



**PUTUSAN**

Nomor 165/Pdt/2019/PT SMG

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang, yang memeriksa dan memutus perkara perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut di bawah ini dalam perkara antara:

1. Santoso Sugeng Raharjo, Drs, bertempat tinggal di Sukoharjo Rt.02 Rw.03, Kel. Sukoharjo. Kec. Sukoharjo, Kab. Sukoharjo.

2. Agustri Hidayati, S.E, bertempat tinggal di Sukoharjo Rt.02 Rw.03, Kel. Sukoharjo, Kec. Sukoharjo, Kab. Sukoharjo.

Dalam hal ini 1 dan 2 memberikan kuasa kepada : ENDRA, S.H.. M.H., Advokat dan Konsultan Hukum “ Endra, SH.,M.H. & Partnes “ yang beralamat di Jatimalang Rt.04. Rw.02. Ds. Joho, Kec. Mojolaban, Kab. Sukoharjo. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Oktober 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo pada tanggal 15 Oktober 2018, Nomor 298/S.K/2018/PN.Skh, selanjutnya disebut sebagai Para Pembanding semula Para Penggugat.

Melawan

1. P.T. Bank Mayapada International, Tbk, Mmu Ps. Induk Sukoharjo, tempat kedudukan Jln. Slamet Riyadi No.19, Sukoharjo, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I.

2. Menteri Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Djkn Kantor Wilayah IX cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang KPKNL Surakarta.

Tempat kedudukan Jl. Ki Mangun Sarkoro 141 Kota Surakarta, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II.

3. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, tempat kedudukan Jl. Jenderal Sudirman No.310 Sukoharjo, selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III.



Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berturut-turut :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 21 Maret 2019 Nomor 165/Pdt/2019/PT SMG tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas.
2. Berkas perkara Nomor 29/Pdt.G/2018/PN.Skh., berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo 29/Pdt.G/2018/PN.Skh., tanggal 26 September 2018.

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 17 April 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo pada tanggal 17 April 2018, dalam register nomor : 29/Pdt.G/2018/PN Skh. telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat telah mendapatkan fasilitas pinjaman dari Tergugat I dengan *plafond* kredit sebesar Rp.350.000.000,- ( tiga ratus lima puluh juta rupiah );
2. Bahwa dengan fasilitas pinjaman tersebut Para Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana tersebut posita angka 1 gugatan, Para Penggugat telah menyerahkan jaminan berupa :
  - a. Sebidang tanah dan bangunan SHM No.733, luas 114 m2 an Doktorandus Santoso Sugeng Raharjo, yang terletak di Kel. Sukoharjo, Kec. Sukoharjo, Kab. Sukoharjo;
  - b. Sebidang tanah dan bangunan SHM No.5473, luas 40 m2 an Doktorandus Santoso Sugeng Raharjo, yang terletak di Kel. Sukoharjo, Kec. Sukoharjo, Kab. Sukoharjo;

Bahwa untuk selanjutnya mohon disebut sebagai obyek sengketa.

3. Bahwa Tergugat I dengan bantuan Tergugat II akan melakukan penjualan lelang obyek sengketa tersebut, berdasarkan selebaran Pengumuman lelang pemberitahuan dari Tergugat I pada lelang akan dilaksanakan pada tanggal 09 Mei 2018;
4. Bahwa berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan ( APHT ), pada pasal 4 yang berbunyi " **Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut diatas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Sukoharjo** ", dalam perjanjian yang ditanda tangani Akta Pemberian Hak Tanggungan ( APHT ) oleh kedua



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belah pihak, maka antara Tergugat I dengan Para Penggugat wajib mematuhi “ **semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya** “ pasal 1338 KUH Perdata ( BW ), sehingga perbuatan Tergugat I dengan bantuan Tergugat II merupakan perbuatan wanprestasi;

5. Bahwa Perjanjian Kredit antara Para Penggugat dengan Tergugat I dilakukan pada tanggal 12 April 2016 ( Posita angka 1 gugatan ini ) Para Penggugat datang menghadap Tergugat I untuk menanda tangani perjanjian kredit berikut Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan( SKMHT ), selain dari pada setelah tanggal 12 April 2016 tersebut Para Penggugat tidak pernah menghadap lagi kepada Tergugat I, untuk menandatangani Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ( SKMHT ) maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT ) yang kedua kalinya;

