



PUTUSAN

Nomor 103/Pdt.G/2020/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:

Asih Purnomo,

Lahir di Karanganyar tanggal 23 Maret 1970, jenis kelamin laki-laki, agama Islam pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Bendorejo RT 004 RW 009 Desa Ngadiluwih, Kecamatan Matesih, Kabupaten Karanganyar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Supangat., S.H., M.H., dkk, Advokat pada Kantor ACH Supangat & Partners yang beralamat di Jalan Raya Solo-Sragen Km 10,5 Sroyo Rt.01 Rw.10 Jaten, Karanganyar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Oktober 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 286/HK/Wga./ XI / 2020/ PN. Krg tanggal 10 November 2020 selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

- I. **PT.Permodalan Nasional Madani (PNM),** berkedudukan di Jl Adi Sumarmo No 171 Banyuanyar, Banjarsari, Surakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Alphasiddha Yuliantana., dkk, sebagai Karyawan dari PT Permodalan Nasional Madani (persero), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 November 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 315/HK/Wga./XII/ 2020/PN.Krg tertanggal 8 Desember 2020, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
- II. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta,** berkedudukan di Jalan Ki Mangun Sarkoro No. 141 Surakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Andi Soegiri., dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-536 / MK.6 /

Halaman 1 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2020/PN Krg



KN.8 /2020, tanggal 26 November 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 317/ HK /Wga. /XII / 2020/PN.Krg tertanggal 8 Desember 2020, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

III. Kantor Badan Pertanahan Nasional Karanganyar,

berkedudukan di Jalan Lawu No. 202 Karanganyar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Eko Budi Irianto., S.H., M.H., dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 252 / Sku-33.13.MP.02.01 / XI /2020, tanggal 17 November 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 303/ HK /Wga. /XI / 2020/PN.Krg tertanggal 24 November 2020, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

IV. Hery Setyawan,

bertempat tinggal di Puntukrejo RT 006 RW011, Desa Ngringo, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;

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

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 Oktober 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar pada tanggal 10 November 2020 dalam Register Nomor 103/Pdt.G/2020/PN Krg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah mendapatkan fasilitas pembiayaan dari Tergugat I sebesar Rp 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*) yang telah direalisasikan pada tanggal 14 Desember 2018 dengan angsuran perbulan sebesar Rp 6.946.650,- (*enam juta sembilan ratus empat puluh enam ribu enam ratus lima puluh rupiah*);
2. Bahwa selama penggugat menjadi debitur pada Tergugat I, Penggugat telah melakukan pembayaran angsuran kredit secara tertib dan tepat waktu.;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa sejak bulan Agustus 2018 usaha yang dijalankan Penggugat mengalami masalah sehingga tidak mampu lagi untuk membayar angsuran secara tertib dan tepat waktu.;
4. Bahwa Penggugat selalu beritikad baik untuk membayar angsuran kredit bahkan berniat untuk melunasi semua pinjaman pada Tergugat I dengan cara menjual aset yang dimiliki. Namun demikian hingga perkara ini diajukan ke Pengadilan Negeri Karanganyar belum ada satu aset pun yang laku. ;
5. Bahwa dalam persetujuan pembiayaan sebagaimana tersebut dalam posita angka 1 Penggugat telah menyerahkan jaminan berupa Sebidang tanah dan bangunan SHM No. 2545 luas 381 m² atas nama ASIH PURNOMO yang terletak di Kelurahan Ngadiluwih, Kecamatan Matesih, Kabupaten Karanganyar dengan batas-batas yaitu:
 - Sebelah utara : Kromo Rebo
 - Sebelah timur : Nur Hayati
 - Sebelah Selatan : Jalan Raya
 - Sebelah Barat : Untung

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai.....**Obyek Sengketa;**

6. Bahwa untuk pelunasan / jangka waktu yang tersebut sebagaimana pada posita angka 1 gugatan, telah diperjanjikan mengenai jangka waktu kredit yaitu sampai dengan bulan desember 2022 yang sampai sekarang belum jatuh tempo; **“semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”** pasal 1338 KUH Perdata (BW).;
7. Bahwa ternyata Tergugat I telah melanggar perjanjian kredit yang telah disepakati karena menurut Penggugat berdasarkan perjanjian kredit tersebut waktunya belum jatuh tempo. Namun Tergugat I dengan bantuan Tergugat II telah melakukan penjualan lelang jaminan seperti yang dimaksud dalam posita angka 5 obyek sengketa tersebut yang telah dilaksanakan pada tanggal 8 september 2020 bertempat di Kantor Tergugat II.;
8. Bahwa perbuatan Tergugat II melakukan eksekusi lelang parate atas obyek sengketa jaminan hutang Penggugat tersebut bertentangan dengan pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996, karena berdasarkan akte pemberian hak tanggungan atas obyek sengketa dari Tergugat I kepada Penggugat harus atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan, maka Tergugat II harus dihukum untuk membatalkan pelaksanaan parate eksekusi lelang yang bersangkutan.;
9. Bahwa pelaksanaan eksekusi berdasarkan pasal 26 UU No. 4 Tahun 1996; **“selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya,**

Halaman 3 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2020/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

dengan memperhatikan pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi hak Tanggungan”, maka berdasarkan pasal tersebut seharusnya pelaksanaan eksekusi sesuai dan berlandaskan pada pasal 224 HIR, 258 RBg, dengan demikian jelaslah bahwa perbuatan Tergugat I dan tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak dipatuhinya ketentuan undang-undang Hak Tanggungan (UU No 4 Tahun 1996).;

10. Bahwa perbuatan Tergugat I dengan bantuan Tergugat II menjual lelang obyek sengketa sebelum berakhirnya jangka waktu kredit adalah perbuatan melawan hukum yang berakibat merugikan Penggugat **“orang yang meminjamkan tidak boleh meminta kembali apa yang dipinjamkannya, sebelum lewatnya waktu yang ditentukan dalam perjanjian”** pasal 1759 KUH Perdata.;
11. Bahwa Tergugat III dan Tergugat IV dilibatkan didalam perkara ini agar selama proses ini berjalan tidak melakukan perubahan balik nama terhadap obyek sengketa, apabila ada permohonan perubahan balik nama, maupun pembebanan lainnya dalam bentuk apapun baik dari Tergugat I atau siapapun harap menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dan atau berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 pasal 45 ayat 1 huruf e **“Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi” huruf e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan.;**
12. Bahwa oleh karena berdasarkan fakta-fakta hukum Tergugat I telah melanggar hak-hak Penggugat, maka sudah sewajarnya kepadanya dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dalam hal ini mohon yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surakarta berkenan memanggil para pihak, dan memeriksa ini secara seksama, serta mengadili selanjutnya menjatuhkan putusan hukum yang amarnya sebagai berikut :

PRIMAIR ;

I. DALAM PROVISI

Menyatakan terlebih dahulu menurut hukum untuk menangguhkan atau menunda balik nama atas tanah dan bangunan SHM Nomor 2545 luas 381 m2 atas nama pemegang hak Asih Purnomo yang terletak di kelurahan Ngadiluwih, Kecamatan Matesih, Kabupaten Karanganyar yang telah dijual secara lelang pada tanggal tanggal 8 september 2020 bertempat di Kantor Pelayanan

Halaman 4 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2020/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Memerintahkan Tergugat II untuk membatalkan parate eksekusi lelang atas obyek sengketa dimaksud posita angka 5 gugatan;
4. Menyatakan menurut hukum penjualan lelang obyek sengketa yang dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 8 September 2020 adalah perbuatan melawan hukum yang harus dibatalkan.;
5. Menghukum Tergugat III dan IV agar tidak melakukan balik nama terhadap obyek sengketa supaya menunggu putusan ini sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.;
6. Menghukum para tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.;

SUBSIDER :

Atau apabila pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah di tetapkan, Penggugat menghadap kuasanya di persidangan dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, Tergugat IV menghadap sendiri di persidangan;

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 Pengadilan dengan menunjuk I Nyoman Ary Mudjana., S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Karanganyar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 Januari 2021, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan tidak bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik maka persidangan dilakukan secara biasa;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Halaman 5 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2020/PN Krg



Menimbang, bahwa di dalam jawabannya, Tergugat I mengajukan eksepsi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*) KARENA TELAH MENCAMPURADUKAN GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*ONRECHTMATIGE DAAD*) DENGAN WANPRESTASI;

1. Bahwa yang dimaksud dengan *obscuur libel* surat gugatan tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*), pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum ditinjau dari sumber, bentuk, maupun wujudnya. Oleh karena itu dalam merumuskan dalil gugatan tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan, dianggap keliru merumuskan dalil Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan jika terjadi *in konkreto* secara realistis adalah wanprestasi atau tidak tepat jika gugatan Perbuatan Melawan Hukum sedang peristiwa hukum yang terjadi secara objektif ialah wanprestasi oleh Penggugat itu sendiri;
2. Bahwa dalam dalil gugatannya pada posita angka 1 s/d 2, Penggugat mendalilkan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I yang didasari dengan perikatan, *in casu* perjanjian kredit yang tentunya ada hak dan kewajiban para pihak yang timbul akibat perikatan tersebut;
3. Bahwa selanjutnya pada posita angka 3 gugatannya, Penggugat juga telah mengakui bahwa Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya membayar angsuran kepada Tergugat I sebagaimana telah disepakati sebelumnya dan dituangkan dalam suatu perjanjian yang mengikat antara Penggugat dan Tergugat, dengan demikian Penggugat telah dengan terang menyatakan bahwa Penggugat telah ingkar janji (wanprestasi) dan tidak dapat memenuhi perikatan;
4. Bahwa berdasarkan wanprestasinya Penggugat sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian antara Penggugat dan Tergugat, maka Tergugat I melaksanakan haknya untuk mengembalikan kerugian yang timbul akibat wanprestasinya Penggugat dengan cara melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat I melalui perantara Turut Tergugat,



yang dijadikan dalil Penggugat dalam gugatannya untuk menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

5. Bahwa merujuk pada peristiwa-peristiwa hukum yang didalilkan PENGUGAT tersebut, maka tidak dibenarkan untuk menggabungkan beberapa permasalahan dalam satu gugatan, karena membuat kabur dan gelap gugatan PENGUGAT, sebagaimana dikemukakan M. Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata", Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 456 yang menyatakan: *"Dalam posita, gugatan didasarkan atas perjanjian, namun dalam petitum dituntut agar tergugat dinyatakan melakukan PMH, konstruksi gugatan seperti itu mengandung kontradiksi, dan gugatan dikategorikan obscur libel."*;
6. Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata", Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hal. 452 mengemukakan pendapat sebagai berikut:

"Sudah dijelaskan, posita dengan petitum gugatan, harus saling mendukung. Tidak boleh saling bertentangan. Apabila hal itu tidak dipenuhi, mengakibatkan gugatan menjadi kabut."

