga tidak relevan;

Bahwa berdasarkan uraian jawaban Tergugat-I tersebut diatas, Kami mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara nomor : 5/Pdt.G/2022/PN.Skt, pada Pengadilan Negeri Surakarta untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi :

**DALAM EKSEPSI :**

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat-I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Surakarta tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara *a quo*;
3. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ( *Niet Onvankelijke verklaard* ) ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;



2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa Tergugat II juga telah menyampaikan surat jawaban tanggal 9 Maret 2022 yang selengkapnyanya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI:**

1. Bahwa Tergugat II **menolak seluruh dalil Para Penggugat** kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. **Eksepsi Penggugat Salah Dalam Mengajukan Upaya Hukum**
  - 2.1. Bahwa sesuai dengan **SEMA RI No. 4 Tahun 2016 tentang pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016** sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dalam rumusan Hukum Kamar Perdata Umum angka 6 yang berbunyi : *"Proses eksekusi atau lelang eksekusi secara hukum telah selesai jika objek eksekusi atau objek lelang telah diserahkan kepada Pemohon Eksekusi atau pemenang lelang. Keberatan terhadap penyerahan tersebut harus diajukan dalam bentuk Gugatan bukan Perlawanan"*;
  - 2.2. Bahwa dalam rumusan ketentuan tersebut jelas disebutkan bahwa upaya dalam bentuk gugatan ditempuh manakala proses eksekusi lelang telah selesai dan obyek lelang telah diserahkan kepada pemenang lelang, sedangkan terhadap obyek sengketa telah dilaksanakan lelang tetapi belum laku terjual, sehingga upaya hukum yang diajukan harus dalam bentuk perlawanan dan bukan dalam bentuk gugatan biasa;
  - 2.3. Bahwa lelang eksekusi atas obyek sengketa pada tanggal 17 Februari 2022 Tidak Ada Peminat/belum laku, sehingga belum ada perubahan maupun penyerahan obyek sengketa dari penjual ke pemenang lelang atau pembeli, berarti belum ada perubahan status atas tanah obyek sengketa. Dalam hal demikian maka upaya yang harus dilakukan oleh termohon eksekusi seharusnya dengan perlawanan bukan dengan gugatan;
  - 2.4. Bahwa dalam perkara ini Penggugat sebagai termohon eksekusi telah melakukan upaya hukum dengan gugatan bukan dengan perlawanan; padahal status obyek yang di eksekusi lelang belum berubah dan pelelangan belum selesai; dengan demikian mengacu kepada Surat Edaran Mahkamah Agung RI no. 4 tahun 2016 tersebut



berarti gugatan Penggugat mengandung cacat formal dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

3. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka sudah seharusnya Majelis Hakim menyatakan **gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)**.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi di atas, mohon dianggap termasuk dalam pokok perkara ini dan Tergugat II **menolak seluruh dalil Para Penggugat dalam gugatannya** kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II;
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil Para Penggugat yang tidak ada kaitannya dengan tugas dan wewenang Tergugat II;
3. Bahwa Tergugat II sampaikan proses lelang terkait dengan Objek Lelang atas jaminan Para Penggugat yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan adalah sebagai berikut:
  - a. Bahwa Pelaksanaan Lelang *a quo* merupakan kewajiban hukum Tergugat II sebagaimana perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 berbunyi, "**Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya**" *juncto* ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, "**Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang**";
  - b. Bahwa Permohonan Lelang yang diajukan oleh PT. BPR Dana Utama *in casu* Tergugat I dengan surat tanggal 07 September 2021 (vide Bukti TII-1);
  - c. Bahwa terhadap surat permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka selanjutnya Tergugat II memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif terhadap berkas yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang yang diajukan oleh PT Bank Rakyat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia (Persero) Tbk, Cabang Surakarta Sudirman *in casu* Tergugat I, yang diantaranya:

- Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 63 tanggal 21 Oktober 2019;
  - Fotokopi SHM Nomor 2232/Kingkang;
  - Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 51/2019 tanggal 2 Desember 2019;
  - Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Nomor 09313/2019 tanggal 12 Desember 2019;
  - Fotokopi surat peringatan kepada debitur dan surat pernyataan debitur telah wanprestasi;
- d. Bahwa karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, Kepala KPKNL Surakarta sesuai dengan kewajiban hukumnya telah menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor S-3416/WKN.09/KNL.02/2021 tanggal 21 Oktober 2021 (vide Bukti **TII-2**) dengan ketentuan Tergugat I selaku penjual objek lelang harus memenuhi syarat pengumuman lelang serta pemberitahuan rencana pelaksanaan;
- e. Bahwa untuk melengkapi persyaratan lelang dimaksud, Penjual (*in casu* Tergugat I) telah melaksanakan pengumuman lelang sebanyak dua kali, yaitu melalui melalui Selebaran tanggal 19 Januari 2022 (vide Bukti **TII-3**) sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Surat Kabar yang terbit tanggal 3 Februari 2021 (vide Bukti **TII-4**) sebagai pengumuman lelang kedua serta telah ditayangkan oleh Tergugat II pada alamat domain <https://www.lelang.go.id>. Pengumuman lelang merupakan syarat mutlak guna memenuhi **asas publisitas** dan **persyaratan lelang** sebagai pemberitahuan kepada masyarakat umum tanpa terkecuali Penggugat mengenai pelaksanaan lelang atas objek sengketa sekaligus bilamana dimungkinkan masih ada keberatan/sanggahan dari pihak lain atas pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Tergugat II;
- f. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 31 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 yang menentukan pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah dari Kantor Pertanahan setempat, maka terhadap lelang eksekusi *a quo* telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah secara elektronik oleh Kantor

Halaman 13 dari 19 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Skt



Pertanahan Kabupaten Klaten Nomor 70/ket-11-19/II/2022 tanggal 07 Februari 2022 (**vide Bukti TII-5**);

- g. Bahwa dikarenakan dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan objek sengketa jelas merupakan Hak Tanggungan dan Tergugat I sepenuhnya berhak untuk melaksanakan lelang eksekusi objek sengketa *a quo* melalui perantaraan Tergugat II, maka atas objek lelang *a quo* telah dilaksanakan penjualan secara lelang dan telah diterbitkan Risalah Lelang Nomor: 112/38/2022 tanggal 17 Februari 2022 (**vide Bukti TII-6**);
4. Bahwa berdasarkan penjelasan Jawaban pada poin 3 di atas telah cukup menjelaskan proses eksekusi lelang hak tanggungan tersebut telah dilaksanakan secara transparan dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang lelang sebagaimana yang diatur dalam *Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1941:3 juncto* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga terkait dengan pelaksanaan lelang dimaksud tidak ada satupun tindakan Tergugat II yang dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat halaman 2 nomor 7 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat II mengirim surat kepada Penggugat I dalam kedudukannya selaku anak dari almarhumah Ny. Sarsiyati;
6. Bahwa Tergugat II tidak pernah mengirim surat apapun kepada Penggugat I terkait pelaksanaan lelang obyek sengketa ataupun hal lainnya. Dalam pelaksanaan lelang obyek sengketa, Tergugat II hanya mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I sehingga tidak ada kepentingan bagi Tergugat II untuk bersurat kepada Penggugat I;
7. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat halaman 2 poin 16 dan 17 yang pada dasarnya meminta penundaan lelang atas obyek sengketa karena masih menjadi sengketa di Pengadilan Negeri Surakarta;
8. Bahwa Tergugat II tegaskan gugatan *a quo* yang diajukan Para Penggugat bukan merupakan gugatan terkait kepemilikan obyek lelang, sehingga gugatan *a quo* tidak dapat menjadi dasar untuk membatalkan pelaksanaan lelang atas obyek sengketa pada tanggal 17 Februari 2022.



Hal ini berdasarkan Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang yang berbunyi

1. Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/ pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/ pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan.
2. Pihak lain selain debitor /pemilik jaminan dan/ atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
  - a. ahli waris yang sah, yang dalil gugatannya mengenai proses pemasangan hak tanggungan dilakukan setelah pewaris selaku pemilik jaminan meninggal dunia disertai bukti-bukti yang sah;
  - b. pihak lain yang memiliki dokumen kepemilikan selain dokumen kepemilikan yang diikat hak tanggungan; atau
  - c. pihak yang melakukan perjanjian/perikatan jual beli notariil sebelum pembebanan hak tanggungan.
9. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan pada poin 3 di atas, pelaksanaan lelang merupakan kewajiban hukum Tergugat II sebagaimana perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3 berbunyi, "**Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya**" juncto ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, "**Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang**";
10. Bahwa proses pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II tersebut telah jelas dilaksanakan secara sah dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga sesuai dengan ketentuan dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan pada halaman 149 yang dengan tegas menyatakan "**bahwa suatu pelelangan yang telah**

Halaman 15 dari 19 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Skt



**dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”** dan pada pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan bahwa **“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.”**, oleh karenanya lelang yang dilakukan Tergugat II tidak dapat dibatalkan;

11. Bahwa oleh karena proses dan tata cara pelaksanaan lelang pada tanggal 17 Februari 2022 tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan peraturan yang berlaku, maka tindakan Tergugat II adalah sah secara hukum dan tidak dapat dimintakan pembatalannya.