6. Bahwa ternyata Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT ), No.290/2016 tanggal 06 Juni 2016 dan No.289/2016 tanggal 06 Juni 2016, sedangkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ( SKMHT ) ditanda tangani oleh Para Penggugat pada saat menghadap Tergugat I pada tanggal 12 April 2016, oleh karena berdasarkan UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pasal 15 ayat 3 berbunyi “ **Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan** “ sedangkan pasal 15 ayat 6 berbunyi “ **Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat 3 atau ayat 4 atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana ayat 5 batal demi hukum**“;

7. Bahwa berdasarkan posita gugatan angka 5 dan 6 tersebut di atas di dalam kenyataan perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat I yang dilakukan pada tanggal 12 April 2016 dan Para Penggugat tidak pernah datang kedua kalinya menghadap kepada Tergugat I, dengan demikian Pengikatan Hak Tanggungan cacat hukum, sehingga pinjaman Para Penggugat menjadi pinjaman konkuren bukan preferen lagi;

8. Bahwa karena batalnya suatu perjanjian dalam pengikatan Hak Tanggungan, maka seluruh perjanjian, sehingga pinjaman Penggugat bukan pinjaman yang diutamakan ( Preference ) akan tetapi sudah menjadi



pinjaman biasa ( Konkuren), sehingga untuk eksekusi lelang Tergugat I harus melakukan gugatan kepada Penggugat lewat Pengadilan Negeri;

9. Bahwa Tergugat I dengan bantuan Tergugat II telah melakukan penjualan obyek sengketa, yang wajib ditolak oleh Tergugat II karena jumlah kewajiban Para Penggugat kepada Tergugat I belum jelas kepastian berapa yang harus dibayar, berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.106/PMK.06/2013 tentang petunjuk pelaksanaan lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016, sehingga dapat dibatalkan atau setidaknya tidak dapat di terima;

10. Bahwa atas perbuatan Tergugat I dengan bantuan Tergugat II yang akan melakukan eksekusi lelang atas obyek sengketa atau obyek jaminan kredit Para Penggugat tersebut bertentangan dengan pasal 20 UU No. 4 tahun 1996, Jo. pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan ( APHT ) yang berbunyi berbunyi " **Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut diatas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Sukoharjo**" karena berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut pelaksanaan eksekusi lelang harus atas penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri, maka Tergugat I maupun Tergugat II harus dihukum untuk tidak melakukan eksekusi lelang atas obyek sengketa tersebut;

11. Bahwa pelaksanaan eksekusi sebagaimana pada pasal 26 UU No.4 tahun 1996; *"selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan"*, maka pelaksanaan eksekusi harus berlandaskan pada pasal 224 HIR,258 RBg, dengan demikian Perbuatan Tergugat I dengan Tergugat II adalah perbuatan wanprestasi;

12. Bahwa Tergugat III dilibatkan selama proses perkara ini berjalan tidak melakukan perubahan balik nama terhadap obyek sengketa, apabila ada permohonan perubahan balik nama dan atau pembebanan dalam bentuk apapun baik dari Tergugat I atau siapapun mohon kepada Tergugat III harap menanggukhal hal tersebut dengan menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*), dan atau berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 pasal 45 ayat 1 huruf e " *Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini*



*tidak dipenuhi “ huruf e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;*

**13.** Menghukum kepada Tergugat III untuk tidak menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ( SKPT ) untuk pelaksanaan lelang;

**14.** Bahwa guna menghindari adanya penguasaan maupun peralihan atas obyek sengketa kepada pihak lain, maka mohon untuk dapat diletakkan sita Persamaan terhadap obyek sengketa;

**15.** Bahwa gugatan ini didasarkan pada alat bukti yang kuat serta *outentik*, maka mohon dinyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya banding, kasasi maupun *verzet (uit voerbaar bij voorraad)*;

**16.** Bahwa oleh karena berdasarkan fakta dan fakta hukum, Tergugat I dengan bantuan Tergugat II maupun Tergugat III telah melanggar hak-hak Para Penggugat, maka sudah sewajarnya kepadanya dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

**P R I M A I R :**

**I. DALAM PROVISI :**

Menetapkan dan menyatakan menurut hukum untuk menanggukkan penjualan lelang terhadap obyek sengketa dengan menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*);

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita Persamaan yang diletakkan terhadap tanah Obyek Sengketa;
3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang akan melakukan eksekusi lelang atas obyek sengketa, adalah perbuatan wanprestasi;
4. Menyatakan sebagai hukum bahwa pelaksanaan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas obyek sengketa harus berdasarkan pasal 26 UU No.4 tahun 1996 dan atau pada pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan ( APHT ) yaitu dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo;