7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, terbukti 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 *obscur libel*, yakni:

"Yang dimaksud dengan obscur 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:

"Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima".

BERDASARKAN URAIAN DIATAS, JELAS TERBUKTI BAHWA GUGATAN PENGUGAT A QUO ADALAH GUGATAN YANG KABUR



DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR) DAN OLEH KARENANYA ADALAH WAJAR APABILA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO MENYATAKAN MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*ontvankelijke verklard*)

DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa TERGUGAT I mohon agar Jawaban Dalam Pokok Perkara di bawah ini dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Eksepsi TERGUGAT I tersebut di atas yang secara *mutatis mutandis* tidak dapat dipisahkan.;
- Bahwa TERGUGAT I menolak secara tegas keseluruhan dalil-dalil yang diajukan PENGGUGAT dalam Gugatan *a quo*, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I.

A. PENGGUGAT MERUPAKAN PIHAK YANG BERITIKAD TIDAK BAIK, KARENA TERBUKTI DAN DIAKUI BAHWA PENGGUGAT ADALAH PIHAK YANG TELAH CIDERA JANJI/WANPRESTASI TERHADAP TERGUGAT I BERDASARKAN PERJANJIAN KREDIT YANG DIBUAT SECARA SAH

1. Bahwa sebelum menanggapi dalil-dalil PENGGUGAT, agar Majelis Hakim Yang Terhormat mempunyai pemahaman yang sama, maka perlu TERGUGAT I sampaikan, konologis pemberian fasilitas pembiayaan kepada PENGGUGAT, sebagai berikut:
 - a. Bahwa, PENGGUGAT telah menandatangani Perjanjian Kredit secara Notariil Nomor 16 tanggal 16 Desember 2018 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Joko Hasto Wardoyo, Sarjana Hukum, Notaris di Karanganyar, di mana Penggugat menerima fasilitas pembiayaan sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah) untuk kepentingan Modal Kerja dan Investasi, yang harus dibayar kembali dengan cara mengangsur setiap bulannya dengan jangka waktu pembiayaan selama 48 bulan;
 - b. Untuk menjamin pelunasan pinjaman pembiayaan dimaksud, PENGGUGAT telah menyerahkan jaminan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Bendorejo, RT 004 RW 009, Kelurahan Ngadiluwih, Kecamatan Matesih, Karanganyar, dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik No. 2545 atas nama Asih Purnomo *i.c* PENGGUGAT;
 - c. Selanjutnya, SHM No 2545 tersebut diikat secara sempurna dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 13/I/2019 tanggal 14 Januari

Halaman 8 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2020/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2019 yang dibuat oleh Joko Hasto Wardoyo, Sarjana Hukum, PPAT di Karanganyar, (selanjutnya disebut sebagai "APHT").

- d. Bahwa atas dasar APHT dimaksud, telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 00579/2019 dimana TERGUGAT I menjadi pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas jaminan tanah/bangunan Sertipikat Hak Milik No. 2545;

Berdasarkan kronologis tersebut di atas, jelas bahwa Perjanjian Kredit termasuk Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh dan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I dibuat secara sah sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dengan demikian, perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya (*vide*: Pasal 1338 KUH Perdata);

2. Bahwa selanjutnya sebagaimana posita gugatannya angka 3, PENGGUGAT telah terbukti dan mengakui Wanprestasi atas perjanjian kredit, yakni tidak melaksanakan kewajibannya dalam membayar angsuran sesuai dengan jumlah dan jadwal sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit dan Jadwal Angsuran yang merupakan bagian yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit. Oleh karenanya, TERGUGAT I telah memberikan surat-surat peringatan, sebagai berikut:

- Surat tanggal 16 September 2019 perihal Surat Peringatan I kepada PENGGUGAT.
- TERGUGAT I kembali mengirimkan surat tanggal 23 September 2019 perihal Surat Peringatan II kepada PENGGUGAT.
- Mengingat tetap tidak ada tanggapan dari PENGGUGAT, maka pada tanggal 30 September 2019, TERGUGAT I kembali mengirimkan Surat Peringatan III.

3. Bahwa dari uraian di atas, jelas terbukti bahwa PENGGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap perjanjian yang dibuat bersama TERGUGAT I, sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan:

"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."

4. Hal ini sesuai dengan pendapat yang dikemukakan oleh Prof. R. Subekti, S.H., dalam bukunya *"Hukum Perjanjian"*, PT Intermasa, Jakarta, 2008,

Halaman 9 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2020/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)



cetakan ke 22, halaman 45, yang menyebutkan bahwa yang dimaksud Wanprestasi adalah:

"Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Ia alpa atau "lalai" atau ingkar janji....."

5. Bahwa dalil TERGUGAT I di atas didasarkan pada ketentuan Pasal 7 ayat (1) huruf a Akta Perjanjian Kredit Nomor 16, yang menyebutkan bahwa:

*"Menyimpang dari ketentuan dalam pasal-pasal diatas, Nasabah dinyatakan Wanprestasi (Cidera janji) dan **dinyatakan telah jatuh tempo** apabila memenuhi satu atau lebih tindakan atau peristiwa yang disebutkan dibawah ini:*

- a. Nasabah terlambat dan/atau tidak membayar angsuran/kewajiban yang didalamnya meliputi pokok, bunga, denda yang timbul, sebanyak 3 (tiga) kali dalam jangka waktu perjanjian/pembiayaan."

6. Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan pada Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut sebagai "UU HT"), ditegaskan bahwa:

"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."

7. Bahwa isi ketentuan Pasal 6 UU HT tersebut, sangat jelas menyatakan bahwa apabila PENGUGAT telah Wanprestasi, maka TERGUGAT I selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil pelelangan tersebut;

8. Bahwa dasar TERGUGAT I melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan ditegaskan dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU HT, yang menyebutkan:

- 1) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.*
- 2) *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".*



9. Bahwa TERGUGAT I menolak Posita angka 8 dan 10 gugatan PENGUGAT, terkait pelaksanaan lelang yang dilakukan TERGUGAT I melalui perantaraan TURUT TERGUGAT yang menurut Penggugat lelang tersebut adalah premature, karena lelang tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dalam Perundang-undangan yang berlaku, namun TERGUGAT I tetap akan menanggapi sebagai berikut:
- a. TERGUGAT I telah mengirimkan surat Surat Pemberitahuan Proses Pengajuan Lelang kepada PENGUGAT.
 - b. Lebih lanjut TERGUGAT I juga telah mengirimkan Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada PENGUGAT tertanggal 1 September 2020;
 - c. Pemberitahuan lelang telah diumumkan oleh TERGUGAT I melalui Surat Kabar Harian Jawa Pos Radar Solo pada tanggal 1 September 2020 sebagai Pengumuman Lelang Kedua;
10. Bahwa merujuk kepada uraian pada angka 9 tersebut di atas, maka terbukti bahwa PENGUGAT tidak mengajukan bantahan dan atau perlawanan terhadap eksekusi lelang hak tanggungan yang TERGUGAT I lakukan melalui perantaraan TURUT TERGUGAT, dan dengan demikian sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 697 K/Sip/1974 yang menyatakan bahwa: *"Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan"*;
11. Mengingat lelang eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan SHM No. 2545 telah memenuhi tahapan-tahapan tersebut di atas, dan pelaksanaan lelangnya oleh **TERGUGAT II** telah dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur pelelangan, maka pelelangan yang telah dilakukan oleh **TERGUGAT I** adalah sah menurut ketentuan hukum dan tidak dapat dibatalkan. Hal ini sesuai dengan isi Pasal 4 PMK No.27/2016, yang menegaskan bahwa:
- "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, **tidak dapat dibatalkan.**"*
12. Bahwa dengan demikian maka terbukti demi hukum dan tidak terbantahkan bahwa pelaksanaan pelelangan umum atas aset jaminan hak tanggungan SHM Nomor 2545 dilatarbelakangi oleh perbuatan cidera janji/wanprestasi Penggugat atas kewajiban pembayaran hutang penggugat kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit, dan pelaksanaan pelelangan tersebut demi hukum telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Perjanjian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kredit dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dan oleh karenanya pelelangan aset jaminan hak tanggungan SHM Nomor 2545 tersebut demi hukum sah dan berlaku mengikat terhadap Penggugat;

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1068 K/Pdt/2008 menyatakan: **"Pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tidak dapat dibatalkan"**

13. Selanjutnya berdasarkan uraian di atas, demi hukum terbukti bahwa tindakan TERGUGAT I bukan suatu bentuk perbuatan melawan hukum. Lebih lanjut, PENGGUGAT tidak dapat menguraikan dengan jelas dasar-dasar pemenuhan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan Tergugat I, bentuk kerugian yang dialami PENGGUGAT, serta hubungan kausalitas antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian yang diderita PENGGUGAT;

BERDASARKAN ALASAN-ALASAN YANG TERGUGAT I URAIKAN DI ATAS, MAKA SUDAH SEPATUTNYA YANG MULIA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA A QUO MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGGUGAT HARUS DINYATAKAN DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA GUGATAN DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Onvankelijke verklaard*).

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. 103/Pdt.G/2020/PN.Krg dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima seluruh Eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT I;
2. Menolak Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT atau sekurang kurangnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT I adalah pihak yang benar dan beritikad baik;
3. Menyatakan sah dan berharga Akta Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 16 Desember 2018;
4. Menyatakan PENGGUGAT terbukti wanprestasi Akta Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 16 Desember 2018;

Halaman 12 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2020/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Sah dan berkekuatan hukum lelang eksekusi hak tanggungan atas SHM No. 2545 yang dilakukan oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT II pada tanggal 8 September 2020 sebagaimana Risalah Lelang Nomor 776/38/2020;
6. 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 di dalam jawabannya, Tergugat II mengajukan eksepsi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatan kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas diakuinya;
2. **Eksepsi *Obscuur Libel* (Gugatan Tidak Jelas dan Kabur)**
 - 2.1 Bahwa dalam surat gugatan Penggugat terdapat dalil yang saling bertentangan satu sama lain, yaitu dalam posita surat gugatan pada halaman 2 angka 1 dan pada halaman 2 angka 3;
 - 2.2 Bahwa dalam posita surat gugatan pada halaman 2 angka 1, Penggugat mendalilkan secara tegas mengenai fasilitas pembiayaan yang diperoleh dari Tergugat I yang telah direalisasikan dalam bentuk perjanjian pada tanggal **14 Desember 2018**;
 - 2.3 Bahwa dalam posita surat gugatan pada halaman 2 angka 3, Penggugat mendalilkan sejak bulan **Agustus 2018** usaha yang dijalankan oleh Penggugat mengalami kemunduran sehingga tidak dapat membayar angsuran secara tertib dan tepat waktu;
 - 2.4 Bahwa apabila dicermati dengan seksama, menurut pengakuan Penggugat dalam dalil gugatan halaman 2 angka 1 dan 3, Penggugat ternyata telah membayar angsuran sebelum adanya perjanjian kredit dengan Tergugat I;
 - 2.5 Bahwa dalil posita Penggugat tersebut sangatlah tidak jelas dan membingungkan, pada kenyataannya Penggugat sebelum adanya perjanjian kredit sudah dalam kondisi usaha yang bermasalah dan tidak dapat mengangsur. Sangatlah tidak logis dan janggal apabila debitur mengangsur kepada kreditur dimana perjanjian kredit tersebut belum dibuat;
 - 2.6 Bahwa dalam petitum Penggugat pada halaman 4 angka 4, Penggugat meminta pembatalan penjualan lelang yang dilaksanakan pada hari **Kamis** tanggal 8 September 2020;