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

**DALAM EKSEPSI**

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

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 17 Februari 2022 dengan Risalah Lelang Nomor **112/38/2022** telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat tersebut, Para Penggugat telah mengajukan replik tanggal 16 Maret 2022 dan selanjutnya Para Tergugat mengajukan duplik tanggal 23 Maret 2022;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil eksepsinya, Tergugat I mengajukan bukti awal sebagai berikut:



1. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 63 tanggal 21 Oktober 2019, diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi Tambahan Perjanjian Kredit Nomor 77 tanggal 20 April 2020, diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi Tambahan Perjanjian Kredit Nomor 155 tanggal 20 Juli 2020, diberi tanda T.I-3;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat II tidak menyampaikan bukti awal;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang tercatat dalam berita acara persidangan perkara ini dianggap turut termuat dalam putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud gugatan dari para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat I atas gugatan dari para Penggugat tersebut didalam jawabannya telah mengajukan eksepsi disamping jawaban dalam pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa eksepsi dari Tergugat I pada pokoknya mengenai kewenangan relatif Pengadilan Negeri Surakarta yang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo, karena berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 63 tanggal 21 Oktober 2019 jo Tambahan Perjanjian Kredit Nomor 77 tanggal 20 April 2020 jo Tambahan Perjanjian Kredit Nomor 155 tanggal 21 Juli 2020 antara Sri Siyati selaku Debitur dengan Tergugat I selaku kreditur, para pihak yang membuat perjanjian sepakat bahwa untuk segala urusan mengenai akta ini dengan segala akibatnya para pihak memilih tempat tinggal umum pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Klaten (vide pasal 15 Perjanjian Kredit Nomor 63 tanggal 21 Oktober 2019 jo Tambahan Perjanjian Kredit Nomor 77 tanggal 20 April 2020 jo Tambahan Perjanjian Kredit Nomor 155 tanggal 21 Juli 2020), sebagaimana adanya surat bukti awal dari Tergugat I yaitu T.I-1, T.I-2 dan T.I-3;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi dari Tergugat I aquo, telah dibenarkan oleh para Penggugat didalam repliknya;

Menimbang, bahwa dari fakta tersebut Majelis Hakim akan memberikan pertimbangannya sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan pasal 1338 KUHPerdara para pihak yang membuat perjanjian yang telah memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdara masing-masing harus tunduk dan terikat dengan ketentuan dalam perjanjian tersebut (Pacta Sun Servanda);

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo masing-masing telah memilih domisili hukum sebagaimana ketentuan pasal 15 Akta Perjanjian Kredit aquo yaitu di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten, maka Pengadilan Negeri Surakarta harus menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi dari Tergugat I beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena eksepsi dikabulkan maka terhadap pokok perkara dinyatakan tidak dapat diterima;

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

Mengingat ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI

- Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi dari Tergugat I;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Surakarta tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp470.000,00,-(empat ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta pada hari Selasa, tanggal 5 April 2022, oleh kami, Ch.Retno Damayanti, S.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, Heri Soemanto, S.H. dan Hasanur Rachmansyah Arif, S.H.,M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam

*Halaman 18 dari 19 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Skt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan terbuka untuk umum secara E-Litigasi oleh Hakim Ketua Majelis didampingi Hakim Hakim Anggota pada hari Rabu tanggal 20 April 2022, dibantu oleh Juvenal Albino Corbafo,S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan kepada Kuasa para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Heri Soemanto,S.H.

Ch.Retno Damayanti,S.H.

Hasanur Rachmansyah Arif.,S.H.,M.Hum.

Panitera Pengganti,

Juvenal Albino Corbafo,S.H.

## Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	: Rp 30.000,00
2. Proses .....	: Rp 100.000,00
3. Panggilan .....	: Rp 320.000,00
4. Materai .....	: Rp 10.000,00
5. Redaksi .....	: Rp 10.000,00
Jumlah	: Rp 470.000,00

(empat ratus tujuh puluh ribu rupiah)

Halaman 19 dari 19 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Skt

### 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)