5. Menyatakan menurut hukum penjualan lelang obyek sengketa yang dilaksanakan pada, tanggal 09 Mei 2018, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat yang berakibat merugikan Para Penggugat, adalah perbuatan wanprestasi;
6. Menghukum kepada Tergugat III untuk tidak menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ( SKPT ) untuk pelaksanaan lelang;
7. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak melakukan eksekusi lelang atas obyek sengketa sampai dengan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*);
8. Menghukum Tergugat III agar tidak melakukan peralihan terhadap obyek sengketa, dan apabila ada permohonan perubahan / peralihan maupun pembebanan dalam bentuk apapun baik dari Tergugat I atau siapapun harap menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*);
9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

**SUBSIDAIR :**

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, maka mohon putusan *ex aequo et bono*, putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan jawaban tertulis tertanggal 18 Juli 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut :

**1. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUR LEBEL)**

Bahwa, dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT bahwa TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan wanprestasi kepada PARA PENGGUGAT adalah tidak jelas/kabur. Karena tidak ada perbuatan lalai/wanprestasi yang dilakukan TERGUGAT I kepada PARA PENGGUGAT dan tidak ada Surat Peringatan lalai dari PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I dalam hal perbuatan lalai apa yang dilakukan TERGUGAT I kepada PARA PENGGUGAT, oleh karena itu, sudah sepatutnya gugatan PARA PENGGUGAT yang diajukan pengadilan Negeri Sukoharjo ditolak atau tidak dapat diterima;

**2. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM**



Bahwa dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT bahwa TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan wanprestasi kepada PARA PENGGUGAT adalah tidak memiliki dasar hukum. Karena PARA PENGGUGAT tidak menjelaskan terhadap perjanjian mana yang tidak dilaksanakan/dilanggar oleh TERGUGAT I sehingga merugikan PARA PENGGUGAT akibat perbuatan wanprestasi TERGUGAT I.

Bahwa, sebagaimana yang telah diakui oleh PARA PENGGUGAT dalam dalil-dalil gugatannya, bahwa PARA PENGGUGAT telah menerima fasilitas kredit dari TERGUGAT I berupa Pinjaman Tetap Angsuran berdasarkan Akta Perjanjian Hutang Dengan Pemberian Jaminan (Akta PHDJ) No.19 tertanggal 12 April 2016 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Monique Sri Oktari, S.H.,M.H Notaris di Sukoharjo. Bahwa, berdasarkan perjanjian tersebut, telah ditetapkan hak dan kewajiban masing2 pihak yang harus dipenuhi dan dilaksanakan dengan itikad baik, dimana TERGUGAT I sebagai KREDITUR dan PARA PENGGUGAT sebagai DEBITUR dan atas perjanjian/kesepakatan tersebut PARA PENGGUGAT telah mengakui menerima haknya atas fasilitas kredit dari TERGUGAT I. Namun, ternyata PARA PENGGUGAT-lah yang telah melakukan wanprestasi kepada TERGUGAT I dengan tidak melaksanakan kewajibannya membayar angsuran kepada TERGUGAT I.

**3. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUS LITIS CONSORTIUM) :**

Bahwa, gugatan wanprestasi yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT melalui Pengadilan Negeri Sukoharjo adalah kurang pihak, karena dalam gugatannya PARA PENGGUGAT mendalilkan bahwa objek sengketa yang telah dibebankan hak tanggungan berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang menjadi dasar dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan Monique Sri Oktari, SH.,M.H Notaris di Sukoharjo adalah cacad hukum. Bahwa, seharusnya PARA PENGGUGAT mengikutsertakan Monique Sri Oktari, S.H.,M.H Notaris di Sukoharjo karena Notaris tersebut-lah yang membuat akta-akta perjanjian antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I untuk menjelaskan permasalahan tersebut agar perkara aquo menjadi terang. sehingga dengan demikian, sudah sepatutnya gugatan yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara aquo melalui Pengadilan Negeri Sukoharjo sudah sepatutnya ditolak atau tidak dapat diterima;