Halaman 13 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2020/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

2.7 Bahwa pada kenyataannya **tanggal 8 September 2020 jatuh pada hari Selasa** dan bukanlah hari Kamis seperti yang di dalilkan oleh Penggugat. Dalil petitum yang diminta Penggugat tidak jelas apakah yang dimaksud hari Selasa tanggal 8 September 2020 ataukah pada hari Kamis yang menurut kalender jatuh pada tanggal 10 September 2020;

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

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi di atas, mohon dianggap termasuk dan terbaca kembali dalam pokok perkara ini serta Tergugat II **menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya** kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II;
3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya yang menjadi dasar/alasan Penggugat dalam mengajukan gugatan terhadap Tergugat II adalah terkait dengan pelaksanaan Lelang atas obyek sengketa berupa SHM No. 2545/Ngadiluwih luas 381 m2 yang terletak di Kelurahan Ngadiluwih, Kecamatan Matesih;
4. Bahwa Tergugat II akan menjelaskan dan mendudukan persoalan mengenai proses lelang terkait dengan Objek Lelang, 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 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, **"Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang"**.
 - b. Bahwa Permohonan Lelang Ulang yang diajukan oleh PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Solo *in casu* Tergugat I atas Objek

Halaman 14 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2020/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sengketa kepada Tergugat II dengan surat nomor : S-479/PNM-SLO/VII/2020 tanggal 12 Agustus 2020 (**vide Bukti TII-1**);

c. Bahwa terhadap surat permohonan lelang ulang 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. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Solo *in casu* Tergugat I, yang diantaranya:

- Fotokopi Perjanjian Pembiayaan Nomor 16 tanggal 14 Desember 2018
- Fotokopi sertifikat SHM No. 2545/Ngadiluwih;
- Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 00579/2019 tanggal 29 Januari 2019;
- Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 131/2019 tanggal 14 Januari 2019;
- Surat Peringatan-Peringatan kepada Debitur dan Surat Pernyataan dari Kreditur bahwa Debitur telah wanprestasi.

d. Bahwa karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, Kepala KPKNL Surakarta sesuai dengan kewajiban hukumnya telah menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang Ulang Nomor S-2032/WKN.09/KNL.02/2020 tanggal 27 Agustus 2020 (**vide Bukti TII-2**) dengan ketentuan Tergugat III selaku penjual objek lelang harus memenuhi syarat lelang dan pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor, dan menentukan pengumuman n 23qeilai limit objek lelang;

e. Bahwa untuk melengkapi persyaratan lelang ulang dimaksud, Penjual (*in casu* Tergugat I) telah melaksanakan pengumuman lelang ulang sebanyak satu kali, yaitu melalui Surat Kabar Harian Jawa Pos Radar Solo tanggal 1 September 2020 (**vide Bukti TII-3**) sebagai pengumuman lelang ulang serta telah ditayangkan oleh Tergugat II pada alamat domain 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;

Halaman 15 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2020/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

- f. Bahwa Tergugat I juga telah memberitahukan kepada Penggugat perihal pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan melalui surat nomor 250/ULM-KRPD/IX/2020 tanggal 1 September 2020 (**vide Bukti TII-4**);
- g. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 25 ayat (1) PMK 27/2016 yang menentukan pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah dari Kantor Pertanahan setempat, maka terhadap lelang ulang eksekusi *a quo* telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah oleh Nomor 67/2020 (**vide Bukti TII-5**) tertanggal 4 Februari 2020;
- h. Bahwa dikarenakan dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan objek sengketa jelas merupakan Hak Tanggungan dan Tergugat I sepenuhnya berhak untuk melaksanakan lelang ulang eksekusi objek sengketa *a quo* melalui perantara Tergugat II, maka atas objek lelang *a quo* telah dilaksanakan penjualan secara lelang dan telah diterbitkan Risalah Lelang Nomor: 776/38/2020 (**vide Bukti TII-6**).
5. Bahwa berdasarkan penjelasan Jawaban pada poin 4 diatas telah cukup menjelaskan proses eksekusi lelang hak tanggungan tersebut telah dilaksanakan secara transparan dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang lelang sebagaimana yang diatur dalam *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 *juncto* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga terkait dengan pelaksanaan lelang dimaksud tidak ada satupun tindakan Tergugat II yang dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Bahwa Tergugat II **menolak dengan tegas** dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat belum dapat dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi karena jangka waktu perjanjian belum jatuh tempo;
7. Bahwa kata “wanprestasi” berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk yang timbul dari adanya perjanjian yang dibuat oleh satu orang atau lebih dengan satu orang atau lebih lainnya (*obligatoire overeenkomst*) (pasal 1313 KUHPerdata);
8. Bahwa *wanprestasi* dikategorikan ke dalam perbuatan-perbuatan sebagai mana tersebut di bawah ini : (Subekti, “Hukum Perjanjian”) :
- a. **Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;**
 - b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
 - c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;

Halaman 16 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2020/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

9. Bahwa pada kenyataannya, Penggugat sudah melakukan perbuatan wanprestasi. Dalam hal ini Penggugat tidak **melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya**, yaitu tidak dapat membayar angsuran secara tertib dan tepat waktu dimana telah diakui Penggugat dalam dalil surat gugatan halaman 2 angka 3 sehingga perbuatan tersebut dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi. Atas perbuatan yang dilakukan Penggugat tersebut, Tergugat I juga telah memberikan surat peringatan tetapi tidak ditanggapi oleh Penggugat;
10. Bahwa sehubungan dengan Penggugat telah melakukan perbuatan wanprestasi, maka sesuai dengan klausul pada APHT pada pasal 2 dan bunyi pada pasal 6 UUHT, Tergugat I memiliki kewenangan untuk mengajukan permohonan lelang secara *parate* eksekusi kepada Tergugat II;
11. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelaksanaan Lelang harus sesuai dengan pasal 20 jo. pasal 26 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang hak Tanggungan dan untuk itu pelaksanaan eksekusi lelang harus berlandaskan pasal 224 HIR, 258 RBg;
12. Bahwa menurut Tergugat II, dalil Penggugat yang demikian menunjukkan kesesatan berfikir Penggugat dalam memahami suatu Undang-Undang dengan mengambil ketentuan secara sepotong-sepotong;
13. Bahwa perlu Penggugat pahami UU Hak Tanggungan merupakan undang-undang khusus yang memberikan hak relatif kepada Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama (Kreditur *Preferen*) untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualannya itu apabila Debitur wanprestasi/cidera janji;
14. Bahwa hak relatif Kreditor tersebut bersifat fakultatif sebagaimana ketentuan Pasal 20 UU Hak Tanggungan yang memberikan kewenangan kepada Kreditor untuk mengambil pemenuhan pelunasan piutangnya tersebut baik secara *parate* eksekusi sebagaimana Pasal 6 UU Hak Tanggungan, secara *fiat* eksekusi berdasarkan title eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang berlaku sebagai putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (vide Pasal 14 ayat (2) jo Pasal 224 HIR), maupun secara penjualan dibawah tangan. Oleh karenanya eksekusi hak tanggungan secara *parate* eksekusi maupun *fiat* eksekusi merupakan teknis pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang berdiri sendiri dan tidak saling bertentangan dan merupakan kewenangan Pemegang Hak Tanggungan atas kekuasaannya

Halaman 17 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2020/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sendiri untuk pengajuan proses pelaksanaannya. Sehingga pelaksanaan eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan dimaksud tanpa melalui penetapan atau putusan Pengadilan adalah sah dan mengikat secara hukum;

15. Bahwa dalam hak-hak jaminan yang bersifat kebendaan (terkait dengan sifatnya yang didahulukan dan memudahkan bagi pelunasan hak tagihnya), terdapat lembaga-lembaga yang merupakan keistimewaan dari lembaga jaminan khusus. Salah satunya adalah lembaga *Parate* Eksekusi, yaitu hak seorang kreditur untuk melakukan penjualan atas kekuasaannya sendiri atau seolah-olah miliknya sendiri, benda-benda yang telah dijaminkan oleh debitur bagi pelunasan hutangnya, di muka umum dengan syarat-syarat yang lazim berlaku, dengan sangat sederhana karena tanpa melibatkan debitur dan tanpa (*fiat*) izin hakim dan titel eksekutorial;
16. Bahwa ketentuan pasal 6 UUHT mengatur *parate* eksekusi di mana hak tersebut diberikan oleh Undang-Undang/demi hukum (*by law*) tanpa diperjanjikan terlebih dahulu. Dengan perkataan lain, penjualan obyek Hak Tanggungan pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan *fiat* eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan pasal 6 UUHT ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian;
17. Bahwa dalam klausul APHT sama sekali tidak menyebutkan atau menegaskan mengenai pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan harus melalui penetapan ketua Pengadilan Negeri Karanganyar, tetapi justru yang dijelaskan dalam pasal 2 APHT adalah kewenangan kreditur untuk melaksanakan lelang secara langsung untuk mengambil hasilnya sebagai pelunasan hutang debitur sehingga dalil Penggugat yang menyatakan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan harus melalui Pengadilan Negeri Karanganyar haruslah ditolak atau dikesampingkan;
18. 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 dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"** dan pada pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan bahwa **"lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan**

Halaman 18 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2020/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

ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan", oleh karenanya lelang yang dilakukan Tergugat II tidak dapat dibatalkan;

19. Bahwa berdasarkan uraian-uraian Jawaban tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat fakta hukum yang pada pokoknya menyatakan Tergugat II melanggar ketentuan prosedur lelang dan melakukan perbuatan melawan hukum, serta tidak memenuhi syarat-syarat sesuai dengan peraturan lelang. Melainkan hal tersebut telah menunjukkan dan membuktikan bahwa pelelangan atas objek sengketa telah sesuai dengan prosedur yang berlaku;

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

DALAM EKSEPSI

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

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 8 September 2020 telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
 3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.
- Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya, Tergugat III mengajukan eksepsi sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat III menolak dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya kecuali apa yang telah diakui secara tegas dan bulat;
2. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dimasukkannya sebagai pihak dalam perkara aquo, karena Tergugat III tidak terlibat dalam perbuatan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dalam hal gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini;
3. Bahwa dalam gugatan aquo adalah murni menjadi urusan antara Penggugat dengan Tergugat I;

Halaman 19 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2020/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa dalam Petitum dan Posita Gugatan Penggugat tidak menjelaskan peran Tergugat III dalam Perkara Aquo, dimana keterlibatan Tergugat III dalam Perkara Aquo?
5. Bahwa Perkara Aquo menjadi urusan keperdataan antara Penggugat dengan Tergugat I dalam hal melakukan perbuatan hukum utang piutang dan akibat dari perbuatan hukum tersebut penyelesaiannya ada pada Penggugat dan Tergugat I dan tidak harus melibatkan Tergugat III;
6. Tergugat III adalah Institusi Pemerintah yang bertugas untuk menjalankan Pelayanan kepada masyarakat di bidang administrasi Pendaftaran Tanah sehingga apabila Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang belum selesai yang saat ini terjadi perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah menjadi urusannya dan tanggung jawabnya sendiri. Dengan masih adanya sengketa atau perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat I sedang dalam proses penyelesaian, apabila melibatkan Tergugat III maka gugatan tersebut menjadi Gugatan Prematur.

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

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya, Tergugat IV mengajukan eksepsi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

PENGADILAN NEGERI KARANGANYAR TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO (EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT) KARENA PEMBATALAN PELAKSANAAN LELANG MERUPAKAN KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

1. Bahwa Pengadilan Negeri Karanganyar tidak berwenang mengadili pembatalan pelaksanaan Lelang yang telah dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, dengan Risalah Lelang Nomor 776/38/2020 yang dilaksanakan pada tanggal 8 Desember 2020 karena merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;
2. Bahwa Penggugat di dalam petitum gugatannya menuntut pembatalan Pelaksanaan Lelang yang dilaksanakan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Negara Surakarta pada tanggal 8 September 2020 sebagaimana petitum angka 3 dan 4, berikut Tergugat IV kutip:

"3). Memerintahkan Tergugat II untuk membatalkan Parate Eksekusi lelang atas objek sengketa dimaksud dalam posita angka 5 gugatan".

Halaman 20 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2020/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4). Menyatakan menurut hukum penjualan lelang objek sengketa yang dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 8 September 2020 adalah perbuatan melawan hukum yang harus dibatalkan;”
3. Bahwa dasar hukum pengajuan EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT yang Tergugat IV ajukan atas gugatan *a quo* adalah berdasarkan ketentuan yang diatur pada Pasal 134 *Het Herziene Inlandsche Reglement* (HIR) dan Pasal 132 *Reglement op de Rechtvoordering* (Rv).;
4. Bahwa setelah Tergugat IV mencermati dalil gugatan PENGUGAT dalam Posita No. 7 sampai dengan 11, serta Petitum No. 3 sampai dengan 5 gugatan *a quo*, pada intinya PENGUGAT meminta agar pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh pejabat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta (*in casu* TERGUGAT II) dan balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 2545 yang dilakukan oleh Tergugat IV dinyatakan batal demi hukum karena PENGUGAT menuntut kembali hak atas tanah jaminan *in casu* objek sengketa;
5. Bahwa demikian sangat jelas, dalam perkara Gugatan *a quo*, **PENGUGAT** telah meminta kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan batal demi hukum terhadap produk badan administrasi negara dan/atau keputusan tata usaha negara, yakni Risalah Lelang No. 776/38/2020 tertanggal 8 September 2020 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia. cq. Menteri Keuangan Republik Indonesia melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta (*in casu* **TERGUGAT II**) dan Sertipikat Hak Milik No 2545 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri Agraria cq. Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Jawa Tengah cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar (**TERGUGAT III**) yang merupakan Badan Hukum Publik, sehingga gugatan **PENGUGAT** dalam perkara *a quo*, masuk dalam kategori sengketa tata usaha Negara.
6. Bahwa jika mengacu kepada Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah mengalami beberapa kali perubahan dengan Undang-Undang No.51 Tahun 2009 Jo. Undang-Undang No.9 Tahun 2004 (“UU PTUN”), maka akan sangat jelas diketahui hal-hal sebagai berikut:

a. Pasal 1 angka 9 UU PTUN menyebutkan bahwa:

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan

Halaman 21 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2020/PN Krg



perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”.

b. Pasal 53 ayat (1) UU PTUN menyebutkan bahwa:

“Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”.

c. Pasal 47 UU PTUN menyebutkan bahwa:

“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutuskan dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara.”

d. Selanjutnya, Pasal 1 angka 1 UU PTUN menyebutkan bahwa:

“Pengadilan adalah pengadilan tata usaha negara dan pengadilan tinggi tata usaha negara di lingkungan peradilan tata usaha negara”.

7. Berdasarkan uraian dan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, maka sangat jelas bahwa, PENGGUGAT telah salah alamat dalam pengajuan gugatan dalam perkara *a quo*, karena seyogyanya yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah **Pengadilan Tata Usaha Negara, BUKAN Pengadilan Negeri (in casu Pengadilan Negeri Karanganyar).**

Hal serupa juga telah dipertegas dalam Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, Buku I dan II MARI, Agustus 1993, April 1994, tentang Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, halaman 111 tentang Wewenang Absolut yang menyatakan bahwa:

“Pengadilan negeri karena jabatannya (Ambstshalve) harus menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa perkara tersebut, tidak tergantung pada ada/tidak adanya eksepsi dari tergugat”.

Disamping itu, Pasal 134 HIR juga menyebutkan bahwa:

“Jika perselisihan itu adalah suatu perkara yang tiada masuk kekuasaan pengadilan negeri, maka pada sembarang waktu dalam pemeriksaan perkara itu, boleh diminta, supaya hakim mengaku dirinya tidak berhak dan hakim sendiri wajib mengakui itu karena jabatannya.”

8. Bahwa eksepsi mengenai kewenangan mengadili termasuk dalam eksepsi yang menyangkut acara atau disebut juga Eksepsi Prosesuil (*procesueel*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lebih lanjut, Tergugat IV juga akan menguraikan doktrin hukum mengenai Eksepsi Prosesuil yang disampaikan oleh :

- a. Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, Edisi Kelima, Cetakan Kedua, Tahun 1999, Halaman 97, disebutkan:

"Eksepsi Prosesuil adalah upaya yang menuju kepada tuntutan tidak diterimanya gugatan. Pernyataan tidak diterima berarti suatu penolakan in limine litis, berdasarkan alasan-alasan diluar pokok perkara".

- b. Prof. Abdulkadir Muhammad, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Citra Aditya, Bandung, Tahun 2000, Halaman 100-101, pada intinya menyatakan:

"Eksepsi mengenai tidak berwenangnya hakim dalam memeriksa gugatan merupakan salah satu bentuk dari Eksepsi Tolak (declinatoire exceptie, declinatory exception), yaitu eksepsi yang bersifat menolak agar pemeriksaan perkara jangan diteruskan. Eksepsi Tolak disebut juga eksepsi formal (procesuele), karena didasarkan pada ketentuan acara dalam Hukum Acara Perdata".

9. Berdasarkan doktrin-doktrin hukum tersebut di atas, maka eksepsi mengenai kewenangan mengadili, jelas merupakan suatu bentuk dari Eksepsi Prosesuil atau Eksepsi Formil, yang merupakan eksepsi yang bersifat penolakan agar persidangan tidak diteruskan, karena suatu Pengadilan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* secara **absolut**;

10. Bahwa untuk menghindari keterlambatan beracara yang tidak perlu dan agar proses perkara berjalan cepat dan lancar serta sesuai dengan prinsip peradilan yang harus dilakukan secara sederhana, cepat, dan biaya ringan, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-undang No.48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat dalam perkara *a quo* untuk terlebih dahulu menjatuhkan **putusan sela**.

BAHWA BERDASARKAN SELURUH URAIAN DAN KETENTUAN TERSEBUT DI ATAS, TERBUKTI BAHWA GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGUGAT TELAH MELANGGAR KOMPETENSI ABSOLUT YANG MERUPAKAN SYARAT FORMAL DARI SUATU GUGATAN,

Halaman 23 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2020/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)



SEHINGGA GUGATAN DALAM PERKARA A QUO MENJADI CACAT FORMIL. OLEH KARENANYA, SUDAH SELAYAKNYA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENYATAKAN BAHWA PENGADILAN NEGERI KARANGANYAR TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA PERKARA A QUO DAN GUGATAN PENGGUGAT HARUS DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD*).

DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa Tergugat IV akan menerima dalil-dalil yang memang secara tegas diakui ada hubungannya dengan Tergugat IV.
- Bahwa Tergugat IV tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat yang tidak ada hubungannya secara langsung dengan Tergugat IV
- Bahwa Tergugat IV mohon agar Jawaban Dalam Pokok Perkara di bawah ini dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Eksepsi Tergugat IV tersebut di atas yang secara *mutatis mutandis* tidak dapat dipisahkan.

A. TERGUGAT IV MERUPAKAN PIHAK YANG BERITIKAT BAIK DENGAN MENGIKUTI PROSES LELANG YANG DILAKUKAN DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SURAKARTA

14. Bahwa sebelum menanggapi dalil-dalil PENGGUGAT, agar Majelis Hakim Yang Terhormat mempunyai pemahaman yang sama, maka perlu Tergugat IV sampaikan, kronologis singkat mengenai pembelian secara lelang yang diikuti oleh Tergugat IV, sebagai berikut:

- a. Bahwa Tergugat IV adalah warga Negara Indonesia yang berdomisili di Kota Surakarta yang beralamat sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk Tergugat IV. Sebagai warga Negara yang baik tentunya Tergugat IV tunduk dan patuh kepada hukum dan aturan yang ada di Negara Republik Indonesia.
- b. Secara singkat tergugat IV jelaskan bahwa sebelum membeli SHM no.2545/Ngadiluwih secara Lelang melalui Kantor Lelang KPKNL Surakarta, memang ada keinginan untuk membeli sebidang tanah pekarangan atau sawah atau lahan dan sejenisnya yang bisa digunakan bercocok tanam atau berkebun. Selain itu juga untuk investasi buat masa depan, karena harga tanah dari tahun ketahun selalu meningkat dan tidak ada ruginya.
- c. Setelah beberapa waktu berlalu untuk mencari sebidang tanah pekarangan atau sawah atau lahan dan sejenisnya tidak semudah yang dibayangkan bahkan bisa dibilang gampang-gampang susah, termasuk



dibantu oleh rekan-rekan atau pihak siapapun yang mempunyai informasi tanah dijual.