**DALAM POKOK PERKARA:**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, dalil-dalil yang telah diuraikan oleh TERGUGAT I dalam Eksepsi, harus telah dinyatakan dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pokok Perkara.
2. Bahwa, TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil dalil PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya, kecuali dalil yang secara tegas diakui dan diterima oleh TERGUGAT I.
3. Bahwa, benar menurut PARA PENGGUGAT dalam Point 1 (satu) dan Point 2 (dua) dalam dasar alasan gugatannya. Bahwa, PARA PENGGUGAT telah mendapatkan fasilitas kredit berupa Pinjaman Tetap Angsuran (PTA) sebesar Rp. 350.000.000,(Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) berdasarkan Akta Pengakuan Hutang Dengan Pemberian Jaminan (selanjutnya Akta PHDJ) No. 19 tertanggal 12 April 2016 yang dibuat dihadapan Monique Sri Oktari, S.H.,M.H. Notaris di Sukoharjo. Bahwa, atas fasilitas kredit yang telah diterima oleh PARA PENGGUGAT, dan untuk menjamin pengembalian hutang PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, maka PARA PENGGUGAT menjaminkan berupa :
  - a) Sebidang tanah pekarangan dengan bukti berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No.733, Surat Ukur No.379/Sukoharjo/2001 tertanggal 6 Juni 2001, Luas 114 M2 tercantum atas nama Dokterandus Santoso Sugeng Raharjo yang terletak di Desa Sukoharjo, Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Sukoharjo.

Bahwa, SHM tersebut kemudian dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) sebesar Rp. 319.375.000,- berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 290/2016 tertanggal 06 Juni 2016 juncto Sertipikat Hak Tanggungan No.4505/2016 tertanggal 06 Juli 2016, dan
  - b) Sebidang tanah pekarangan dengan bukti berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5473, Surat Ukur No.30/Sukoharjo/1999 tertanggal 1 Desember 1999 Luas 40 M2 tercantum atas nama Doktorandus Santoso Sugeng Raharjo yang terletak di Desa Sukoharjo, Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Sukoharjo;

Bahwa, SHM tersebut kemudian dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) sebesar Rp. 118.125.000,- berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 289/2016 tertanggal 06 Juni 2016 juncto Sertipikat HakTanggungan No. 4556/2016 tertanggal 19 Juli 2016;
4. Bahwa, benar menurut PARA PENGGUGAT dalam Point 3 (tiga) dalam dasar alasan gugatannya yang menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT telah memohonkan eksekusi lelang hak Tanggungan melalui TERGUGAT II,

Halaman 8 Putusan Nomor 165/Pdt/2019/PT SMG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





berdasarkan penetapan Jadwal Lelang No. S-873/WKN.09/KNL.02/2018 tertanggal 04 April 2018 yang diterbitkan oleh TERGUGAT II dan pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan tersebut dilaksanakan pada tanggal 09 Mei 2018.

5. Bahwa, TERGUGAT I menolak dalil gugatan PARA PENGGUGAT dalam dasar alasan gugatannya pada Point 4 (empat) yang mengatakan bahwa TERGUGAT I telah melakukan perbuatan wanprestasi karena tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Bahwa, pernyataan PARA PENGGUGAT tersebut adalah keliru dan salah mengartikan Pasal tersebut, karena tidak ada permasalahan perihal Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 290/2016 tertanggal 06 Juli 2016 tersebut. Bahwa sesuai dengan Pasal 4 APHT tersebut ' "Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Pengadilan Negeri Sukoharjo. Sementara, TERGUGAT I memohonkan eksekusi lelang Hak Tanggungan melalui TERGUGAT II, karena PARA PENGGUGAT telah wanprestasi dengan tidak memenuhinya membayar angsuran kepada TERGUGAT I dan pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan tersebut berdasarkan pada ketentuan Pasal 5 dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1995 juncto Pasal 6 (enam) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27.PMK.06/2016 dan pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan melalui TERGUGAT II adalah bentuk penyelesaian kredit macet yang dibenarkan menurut hukum.

Pasal 6 UUHT No.4 Tahun 1996

Apabila Debitur 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.

Pasal 20 ayat (1) UUHT No. 4 Tahun 1996

Apabila Debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a) hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b) titet eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

6. Bahwa, TERGUGAT I terhadap dalil gugatan PARA PENGUGAT dalam dasar alasan gugatannya, pada Point 5 (lima) yang menyatakan : "bahwa Perjanjian Kredit antara PARA PENGUGAT dengan TERGUGAT I dilakukan pada tanggal 12 April 2016, PARA PENGUGAT datang menghadap TERGUGAT I untuk menandatangani Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan .....dst".

Bahwa, dengan ditandatanganinya Perjanjian Kredit dan Akta surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Undang-undang Hak Tanggungan. Dimana dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagai dasar pembebanan Hak Tanggungan telah terpenuhi berdasarkan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan No.4 Tahun1996.