- d. Segala usaha telah dilakukan sampai akhirnya Tergugat IV melihat informasi melalui website lelang di **www.lelang.go.id** yang memuat informasi penjualan tanah dan atau bangunan atau apapun yang penjualannya dilakukan secara lelang karena objek-objek yang ditawarkan tersebut masih menjadi agunan di lembaga keuangan dan bank.
 - e. Sampai akhirnya ada informasi yang menampilkan objek lelang yang berlokasi disekitar daerah Karanganyar berupa sebidang tanah pertanian. Selanjutnya setelah melihat informasi secara seksama serta dokumentasi yang ditampilkan, ternyata menarik minat Tergugat IV untuk mengikuti proses lelangnya.
15. Bahwa sebagaimana keterangan nomor 1.d dan 1.e tersebut diatas serta informasi lainnya tertera di **www.lelang.go.id**, pelaksana Lelang tersebut adalah Kantor KPKNL Surakarta yang beralamat kantor di Jalan Ki Mangun Sarkoro nomor 141 Surakarta dengan waktu pelaksanaan lelang dilakukan pada hari Selasa tanggal 8 September 2020 atas obyek sebidang tanah pertanian yang tercatat kedalam sertifikat Hak Milik nomor 2545/Ngadiluwih, yang mana atas SHM 2545/Ngadiluwih menjadi agunan di Lembaga keuangan PNM Cabang Solo. Selanjutnya atas informasi tersebut tergugat IV mendatangi kantor KPKNL dan PNM Cabang Solo untuk meminta informasi secara lengkap atas pelaksanaan Lelangnya, termasuk menanyakan perihal ketentuan mengikuti Lelang dan persyaratan apa saja yang harus dilengkapi sebagai peserta lelang.

B. PELAKSANAAN LELANG DIKANTOR KPKNL SURAKARTA, SELASA, TANGGAL 8 SEPTEMBER 2020 ATAS OBJEK LELANG BERUPA SHM NO. 2545/NGADILUWIH

1. Bahwa pada hari Selasa tanggal 8 September 2020 pada pukul 10.00 wib bertempat dikantor KPKNL Surakarta yang beralamat di Jalan Ki Mangun Sarkoro nomor 141 Surakarta dilakukan tahapan penjualan objek agunan secara lelang berupa sebidang tanah pertanian yang tercatat didalam SHM nomor 2545/Ngadiluwih NIB. 11.18.11.09.01367, surat ukur no. 00868/2010 dengan letak obyek di Desa Ngadiluwih Kecamatan Matesih Kabupaten Karanganyar Jawa Tengah.



2. Bahwa pihak yang hadir pada proses lelang tersebut adalah dari pejabat lelang kantor KPKNL Surakarta, perwakilan dari PNM, Tergugat IV dan beberapa Orang lainnya.
3. Bahwa untuk selanjutnya dimulailah acara lelang yang dibuka oleh pejabat lelang dari kantor KPKNL Surakarta, dilanjutkan dengan tahapan-tahapan yang sesuai dengan prosedur lelang, dan akhirnya bahwa Tergugat IV dinyatakan sebagai Pemenang Lelang atas objek berupa SHM nomor 2545/Ngadiluwih NIB. 11.18.11.09.01367, surat ukur no. 00868/2010 dengan letak obyek di Desa Ngadiluwih Kecamatan Matesih Kabupaten Karangayar Jawa Tengah.
4. Bahwa kemudian atas lelang yang dilakukan sebagaimana huruf a tersebut diatas KPKNL Surakarta dikuatkan dengan terbitnya Risalah Lelang nomor 776/38/2020 tanggal 08 September 2020.
5. Bahwa sebagaimana penjelasan dalam angka 1 sampai dengan 4 diatas secara tegas Tergugat IV menyatakan keikutsertaan Tergugat IV dalam proses lelang tersebut telah sesuai dengan persyaratan dan ketentuan yang berlaku dan tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebagaimana diatur ketentuan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, beserta Peraturan Menteri Keuangan RI nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

C. PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT HASIL LELANG NOMOR 2545 BESERTA RISALAH LELANG NOMOR 776/38/2020 TERTANGGAL 8 SEPTEMBER 2020 DI KPKNL SURAKARTA SESUAI DENGAN PERATURAN DAN KETENTUAN YANG BERLAKU

1. Bahwa SHM nomor 2545/Ngadiluwih dengan luas 381 M2, NIB. 11.18.11.09.01367, surat ukur no. 00868/2010 yang terletak di Desa Ngadiluwih Kecamatan Matesih Kabupaten Karangayar Jawa Tengah sudah beralih nama ke nama Hery Setyawan (Tergugat IV) sesuai dengan prosedur dan tidak melanggar ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Bahwa tentunya Tergugat III memproses permohonan balik nama SHM sebagaimana point 1 diatas tentunya sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sudah melalui tahapan-tahapan proses sebagaimana yang diatur didalam ketentuan undang undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas

Halaman 26 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2020/PN Krg



tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, juga sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

3. Bahwa sebagaimana Prosedur didalam peralihan hak atas tanah dari hasil lelang yang sudah diberikan Tergugat IV kepada Tergugat III sewaktu mengajukan permohonan peralihan SHM Nomor 2545/Ngadiluwih dapat dijelaskan sebagai berikut :

3.1. Sewaktu mengajukan peralihan Hak Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 2545/Ngadiluwih tidak ada keberatan dari pihak manapun sehingga saat ini dipersoalkan oleh Penggugat dalam perkara a-quo adalah dengan mengajukan permohonan yang diajukan oleh Hery Setyawan (Tergugat IV) kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar (Tergugat III).

3.2. Kemudian berdasarkan Risalah Lelang nomor 776/38/2020 tanggal 08 September 2020, Sertifikat Hak Milik nomor (SHM) nomor 2545/Ngadiluwih dengan luas 381 M2, NIB. 11.18.11.09.01367, surat ukur no. 00868/2010 yang terletak di Desa Ngadiluwih Kecamatan Matesih Kabupaten Karanganyar Jawa Tengah, selanjutnya Tergugat IV mengajukan permohonan peralihan Hak SHM 2545/Ngadiluwih dengan luas 381 M2, NIB. 11.18.11.09.01367, surat ukur no. 00868/2010 yang terletak di Desa Ngadiluwih Kecamatan Matesih Kabupaten Karanganyar Jawa Tengah Kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar (Tergugat III), telah memenuhi ketentuan Undang –Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda benda yang berkaitan dengan tanah serta sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

3.3. Bahwa selain permohonan Tergugat IV kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar (Tergugat III) atas peralihan Hak Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 2545 dengan luas 381 M2, NIB. 11.18.11.09.01367, surat ukur no. 00868/2010 yang terletak di Desa Ngadiluwih Kecamatan Matesih Kabupaten Karanganyar Jawa Tengah untuk beralih ke atas nama Hery Setyawan (tergugat IV) dilampiri dengan syarat-syarat sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku antara lain :

Halaman 27 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2020/PN Krg



- Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan luas 381 M2, NIB. 11.18.11.09.01367, surat ukur no. 00868/2010 yang terletak di Desa Ngadiluwih Kecamatan Matesih Kabupaten Karangayar Jawa Tengah.
- Risalah Lelang nomor 776/38/2020 tanggal 08 September 2020.
- Foto Kopi KTP, KK (atas nama pomohon)
- Surat-surat lainnya sesuai dengan persyaratan perlihan Hak yang sudah ditentukan oleh Badan Pertanahan.

D. SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 2545/NGADILUWIH DENGAN LUAS 381 METER PERSEGI TELAH SECARA HUKUM BERALIH KEATAS NAMA HERY SETYAWAN (TERGUGAT IV)

- Bahwa saat ini atas permohonan Tergugat IV kepada Tergugat III perihal peralihan Hak Milik nomor Hak Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 2545 dengan luas 381 M2, NIB. 11.18.11.09.01367, surat ukur no. 00868/2010 yang terletak di Desa Ngadiluwih Kecamatan Matesih Kabupaten Karangayar Jawa Tengah sudah selesai dan telah beralih nama ke atas nama **Hery Setyawan** (Tergugat IV).

BAHWA BERDASARKAN SELURUH URAIAN DAN KETENTUAN TERSEBUT DI ATAS PROSES LELANG DAN PERALIHAN HAK ATAS SHM NOMOR 2545 TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN DAN PROSEDUR YANG BERLAKU, SUDAH SELAYAKNYA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENYATAKAN BAHWA PENGADILAN NEGERI KARANGANYAR TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA PERKARA A QUO DAN GUGATAN PENGGUGAT HARUS DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD*)

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan sebagaimana yang telah disebutkan di atas, maka Tergugat IV memohon dengan kerendahan hati kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar memutus Perkara No. **103/Pdt.G/2020/PN.Krg** dengan amar sebagai berikut

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT IV;
2. Menolak Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT atau sekurang kurangnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT IV adalah pihak yang benar dan beritikad baik;

Halaman 28 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2020/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Sah Secara Hukum Sertifikat Hak Milik Nomor nomor 2545 dengan luas 381 M2, NIB. 11.18.11.09.01367, surat ukur no. 00868/2010 yang terletak di Desa Ngadiluwih Kecamatan Matesih Kabupaten Karangayar Jawa Tengah atas nama Hery Setyawan (Tergugat IV)

4. Menghukum PENGUGAT 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 eksepsi para Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan tanggapan berupa Replik pada persidangan tanggal 3 Maret 2021, sebagai berikut:

TERGUGAT I

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Penggugat membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil jawaban dalam eksepsi Tergugat I, kecuali yang secara tegas diakui dan dibenarkan oleh Penggugat, sedangkan yang tidak secara nyata diakui, mohon dianggap ditolak berdasarkan alasan dan hal-hal seperti yang akan diuraikan dibawah ini;

2. Bahwa mengenai Eksepsi dari pihak Tergugat I point 1, 3, 5 dan 7 yang pada intinya Tergugat I menyatakan bahwa Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*) karena telah mencampuradukkan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan mohon untuk dikesampingkan, dengan alasan sebagai berikut:

2.1. Bahwa peraturan perundang-undangan tidak mengatur penggabungan wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam 1 (satu) gugatan, namun pula tidak melarangnya, hal ini dapat dilihat pada pendapat dari M. Yahya Harahap, S.H dalam bukunya: "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*" penerbit Sinar Grafika, Ed. 2, Cet. 2 Jakarta: Sinar Grafika, 2019 hal. 523 diantaranya menjelaskan bahwa:

- Akan tetapi, dimungkinkan menggabungkan atau mengkumulasikan keduanya dalam satu gugatan, dengan syarat harus tegas pemisahannya. Misalnya A dan B mengadakan perjanjian sewa-menyewa secara tertulis yang berakhir pada tanggal 1 Januari 2000. Dalam kasus tersebut bisa melekat wanprestasi dan PMH. Umpamanya, A ingkar menyerahkan objek sewaan kepada B 1

Halaman 29 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2020/PN Krg



Januari, dan terus menempatnya sampai 2003. Dalam kasus tersebut, dapat digabungkan gugatan wanprestasi (tidak menyerahkan 1 Januari 2000) dan PMH (menempati tanpa hak sejak 1 Januari 2000 sampai 2003) dalam surat gugatan.

- Hal ini sejalan dengan apa yang ditegaskan dalam Putusan MA No. 2686 K/Pdt/1985 tanggal 29 Januari 1987 yang pertimbangannya menyatakan “meskipun dalil gugatan yang dikemukakan dalam gugatan adalah PMH, sedang peristiwa hukum yang sebenarnya adalah wanprestasi, namun gugatan tidak dianggap obscur libel.” Selanjutnya masih dalam buku yang sama oleh M. Yahya Harahap, SH menjelaskan bahwa “Dapat dianggap terlampau formalistik karena, jika petitum itu dihubungkan dengan posita, hakim dapat meluruskannya sesuai dengan maksud posita itu. Demikianlah sepias lalu klasifikasi eksepsi prosedural. Tidak berarti hanya itu saja yang termasuk ke dalamnya. Dalam perkembangan praktik, bisa muncul bentuk baru yang belum pernah dijumpai sebelumnya.

2.2. Bahwa Putusan Mahkamah Agung No. 886 K/Pdt/2007 juga membenarkan penggabungan wanprestasi dan PMH dalam satu gugatan. Dalam pertimbangannya MA mengatakan “bahwa dalam posita gugatan telah jelas terpisah antara PMH dan wanprestasi, yaitu:

- Tergugat I tidak melaksanakan Perjanjian Kerjasama Ni. 158/X/BBWM/2003; dan No. 009 MBP-DIR/12/2003 Oktober 2003, perbuatan mana sebagai wanprestasi, dan;
- “Tergugat I dan Tergugat II membuat Perjanjian Kerjasama No. 199/BBMW/XII/2003; dan No. 009/MBP-DIR/12/2003 tanggal 29 Desember 2003 tanpa diketahui Penggugat sebagai yang berhak atas pengoperasian Pengelolaan Minyak dan Gas Kabupaten Bekasi, perbuatan mana merupakan Perbuatan Melawan Hukum”.
- Bahwa sungguhpun dalam gugatan terdapat posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, akan tetapi dengan tegas diuraikan secara terpisah maka gugatan demikian yang berupa komulasi objektif dapat diterima.

2.3. Menurut pendapat Dr. Yasardin, S.H., M. Hum, Hakim Tinggi pada PTA Jakarta (Varia hal. 38), penggabungan Gugatan Wanprestasi dan PMH dapat dilakukan, dengan syarat yang ketat yaitu:

1. Terdapat hubungan erat antara dua perbuatan tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Dalam obyek yang sama dan diselesaikan dengan hukum acara yang sama;
3. Antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum merupakan kewenangan pengadilan yang sama;
4. Untuk menyederhanakan proses dan menghindari dua putusan yang berbeda/ bertentangan;
5. Dalam posita (alasan-alasan diajukan gugatan) diuraikan secara sendiri-sendiri, artinya dalam posita diuraikan secara jelas peristiwa wanprestasi dahulu, kemudian diikuti dengan uraian secara jelas pula tentang Perbuatan Melawan Hukumnya dan demikian juga didalam petitum (hal-hal yang diminta/ dituntut).

Dengan demikian tentunya eksepsi yang diutarakan Tergugat I **patut untuk dikesampingkan atau dinyatakan ditolak** oleh Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo*, disebabkan secara fakta hukum maksud daripada gugatan *a quo* secara substansi keseluruhan posita dan petitum berkesesuaian, hal mana telah Penggugat uraikan perbuatan / tindakan yang melanggar Para Tergugat antara lain dalam posita Surat Gugatan point 6, 7, 8, 9, 10, 11 dan menjadi dasar tuntutan/ petitum terkait pelaksanaan lelang, oleh karenanya sudah sangat layak, jelas dan beralasan menurut hukum dikategorikan sebagai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Penggugat membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil jawaban Tergugat I, kecuali yang secara tegas diakui dan dibenarkan oleh Penggugat, sedangkan yang tidak secara nyata diakui, mohon dianggap ditolak berdasarkan alasan dan hal-hal seperti yang akan diuraikan dibawah ini;
2. Bahwa Penggugat mohon agar segala dalil-dalil eksepsi yang telah diuraikan dalam eksepsi Penggugat tersebut diatas, secara *mutatis mutandis* termuat sebagai bagian dalam replik pokok perkara dan merupakan bagian yang tak terpisahkan;
3. Bahwa Penggugat tidak akan menanggapi secara keseluruhan jawaban gugatan Tergugat I pada point 1, 10, 11, 12 dan 13 karena pokok permasalahan dalam gugatan ini berkaitan dengan perbuatan melawan hukum atas pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I, hal mana pelaksanaan tersebut tidak mengindahkan jangka waktu berakhirnya perjanjian kredit serta tidak dengan perintah dan dibawah pimpinan

Halaman 31 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2020/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

Ketua Pengadilan sehingga pelaksanaan parate eksekusi lelang harus dibatalkan;

4. Bahwa pada jawaban gugatan point 2, 3 dan 4 yang secara garis besarnya Tergugat I menyatakan bahwa Penggugat telah wanprestasi, tidak lain karena kondisi usaha benar-benar ada masalah yang tidak dikehendaki sendiri/ diluar kemampuan Penggugat dan masih mempunyai proyeksi mampu mengangsur apabila diberikan keringanan angsuran yang lazim berupa penawaran Restrukturisasi kredit sebagai upaya perbaikan yang dilakukan dalam kegiatan pembiayaan terhadap debitur yang berpotensi mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, antara lain: penurunan suku bunga kredit, perpanjangan jangka waktu, pengurangan tunggakan bunga kredit, pengurangan tunggakan pokok kredit, penambahan fasilitas kredit, dan/ atau konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara. Disamping itu tentunya Lembaga Keuangan Mikro yang selanjutnya disingkat LKM adalah lembaga keuangan yang khusus didirikan untuk memberikan jasa pengembangan usaha dan pemberdayaan masyarakat, baik melalui pinjaman atau pembiayaan dalam usaha skala mikro kepada anggota dan masyarakat, pengelolaan simpanan, maupun pemberian jasa konsultasi pengembangan usaha yang **tidak semata-mata mencari keuntungan** (*vide* Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 Peraturan Lembaga Keuangan Mikro), namun justru Penggugat merasa hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/ atau jasa yang digunakan diabaikan oleh Tergugat I, jelas hal itu bertentangan dengan pasal 4 UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;

Bahwa Penggugat selalu beritikad baik untuk membayar angsuran kredit bahkan berniat melunasi seluruh pinjaman pada Tergugat I dengan cara menjual aset yang dimiliki;

5. Bahwa jawaban Tergugat I point 5 dan point 8 yang menyebutkan: Tergugat I diatas didasarkan pada ketentuan Pasal 7 ayat (1) huruf a Akta Perjanjian Kredit Nomor 16, yang secara ringkas menyebutkan: Menyimpang dari ketentuan dalam pasal-pasal diatas, Nasabah dinyatakan wanprestasi (cidera janji) dan dinyatakan telah jatuh tempo apabila memenuhi satu atau lebih tindakan atau peristiwa diantaranya tidak membayar angsuran sebanyak 3 kali. Penggugat sangat tidak setuju karena perbuatan tersebut sangat bertentangan dengan pasal 20 UU No. 4 tahun 1996, berdasarkan akta pemberian hak tanggungan atas obyek sengketa dari Tergugat I kepada Penggugat harus atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan, demikian juga diperkuat dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.

Halaman 32 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2020/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

3210 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 yang menyatakan bahwa eksekusi terhadap Grosse Akta Hipotik harus atas perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri, Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut menurut Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan juga masih diberlakukan pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga jawaban dari Tergugat tersebut mohon dikesampingkan atau dinyatakan ditolak;

TERGUGAT II

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa terhadap eksepsi pada Jawaban Gugatan Tergugat II point 2 yang secara singkat mempermasalahkan mengenai eksepsi *obscuur libel* (Gugatan tidak jelas dan kabur) sebagai akibat perbedaan tanggal dalam posita Surat Gugatan Penggugat point 3 yaitu **bulan Agustus 2018**;
Bahwa penulisan **bulan Agustus 2018** adalah merupakan kesalahan penulisan/ redaksi yang tidak disengaja oleh Penggugat, penulisan yang benar adalah: **bulan Agustus 2019**, dengan demikian eksepsi dari Tergugat II mohon untuk dikesampingkan.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Penggugat membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil jawaban Tergugat II, kecuali yang secara tegas diakui dan dibenarkan oleh Penggugat, sedangkan yang tidak secara nyata diakui, mohon dianggap ditolak berdasarkan alasan dan hal-hal seperti yang akan diuraikan dibawah ini;
2. Bahwa Penggugat mohon agar segala dalil-dalil eksepsi yang telah diuraikan dalam eksepsi Penggugat tersebut diatas, secara *mutatis mutandis* termuat sebagai bagian dalam replik pokok perkara dan merupakan bagian yang tak terpisahkan;
3. Bahwa jawaban gugatan Tergugat II point 1 sampai dengan point 16 merupakan prosedur dan atau prasyarat lelang secara umum , sehingga Penggugat akan menanggapi hanya berkaitan dengan inti permasalahan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II sehingga ketika melihat Perjanjian Kredit yang salah satu prasyarat mengajukan pendaftaran Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang pada saat itu kredit Penggugat belum jatuh tempo berakhirnya kredit/ pinjaman pada Tergugat II, maka sudah sepatutnya dan selayaknya permohonan pendaftaran Lelang oleh Tergugat I dibatalkan;
4. Bahwa jawaban gugatan yang disampaikan oleh Tergugat II pada point 17 dan 18 yang pada intinya mempertegas bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan. Penggugat tidak sependapat karena yang menjadi acuan peraturan adalah

Halaman 33 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2020/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

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3210 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 yang menyatakan bahwa eksekusi terhadap Grosse Akta Hipotik harus atas perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri;

TERGUGAT III

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Penggugat membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil jawaban Tergugat III, kecuali yang secara tegas diakui dan dibenarkan oleh Penggugat, sedangkan yang tidak secara nyata diakui, mohon dianggap ditolak berdasarkan alasan dan hal-hal seperti yang akan diuraikan dibawah ini;
2. Bahwa Penggugat mohon agar segala dalil-dalil eksepsi yang telah diuraikan dalam eksepsi Penggugat tersebut diatas, secara *mutatis mutandis* termuat sebagai bagian dalam replik pokok perkara dan merupakan bagian yang tak terpisahkan;
3. Bahwa terhadap jawaban dari Tergugat III point 1 sampai dengan point 6 yang pada intinya tidak terlibat dalam perkara *aquo* dan apabila melibatkan Tergugat III maka beranggapan gugatan tersebut menjadi gugatan prematur;
Bahwa didalam Replik ini akan Penggugat jelaskan mengenai keterlibatan Tergugat III berkaitan dengan proses SKPT Lelang yang hal itu merupakan kewenangan dari Tergugat III yang mana apabila Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, tentunya Tergugat III juga dibebani melakukan perbuatan melawan hukum pula baik disengaja atau lalai atas pelaksanaan eksekusi hak tanggungan ini, demikian pula secara hukum acara perdata, pihak Tergugat III harus dilibatkan supaya tidak melakukan perubahan balik nama terhadap obyek sengketa maupun pembebanan lainnya.