7. Bahwa, TERGUGAT I menolak dalil PARA PENGUGAT dalam dasar alasan gugatannya pada point 6 (enam), 7 (tujuh), dan 8 (delapan) yang menyatakan bahwa pengikatan hak tanggungan antara PARA PENGUGAT dengan TERGUGAT I pada tanggal 12 April 2016 adalah cacad hukum, sehingga pinjaman PARA PENGUGAT menjadi pinjaman konkuren, bukan merupakan pinjaman preference,

Bahwa, dalil PARA PENGUGAT tersebut adalah mengada-ada dan bertolak belakang dengan fakta yang ada, karena telah jelas diakui oleh PARA PENGUGAT telah menandatangani Akta Perjanjian Kredit dan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan pada tanggal 12 April 2016 yang kemudian menjadi dasar pembebanan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan. Sehingga hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan berdasarkan Undang - Undang Hak Tanggungan No. 4.Tahun 1996 dalam Pasal 6, pasal 15 ayat (1) dan pasal 20 ayat (1) huruf a yang berbunyi :

Pasal 6 UUHT No. 4 Tahun 1996

Apabila Debitur 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.

Pasal 15 ayat (1) surat

Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta noaries atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

Halaman 10 Putusan Nomor 165/Pdt/2019/PT SMG

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- a) tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebaskan hak tanggungan,
- b) tidak memuat kuasa substitusi,
- c) Mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, iama dan indentitas debitor apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan.

Pasal 20 ayat (1), UUHT No. 4 Tahun 1996

Apabila Debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- a) hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b) titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditorkreditur lainnya.

Bahwa, oleh karena tidak ada ketentuan hukum yang dilanggar dan telah sesuai berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku sehubungan dengan pemasangan Hak Tanggungan tersebut, maka Hak Tanggungan yang-telah terpasang adalah tetap berlaku dan menjadi hak preference TERGUGAT I untuk menjamin pelunasan hutang PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I;

8. Bahwa, TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil gugatan PARA PENGGUGAT dalam dasar alasan gugatannya pada point 9 yang menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT menolak pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang .dimohonkan TERGUGAT I melalui TERGUGAT II dikarenakan jumlah kewajiban PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I belum jelas kepastiannya berapa yang harus dibayar.

Bahwa, pernyataan PARA PENGGUGAT tersebut adalah keliru dan mengada-ada, karena dalam melaksanakan eksekusi hak tanggungan tersebut, TERGUGAT I telah melengkapi persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan melalui TERGUGAT II, termasuk mengenai rincian besaran kewajiban/hutang PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I. Sehingga, oleh karena syarat formil untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan melalui TERGUGAT II telah terpenuhi, maka pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan yang telah dilaksanakan pada tanggal 09 Mei 2018 melalui KPKNL Surakarta



(TERGUGAT II) tidak dapat dibatalkan berdasarkan Pasal 4 (empat) PMK No. 27/PMK.06/2016, yang berbunyi :

**Pasal 4**

Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.

9. Bahwa, TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil gugatan PARA PENGGUGAT dalam dasar alasan gugatannya pada Point 10 (sepuluh) dan 11 (sebelas) yang menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT menolak pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang dimohonkan TERGUGAT I melalui TERGUGAT II dikarenakan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tersebut bertentangan dengan Pasal 20 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 juncto Pasal 4 (empat) Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan atas pelaksanaan eksekusi lelang tersebut, TERGUGAT I telah wanprestasi kepada PARA PENGGUGAT.

Bahwa, pernyataan PARA PENGGUGAT tersebut adalah keliru dan mengada-ada, karena TERGUGAT I memohon untuk dilakukan eksekusi hak tanggungan melalui TERGUGAT II dikarenakan PARA PENGGUGAT telah wanprestasi kepada TERGUGAT I dengan tidak melaksanakan kewajibannya membayar angsuran kepada TERGUGAT I berdasarkan Akta PHDJ No.19 tertanggal 12 April 2016. Atas perbuatan lalai / ingkar janji / wanprestasi PARA PENGGUGAT tersebut, TERGUGAT I telah memberikan teguran baik secara lisan maupun secara tertulis melalui :

- a) Surat Peringatan I (Pertama) No. 009/SP-I/MMU-SKH/II/2018 tertanggal 11 Januari 2018;
- b) Surat peringatan II (Kedua) No. 008/SP-IV/MMU-SKH/II/2018 tertanggal 22 Januari 2018;
- c) Surat Peringatan III (Ketiga) No. 008/SP-III/MMU-SKH/II/2018 tertanggal 30 Januari 2018;
- d) Surat Somasi I (Somasi pertama) No. 0096/HSP-SP1/BMI-SSR/II/2018 tertanggal 12 Februari 2018 melalui Halomoan Sianturi & Partners Law Firm;

Bahwa, dapat dijelaskan oleh TERGUGAT I di atas, dalam melaksanakan eksekusi lelang hak tanggungan melalui TERGUGAT II adalah berdasarkan Pasal 6 dan pasal 20 Undang - Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 juncto Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016.



10. Bahwa, dalam dasar alasan gugatan PARA PENGGUGAT pada Point 12 (dua belas), (tiga belas), 15 (lima-belas), dan 16 (enam belas) TERGUGAT I tidak menanggapinya.

11. Bahwa, TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil gugatan PARA PENGGUGAT dalam dasar alasan gugatannya pada Point 14 (sepuluh) yang menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT memohon untuk dilakukan sita persamaan atas objek sengketa berupa : a) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 733, Surat Ukur No 379/Sukoharjo/2001 tertanggal 6 Juni 2001, Luas 114 M2 tercantum atas nama Dokterandus Santoso Sugeng Raharjo, dan b) sertipikat Hak Milik (SHM) No.5473, Surat Ukur No.30/Sukoharjo/1999 tertanggal 1 Desember 1999 Luas 40 M2 tercantum atas nama Doktorandus Santoso Sugeng Raharjo.

Bahwa, TERGUGAT I menolak dengan tegas hal tersebut, karena gugatan yang diajukan PARA PENGGUGAT melalui Pengadilan Negeri Sukoharjo hanya bertujuan untuk mengulur-ulur waktu saja, serta. permohonan PARA PENGGUGAT untuk diletakkan sita persamaan atas objek sengketa tersebut adalah tidak mempunyai dasar hukum, oleh karena itu sudah sepatutnya ditolak.

Maka berdasarkan hal - hal tersebut diatas, TERGUGAT I mohon kepada Yth, Bapak Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar dapat memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

Menerima Eksepsi TERGUGAT I;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT seluruhnya;
- Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya Perkara

Atau apabila Yth, Bapak Ketua Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil - adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II mengajukan jawaban tertulis tertanggal 18 Juli 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut :

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





3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Para Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap:

- a. Sebidang tanah dan bangunan SHM No.733, luas 114 m2 an. Doktorandus Santoso Sugeng Raharjo, yang terletak di Kel. Sukoharjo, Kec. Sukoharjo, Kab. Sukoharjo;
- b. Sebidang tanah dan bangunan SHM No.5472, luas 40 m2 an. Doktorandus Santoso Sugeng Raharjo, yang terletak di Kel. Sukoharjo, Kec. Sukoharjo, Kab. Sukoharjo;

Yang telah dilaksanakan pada tanggal 09 Mei 2018 atas permohonan dari Tergugat I, yang selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa.

4. Bahwa pelelangan atas objek a quo dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji yang telah dilakukan oleh Para Penggugat sebagai debitor dalam hal pemenuhan kewajiban kreditnya kepada Tergugat I sebagai kreditor sebagaimana Akta Pengakuan Hutang dengan Pemberian Jaminan Nomor 19 tanggal 12 April 2016 dan atau penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya.

5. Bahwa atas tindakan wanprestasi Para Penggugat, Tergugat I telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat peringatan tertulis kepada Para Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya, antara lain dengan :

- a. Surat Peringatan Pertama Nomor : 009/SP-I/MMU-SKH/I/2018 tanggal 11 Januari 2018;
- b. Surat Peringatan Kedua Nomor : 008/SP-II/MMU-SKH/I/2018 tanggal 22 Januari 2018;
- c. Surat Peringatan Ketiga Nomor : 008/SP-III/MMU-SKH/I/2018 tanggal 30 Januari 2018;

6. Bahwa pada kenyataannya Para Penggugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak mengindahkan surat-surat pemberitahuan, maka Tergugat I memiliki hak untuk menjual berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mengatur sebagai berikut:

" Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".

7. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 290/2016 tanggal 06 Juni 2016, yang berbunyi :

"Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian – sebagian:

- a. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- b. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kuitansi;
- c. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- d. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut di atas; dan
- e. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut."

8. 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 dijamin 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.

9. 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

Halaman 15 Putusan Nomor 165/Pdt/2019/PT SMG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan pasal 6 UUHT ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian.