TERGUGAT IV

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa terhadap eksepsi pada Jawaban Gugatan Tergugat IV point 1 sampai dengan point 10 yang pada intinya mendalilkan Pengadilan Negeri Karanganyar tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo (eksepsi kompetensi absolut) karena pembatalan pelaksanaan lelang merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dengan terbitnya risalah lelang No. 776/38/2020 tertanggal 8 September 2020 merupakan produk administrasi negara dan/ atau keputusan tata usaha negara, sehingga masuk dalam kategori sengketa tata usaha negara;
2. Bahwa gugatan terhadap pelaksanaan lelang barang/ tanah agunan suatu hutang yang macet dilakukan oleh Kantor Lelang Negara dimana dalam gugatan tersebut dipermasalahkan terjadinya sengketa prosedur lelang yang

Halaman 34 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2020/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyimpang dan tidak sesuai dengan peraturan, sehingga lelang tersebut dituntut untuk dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, maka gugatan yang demikian bukan wewenang Peradilan Tata Usaha Negara melainkan merupakan kewenangan Peradilan Umum selama gugatan tersebut atas adanya Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUH Perdata);

3. Bahwa hal ini sejalan dengan putusan Mahkamah Agung No. 1456. K/Pdt/1998 yang kaidah hukum sebagai berikut: *"Pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan Pejabat Kantor Lelang Negara berdasar atas adanya "Penetapan eksekusi-Lelang Ketua Pengadilan Negeri dimana dalam gugatan ini dipermasalahkan adanya sangkaan bahwa lelang itu dilaksanakan bertentangan/ tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang, sehingga lelang ini dituntut untuk dibatalkan.* Gugatan yang tidak didasarkan Perbuatan Melawan Hukum ini, merupakan wewenang Peradilan Tata Usaha Negara karena focusnya menyangkut tindakan hukum dari Badan/ Pejabat Tata Usaha Negara ex Undang-Undang No. 5/tahun 1986 (*vide Varia Peradilan No. 195*). Dengan demikian Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dijadikan dasar dalam perkara a quo merupakan wewenang Peradilan Umum (Pengadilan Negeri Karanganyar) sehingga sudah selayaknya eksepsi Tergugat IV dikesampingkan.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Penggugat membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil jawaban Tergugat IV, kecuali yang secara tegas diakui dan dibenarkan oleh Penggugat, sedangkan yang tidak secara nyata diakui, mohon dianggap ditolak berdasarkan alasan dan hal-hal seperti yang akan diuraikan dibawah ini;
2. Bahwa Penggugat mohon agar segala dalil-dalil eksepsi yang telah diuraikan dalam eksepsi Penggugat tersebut diatas, secara *mutatis mutandis* termuat sebagai bagian dalam replik pokok perkara dan merupakan bagian yang tak terpisahkan;
3. Bahwa mengenai jawaban gugatan Tergugat IV sepanjang menerangkan telah sah pembelian tanah dengan perantaraan Tergugat II atas Sertifikat Hak Milik No. 2545 yang dikeluarkan oleh kantor BPN Kabupaten Karanganyar (Tergugat III);
Bahwa Penggugat berpendapat Tergugat IV telah melakukan Perbuatan melawan hukum atas dasar kesengajaan atau kelalaian yang menyebabkan kerugian pada Penggugat, karena tentunya Tergugat IV telah dengan sadar dan mempelajari asal usul/ sumber hukum perolehan tanah tersebut, disamping itu apabila terbukti Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III melakukan Perbuatan

Halaman 35 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2020/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melawan Hukum, maka Tergugat IV tentunya ikut dinyatakan Melanggar/ melawan hukum.

Berdasarkan hal hal terurai diatas, maka mohon Majelis Hakim Yang Terhormat memutuskan sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI

1. Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan jawaban gugatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV tidak dapat diterima;
2. Menghukum para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, para Tergugat, mengajukan tanggapannya dalam Duplik pada persidangan tanggal 10 Maret 2021 yang pada pokoknya bahwa pada prinsipnya para Tergugat tetap mempertahankan dalil-dalil jawaban sebagaimana yang telah diuraikan pada bagian eksepsi maupun dalam pokok perkara yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Duplik para Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat IV mengenai kewenangan mengadili (kompetensi Absolut) tersebut diatas, dalam putusan ini Majelis Hakim telah memeriksa dan telah menjatuhkan putusan dalam Putusan Sela Nomor 103/Pdt.G/2020/PN Krg tanggal 17 Maret 2021 yang diucapkan di persidangan yang terbuka untuk umum, yang diputus sebagai berikut:

1. Menyatakan menolak eksepsi Tergugat IV, sepanjang kewenangan mengadili;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Karanganyar berwenang mengadili perkara a quo;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3313052303700001 atas nama Asih Purnomo tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 2545, tersebut diberi tanda P-2;

Menimbang, bahwa alat bukti P-1, dan bukti P-2 berupa fotocopy dari fotocopy dan bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya, sehingga menurut

Halaman 36 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2020/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 10 tahun 2020 tentang Bea Meterai serta berdasarkan Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, alat bukti surat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis yang sah;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi dan/atau ahli untuk menguatkan dalil gugatannya dalam perkara ini;

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

1. Fotokopi Aplikasi Permohonan Pembiayaan Mikro tanggal 11 Desember 2018 tersebut diberi tanda TI-1;
2. Fotokopi Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan Mikro, tanggal 13 Desember 2018, tersebut diberi tanda TI-2;
3. Fotokopi Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor : 15, tanggal 14 Desember 2018 debitur : Asih Purnomo, Tersebut diberi tanda TI-3;
4. Fotokopi Tanda Terima Pencairan Pembiayaan kepada Asih Purnomo, Alamat Bendorejo Rt. 004 Rw. 009 Ngadiluwih Matesih Karanganyar, Tersebut diberitanda TI-4;
5. Fotokopi dari fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 13/I/2019 tanggal 14 Januari 2019 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Joko Hasto Wardoyo Sarjana Hukum, tersebut diberi tanda TI-5.
6. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 2545 penerbitan Sertifikat tanggal 16 September 2011 atas Hak Tanggungan Nomor 00579/2019 dengan nama PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Pusat diberi tanda TI-6.
7. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat hak tanggungan Nomor : 00579/2019, pemegang hak tanggungan PT.Permodalan Nasional Madani (Persero) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar tanggal 29 Januari 2019, Tersebut diberi tanda TI-7.
8. Fotokopi dari fotokopi perihal surat peringatan I Nomor 301/ULM-KRPD/SP1/IX/2019, tanggal 16 September 2019, beserta tanda terimanya, Tersebut diberitanda TI-8.
9. Fotokopi dari fotokopi perihal surat peringatan II Nomor 304/ULM-KRPD/SP2/IX/2019, tanggal 23 September 2019, beserta tanda terimanya, Tersebut diberitanda TI-9.
10. Fotokopi dari fotokopi perihal surat peringatan III Nomor 308/ULM-KRPD/SP2/IX/2019, beserta tanda terimanya, tanggal 30 September 2019, Tersebut diberitanda TI-10.

Halaman 37 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2020/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

11. Fotokopi dari fotokopi permohonan lelang Ulang Hak Tanggungan Nomor : S-479/PNM-SLO/VIII/20 tanggal 12 Agustus 2020, Tersebut diberitanda TI-11.
12. Fotokopi dari fotokopi Penetapan jadwal lelang (Debitur a.n Asih Purnomo) Nomor : S-2032/WKN.09/KNL.02/2020 tanggal 27 Agustus 2020, Tersebut diberitanda TI -12.
13. Fotokopi dari fotokopi perihal Surat Pemberitahuan Tanggal Pelaksanaan Lelang Nomor : 250/ULM-KRPD/IX/2020 tanggal 1 September 2020, tersebut diberitanda TI-13.
14. Fotokopi Pengumuman Lelang Ulang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dari Koran Harian Jawa Pos Radar Solo terbit tanggal 1 September 2020, dengan objek lelang sebidang tanah dan bangunan SHM No.2545 An. Asih Purnomo, tersebut diberitanda TI-14.
15. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor 776/38/2020 tanggal 8 September 2020 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, tersebut diberitanda TI-15.

Menimbang, bahwa alat bukti **TI-1, TI-2, TI-3, TI-4, TI-14 dan TI-15** tersebut di atas telah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai, kecuali pada bukti **TI-5 sampai dengan bukti TI-13** berupa fotocopy dari fotocopy dan bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya, sehingga menurut ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 10 tahun 2020 tentang Bea Meterai serta berdasarkan Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, alat bukti surat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis yang sah;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan saksi dan/atau ahli untuk menguatkan dalil sangkalan dan gugatan rekonsensinya dalam perkara ini;

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

1. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Ulang Hak Tanggungan, Nomor : S-479/PNM-SLO/VIII/20, tanggal 12 Agustus 2020, tersebut diberi tanda TII-1.
2. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang Ulang Nomor : S-2032/WKN.09/KNL.02/2020, tanggal 27 Agustus 2020, tersebut diberi tanda TII-2.
3. Fotokopi Pengumuman Lelang Ulang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 1 September 2020, pada Koran, Tersebut diberi tanda TII-3.
4. Fotokopi dari Fotokopi surat pemberitahuan tanggal pelaksanaan lelang nomor : 250/ULM-KRPD/IX/2020 tanggal 1 September 2020, Tersebut diberitanda TII-4.
5. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 67/2020 tanggal 4 Februari 2020, Tersebut diberitanda TII-5.

Halaman 38 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2020/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi Risalah Lelang Nomor : 776/38/2020, tanggal 8 September 2020, Tersebut diberitanda TII-6.

Menimbang, bahwa alat bukti **TII-1, TII-2, TII-3, TII-5 dan TII-6** tersebut di atas telah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai, kecuali pada bukti **TI-4**, berupa fotocopy dari fotocopy dan bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya, sehingga menurut ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 10 tahun 2020 tentang Bea Meterai serta berdasarkan Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, alat bukti surat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis yang sah;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan saksi dan/atau ahli untuk menguatkan dalil sangkalan dan gugatan rekonsensinya dalam perkara ini;

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

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor : 2545, yang terletak di Desa Ngadiluwih, Kecamatan Matesih, Kabupaten Karanganyar, tersebut diberi tanda TIII-1.