10. Bahwa berdasarkan pasal tersebut di atas, ketentuan Hak Tanggungan disimpulkan sebagai hak kreditur yang bersyarat. Dengan syarat sebagai berikut :

- a. Hak tersebut menjadi "matang" ketika debitur cidera janji. Hak ini diakomodir Undang-Undang sebagai sarana bagi kreditur untuk memudahkan dalam mendapatkan pelunasan hak tagihnya.
- b. Merupakan hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama.
- c. Penjualan melalui pelelangan umum. Kalimat " melalui pelelangan umum " sebagai formalitas dengan suatu *conditio sine qua non* (kata "serta") akan terlunasi piutang kreditur;

11. Bahwa prosedur eksekusi sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 6 UUHT, kreditor pemegang hak tanggungan pertama cukup mengajukan permohonan untuk pelaksanaan pelelangan kepada Kantor Lelang Negara. Hak kreditor pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri di depan umum sudah diberikan oleh Undang-Undang kepada kreditor pemegang hak tanggungan pertama, dan kewenangan itu tidak diperoleh dari pemberi hak tanggungan tapi sudah dengan sendirinya ada padanya atas dasar Undang-Undang memberikan kepadanya.

12. Bahwa selanjutnya Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II terhadap obyek sengketa dengan surat nomor 083/LLG-BMI-MMU/III/2018 tanggal 12 Maret 2018 hal Permohonan Melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

13. Bahwa terhadap surat permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan a quo, maka selanjutnya Tergugat II memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif terhadap berkas yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I.

14. Bahwa karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, selanjutnya Tergugat II menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor : S-873/WKN.09/KNL.02/2018 tanggal 04 April 2018. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keuangan R.I. Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut:

"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".

15. Bahwa berdasarkan ketentuan yang berlaku, sebelum dilakukan pelelangan oleh Tergugat II, maka pemohon lelang in casu Tergugat I wajib melakukan pengumuman pelelangan atas objek sengketa. Untuk pelaksanaan lelang pada tanggal 09 Mei 2018 telah diumumkan oleh Tergugat I melalui selebaran tanggal 10 April 2018 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Jawa Pos Radar Solo pada tanggal 25 April 2018 sebagai Pengumuman Lelang Kedua serta telah ditayangkan oleh Tergugat II pada alamat domain <https://www.lelanadikn.kemenkeu.go.id>. Pengumuman lelang merupakan syarat mutlak guna memenuhi asas publisitas dan persyaratan lelang sebagai pemberitahuan kepada masyarakat umum tanpa terkecuali Para 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.

16. Bahwa untuk sahnya pelaksanaan lelang pihak penjual in casu Tergugat I telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 190/2018 tanggal 26 Maret 2018 dan Nomor : 189/2018 tanggal 26 Maret 2018, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo.

17. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berpedoman pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga lelang eksekusi terhadap objek sengketa tersebut adalah sah dan berdasarkan hukum.

18. Bahwa sesuai penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada

Halaman 17 Putusan Nomor 165/Pdt/2019/PT SMG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap

19. Bahwa Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur sebagai berikut:

"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan", serta sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut

"Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".

20. Bahwa Tergugat II dalam hal ini melaksanakan penjualan secara lelang terhadap objek sengketa atas permohonan dari Tergugat I adalah dalam kapasitas menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

21. 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 obyek 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 POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima {Niet Ontvankelijke Verktaard};
3. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 09 Mei 2018 adalah sah menurut hukum dan tidak dapat dibatalkan;
4. Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang Nomor: 264/38/2018 tanggal 09 Mei 2018;
5. Menyatakan menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh

Halaman 18 Putusan Nomor 165/Pdt/2019/PT SMG

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat III mengajukan jawaban tertulis tertanggal 18 Juli 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Sertipikat -Sertipikat Hak Milik merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 32 Ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
2. Adapun mengenai semua dalil gugatan Penggugat mohon dibuktikan kebenarannya di persidangan.

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

1. Menerima jawaban Tergugat III untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara .

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Sukoharjo telah menjatuhkan putusan Nomor 29/Pdt.G/2018/PN.Skh., tanggal 26 September 2018 yang amarnya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi dari Tergugat I;

**DALAM PROVISI**

- Menolak gugatan provisi dari Para Penggugat;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang sampai hari ini ditetapkan sebesar Rp. 1.111.000,00,- (Satu juta seratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Relaas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 29/Pdt.G/2018/PN.Skh., yang isinya menerangkan bahwa pada tanggal 1 Oktober 2018 telah diberitahukan isi putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 29/Pdt.G/2018/PN.Skh., tanggal 26 September 2018 tersebut kepada Tergugat III oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sukoharjo.

Menimbang, bahwa Relaas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 29/Pdt.G/2018/PN.Skh., yang isinya menerangkan bahwa pada tanggal 4 Oktober 2018 telah diberitahukan isi putusan Pengadilan Negeri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sukoharjo Nomor 29/Pdt.G/2018/PN.Skh., tanggal 26 September 2018 tersebut kepada Tergugat II melalui bantuan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surakarta.

Menimbang, bahwa Relaas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 29/Pdt.G/2018/PN.Skh., yang isinya menerangkan bahwa pada tanggal 2 Oktober 2018 telah diberitahukan isi putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 29/Pdt.G/2018/PN.Skh., tanggal 26 September 2018 tersebut kepada Kuasa Hukum Para Penggugat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sukoharjo.

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 21/2018 Jo. 29/Pdt.G/2018/PN.Skh., tanggal 15 Oktober 2018 yang dibuat oleh SRIYADI, S.H., Panitera Pengadilan Negeri Sukoharjo yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Para Penggugat telah menyatakan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 29/Pdt.G/2018/PN.Skh., tanggal 26 September 2018 dan Akta permohonan banding tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada :

- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 23 Oktober 2018 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sukoharjo.
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 23 Oktober 2018 melalui bantuan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surakarta.
- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 23 Oktober 2018 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sukoharjo.

Menimbang, bahwa pihak-pihak yang berperkara dalam perkara ini telah diberi kesempatan untuk mempelajari dan memeriksa berkas perkara Nomor 21/2018 Jo. 29/Pdt.G/2018/PN.Skh., sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan ini, dalam perkara perdata putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 29/Pdt.G/2018/PN.Skh., tanggal 26 September 2018. masing-masing kepada :

- Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 12 Desember 2018;
- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 7 Desember 2018;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 14 Desember 2018;
- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 7 Desember 2018;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 20 Putusan Nomor 165/Pdt/2019/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima.

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat tidak mengajukan memori banding baik melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo maupun melalui Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang sehingga Pengadilan Tinggi tidak mengetahui apa yang menjadi keberatan - keberatan dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat terhadap putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo tersebut, namun demikian Pengadilan Tinggi akan mengadili perkara ini berdasarkan fakta yang ada;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah membaca dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara beserta berita acara persidangan, keterangan saksi-saksi, alat-alat bukti yang diajukan dalam persidangan, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 29/Pdt.G/2018/PN.Skh., tanggal 26 September 2018, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dijadikan alasan dan kesimpulannya dalam memutus perkara ini sudah tepat dan benar, sehingga pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai pertimbangan dan pendapatnya sendiri dalam menjatuhkan putusan ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 29/Pdt.G/2018/PN Skh., tanggal 26 September 2018 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan di tingkat pertama dikuatkan sehingga Para Pembanding semula Para Penggugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan baik peradilan tingkat pertama maupun tingkat banding, sedang biaya perkara untuk tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Mengingat Undang - Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan

Halaman 21 Putusan Nomor 165/Pdt/2019/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1982 tentang Peradilan Umum, HIR dan KUHP data serta Ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan;

## MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat.
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 29/Pdt.G/2018/PN Skh tanggal 26 September 2018 yang dimohonkan banding tersebut.
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat Pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 ( seratus lima puluh ribu rupiah )

Demikian diputuskan pada hari Senin, tanggal 15 April 2019 dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim yang terdiri dari Susanto, S.H., Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah selaku Hakim Ketua, H. Mulyanto, S.H., M.H. dan Rosidin, S.H., masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan mana pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota, dengan dibantu oleh Abdul Munif, S.H., M.H. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua

t.t.d.

t.t.d.

H. Mulyanto, S.H., M.H.

Susanto, S.H.

t.t.d.

Rosidin, S.H.

Panitera Pengganti

Halaman 22 Putusan Nomor 165/Pdt/2019/PT SMG



t.t.d

Abdul Munif, S.H.,M.H.

Perincian biaya:

- |    |                  |              |
|----|------------------|--------------|
| 1. | Meterai.....     | Rp6.000,00   |
| 2. | Redaksi .....    | Rp10.000,00  |
| 3. | Pemberkasan..... | Rp134.000,00 |

---

Jumlah .....	Rp150.000,00
--------------	--------------

(seratus lima puluh ribu rupiah)

**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)