Menimbang, bahwa alat bukti **TIII-1** tersebut di atas telah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dan bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya, sehingga menurut ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 10 tahun 2020 tentang Bea Meterai serta berdasarkan Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, alat bukti surat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis yang sah;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak mengajukan saksi dan/atau ahli untuk menguatkan dalil sangkalan dan gugatan rekonsensinya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat IV untuk membuktikan dalil sangkalan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3313111404770002, atas nama Hery Setyawan, tersebut diberi tanda TIV-1.
2. Fotokopi Salinan/ Kutipan/Grosse Risalah Lelang Nomor : 776/38/2020, Tanggal 8 September 2020, Tersebut diberitanda TIV-2.
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 2545 di Desa Ngadiluwih, Kecamatan Matesih Kab. Karanganyar, tersebut diberi tanda TIV-3.

Menimbang, bahwa alat bukti **TIV-1 sampai dengan bukti TIV-3**, tersebut di atas telah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai, dan bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya, sehingga menurut ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 10 tahun 2020 tentang Bea Meterai serta

Halaman 39 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2020/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

berdasarkan Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, alat bukti surat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis yang sah;

Menimbang, bahwa Tergugat IV tidak mengajukan saksi dan/atau ahli untuk menguatkan dalil sangkalan dan gugatan rekonvensinya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat IV, mengajukan Kesimpulan pada tanggal 21 April 2021, sedang Tergugat III tidak mengajukan kesimpulan;

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 menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar Majelis Hakim menyatakan terlebih dahulu menurut hukum untuk menanggukhan atau menunda balik nama atas tanah dan bangunan SHM Nomor 2545 luas 381 m² atas nama pemegang hak Asih Purnomo yang terletak di kelurahan Ngadiluwih, Kecamatan Matesih, Kabupaten Karanganyar yang telah dijual secara lelang pada tanggal 8 september 2020 bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

Menimbang, bahwa atas hal tersebut Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, yang pada pokoknya bahwa tuntutan provisi harus didasarkan pada suatu hak (title) autentik atau bukti surat yang mempunyai kekuatan pembuktian atau suatu penghukuman sebelumnya dalam suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap, demikian pula dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. Reg. No.: 1070 K/Sip/1972 tertanggal 7 Mei 1973, yang pada pokoknya bahwa tuntutan provisionil yang tercantum dalam Pasal 180 HIR, hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan dan tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara (bogemgeschil) tidak dapat diterima ;

Menimbang bahwa oleh karena yang diajukan oleh Penggugat tersebut adalah mengenai tuntutan agar Majelis Hakim menanggukhan atau menunda balik nama obyek sengketa sedangkan hal tersebut telah menyangkut pokok perkara sehingga menjadi tidak beralasan dan patut untuk dikesampingkan;

Halaman 40 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2020/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 berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis hakim berkesimpulan bahwa tuntutan provisi Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat, para Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi yaitu Tergugat I dalam jawabannya mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah mengenai gugatan penggugat kabur (*obscuur libel*) karena telah mencampuradukan gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dengan wanprestasi;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah mengenai Eksepsi *Obscuur Libel* (Gugatan Tidak Jelas dan Kabur);

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam jawabannya tidak mengajukan eksepsi terhadap gugatan penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat IV dalam jawabannya mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah mengenai Pengadilan Negeri Karanganyar tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara A quo (**Eksepsi Kompetensi Absolut**) karena pembatalan pelaksanaan lelang merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tergugat IV tersebut diatas, dalam putusan ini Majelis Hakim telah memeriksa dan telah menjatuhkan putusan dalam putusan Sela tanggal 17 Maret 2021 yang diucapkan di persidangan yang terbuka untuk umum, yang menyatakan menolak eksepsi Tergugat IV, sepanjang kewenangan mengadili, menyatakan Pengadilan Negeri Karanganyar berwenang mengadili perkara a quo, memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan, dan menanggungkan biaya perkara sampai putusan akhir;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi lain Tergugat I dan Tergugat II, menurut pendapat Majelis Hakim harus dibuktikan dalam persidangan karena hal tersebut sudah masuk dalam pembuktian materi pokok perkara, sehingga perlu dibuktikan lebih lanjut apa yang disampaikan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya tersebut, maka terhadap eksepsi-eksepsi tersebut juga harus dibuktikan dan diperiksa dalam pokok perkara oleh karena itu patut pula menurut hukum apabila eksepsi tersebut patut dinyatakan untuk ditolak;

Halaman 41 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2020/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

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana tersebut diatas dan atas gugatan tersebut para Tergugat telah mengajukan tanggapan dalam jawabannya sebagaimana dalam berita acara;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang Formalitas gugatan yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang bahwa mengenai formalitas gugatan yang perlu diperhatikan adalah mengenai terdapat berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan antara lain gugatan yang ditandatangani kuasa berdasar surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR, gugatan tidak memiliki dasar hukum, gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium*, gugatan mengandung cacat atau *obscuur libel* atau gugatan melanggar yuridiksi (kompetensi) absolut atau relatif dan sebagainya;

Menimbang bahwa berdasarkan asas *process doelmatigheid* (demi kepentingan beracara), praktek peradilan merumuskan formulasi gugatan secara jelas dan terang atau tegas, dan menurut Pasal 8 Rv pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu. Bahwa dalam praktek peradilan dikenal gugatan kabur adalah didasarkan faktor-faktor tertentu, seperti tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan, tidak jelasnya objek sengketa, dan petitum gugatan tidak jelas.

Menimbang bahwa syarat formulasi gugatan antara lain adalah petitum gugatan. Supaya gugatan sah dalam arti tidak mengandung cacat formil maka harus mencantumkan petitum gugatan yang berisi pokok tuntutan penggugat, berupa deskripsi yang jelas menyebutkan satu persatu dalam akhir gugatan tentang hal-hal apa saja yang menjadi pokok tuntutan Penggugat yang harus dinyatakan dan di bebaskan kepada Tergugat;

Menimbang bahwa petitum yang tidak memenuhi syarat dan berakibat menimbulkan cacat formil gugatan antara lain adalah petitum tidak menyebut secara tegas apa yang diminta atau petitum bersifat umum. Petitum yang memenuhi syarat mesti bersifat tegas dan spesifik menyebut apa yang diminta oleh Penggugat. Oleh karena itu jika petitum sifatnya kabur karena tidak jelas secara spesifik apa yang diminta, menyebabkan gugatan itu *obscuure libel* yang berakibat gugatan tidak dapat diterima;

Halaman 42 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2020/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum adalah gugatan yang didasarkan pada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para pihak. Suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila perbuatan tersebut melanggar undang-undang atau melanggar hak subyektif orang lain atau melanggar kesusilaan dan kepatutan dan harus ada unsur kesalahan dalam perbuatan tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalam gugatan perbuatan melawan hukum haruslah jelas perbuatan apa yang dilakukan oleh para Tergugat sehingga Penggugat menyatakan bahwa perbuatan para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa tentang perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh para tergugat tersebut haruslah dijelaskan dalam posita gugatan secara sehingga akan jelas juga akibat dari perbuatan para tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa setelah majelis mempelajari isi gugatan penggugat tersebut, bahwasannya penggugat tidak menguraikan secara jelas dalam Posita dan petitum mengenai Perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh para Tergugat, dalam hal ini penggugat tidak menjelaskan secara jelas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III dan IV, dijelaskan didalam posita gugatan penggugat tersebut yang menyatakan bahwa tergugat III dan IV dilibatkan dalam perkara ini agar selama proses ini berjalan tidak melakukan balik nama terhadap objek sengketa sedangkan di dalam petitumnya, Penggugat meminta untuk menghukum Tergugat III dan Tergugat IV agar tidak melakukan balik nama terhadap obyek sengketa supaya menunggu putusan ini sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang mana dalam hal ini Penggugat tidak menjelaskan apakah perbuatan Tergugat III dan Tergugat IV dalam hal proses balik nama terhadap obyek sengketa sudah dilakukan atau belum, sehingga apabila perbuatan proses balik nama terhadap objek sengketa tersebut ternyata belum dilaksanakan maka tidak ada perbuatan Tergugat III dan Tergugat IV yang bisa didalilkan sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga petitum Penggugat yang meminta agar Tergugat III dan tergugat IV tidak melakukan balik nama terhadap objek sengketa secara hukum menjadi Prematur ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan Penggugat mengenai Pelelangan, dalam hal ini Penggugat hanya menerangkan pelelangan terhadap obyek sengketa tanpa menjelaskan berdasarkan nomor risalah lelang secara jelas dan spesifik, sehingga oleh karenanya dengan tidak menyebutkan hal tersebut secara jelas mengakibatkan gugatan penggugat menjadi kabur dan tidak jelas;

Halaman 43 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2020/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 oleh karena terdapat ketidakjelasan antara posita dan petitum gugatan Penggugat maka gugatan penggugat menjadi kabur/obscuur libel dan terhadap gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara sehingga tuntutan Penggugat dalam pokok perkara harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa tentang biaya perkara dalam perkara perdata diatur dalam Pasal 181 H.I.R yang menyatakan pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara;

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

Memperhatikan, Pasal-pasal Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Burgerlijk Wetboek (B.W) dan Herzien Inlandsch Reglement (H.I.R), serta peraturan hukum lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Provisi:

- Menyatakan Gugatan Provisi Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat IV;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah **Rp1.551.000,00 (Satu Juta Lima Ratus Lima Puluh Satu Ribu Rupiah)**;

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karanganyar, pada hari **Selasa, tanggal 4 Mei 2021** oleh kami, **NUNIK SRI WAHYUNI., S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **MAHENDRA PRABOWO KUSUMO PUTRO, S.H., M.H.** dan **IKA YUSTIKASARI, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 103/Pdt.G/2020/PN Krg, tanggal 6 Januari 2021 Putusan tersebut pada hari **Rabu tanggal 5 Mei 2021** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, **SRI MULYANI., S.H.**, Panitera Pengganti serta dihadiri oleh

Halaman 44 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2020/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

Kuasa Penggugat, dihadiri oleh Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, dan Tergugat IV, tanpa dihadiri Kuasa Tergugat III;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

MAHENDRA PRABOWO K.P, S.H., M.H.

NUNIK SRI WAHYUNI., S.H., M.H.

IKA YUSTIKASARI., S.H.

Panitera Pengganti,

SRI MULYANI., S.H.

Perincian Biaya Perkara :

1. Biaya Pendaftaran	.....	Rp	30.000,00
2. Biaya Pemberkasan	.....	Rp	80.000,00
3. Biaya Panggilan	.....	Rp	1.040.000,00
4. PNBPN Panggilan	.....	Rp	80.000,00
5. Pemberitahuan Putusan Sela	.....	Rp	216.000,00
6. Pemberitahuan Putusan	.....	Rp	85.000,00
7. Redaksi	.....	Rp	10.000,00
8. Meterai	.....	Rp	10.000,00

Jumlah

Rp 1.551.000,00

Terbilang : (Satu Juta Lima Ratus Lima Puluh Satu Ribu Rupiah).

Halaman 45 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2020/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)