



**P U T U S A N**  
**Nomor 39/Pdt.Bth/2023/PN Sgn**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Sragen yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**PURWO**, Tempat tanggal lahir: Sragen, 04 Agustus 1975, tempat tinggal di Sambirejo RT.020/RW.000 Kelurahan/Desa Kaliwedi, Kecamatan Gondang, Kabupaten Sragen Provinsi Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada: **I Gede Sukadenawa Putra,SH.,C.Med.**, Advokat dari **Kantor LBH Solo Raya** yang beralamat di Sentra Niaga Blok B Nomor : 12 A Jl.Ir. Soekarno, Dusun II, Madegondo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juni 2023, selanjutnya disebut **Pelawan**;

Lawan:

- 1. PT. Permodalan Nasional Madani**, berkedudukan di Jalan Tunjungan, Gondang Kabupaten Sragen, Provinsi Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada: **1.Umar Luthfi, 2.Alphasiddha Yuliantana, 3.Rizki Sepriandi, 4.Rico Mangiring Purba, 5.Gita Diana Sari, 6.Riady, 7.Falaki Kartono Muhammad, 8.Indria Kinasih Khameswary, 9.Anggraeni Puspa Dewi, 10.Hana Safira Simanjuntak, 11.Wahyu Setyani, 12.Andri AminTawakal**, masing-masing sebagai Karyawan dari PT.Permodalan Nasional Madani, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Juni 2023, selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN I**;
- 2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta**, berkedudukan di Jl.Ki Mangun Sarkoro No.141 Sumber, Banjarsari, Surakarta, dalam hal memberikan kuasa kepada: **1.Mohamad Lukman Saleh, 2.Sri Warsiyati, 3.Bambang Sudarnadi, 4.Banu Hasmoro, 5.Didik Yasirul Hadi, 6.Arifah Nurul Fajarini, 7.Widjanarko, 8.Esti Afiarini, 9.Aji Dwi Nanda, 10.Tri Winarsih, 11.Al Humam**, untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah Republik Indonesia cq.Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq.Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq.Kantor Wilayah DJKN Jawa Tengah dan DI Yogyakarta cq.Kantor Pelayanan Kekayaan

Halaman 1 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2023/PN Sgn.



Negara dan Lelang Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juli 2023, selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN II**;

**3. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen**, berkedudukan di Jl.Veteran No.10 Magero, Sragen Tengah, Kecamatan Sragen, Kabupaten Sragen, Provinsi Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: **Triyono,SH.**, dan **Nicko Pratama Kartika,SH.**, kesemuanya beralamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen di Jalan Veteran No.10 Sragen, untuk mewakili Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juni 2023, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERLAWAN**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Juni 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sragen pada tanggal 14 Juni 2023 dalam Register Nomor 39/Pdt.Bth/2023/PN Sgn, telah mengajukan gugatan perlawanan/bantahan sebagaimana perubahan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Pihak yang termasuk di dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas obyek seluas 2420 m<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik No. 1872 yang terletak di Desa Kaliwedi, Kecamatan Gondang, Kabupaten Sragen, Provinsi Jawa Tengah, yaitu:
  - a. PT. Permodalan Nasional Madani sebagai Pemohon Eksekusi Lelang;
  - b. Purwo selanjutnya disebut sebagai Termohon Eksekusi Lelang;
2. Bahwa Pelawan melakukan perlawanan terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas obyek posita 1 diatas karena Pihak Pelawan merasa masih ada hak lain atas bangunan yang berdiri diatas tanah yang dimohonkan lelang;
3. Bahwa Pelawan menempati tanah pekarangan beserta bangunan rumah yang seluas 2420 m<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik No. 1872 yang terletak di Desa Kaliwedi, Kecamatan Gondang, Kabupaten Sragen, Provinsi Jawa Tengah terdaftar atas nama Painem dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara : Jalan

Halaman 2 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2023/PN Sgn.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah timur : Suparnomo  
Sebelah selatan : Saluran air  
Sebelah barat : Kadar

4. Bahwa Pelawan menempati tanah pekarangan seluas 2420 m<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik No. 1872 yang terletak di Desa Kaliwedi, Kecamatan Gondang, Kabupaten Sragen, Provinsi Jawa Tengah, namun sudah di pecah menjadi 4 bangunan (**belum diukur resmi dari BPN Sragen**), yang mana bagian milik Pemohon lelang dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara : Jalan  
Sebelah timur : Sri Mulyani  
Sebelah selatan : Saluran air  
Sebelah barat : Suparnomo

5. Bahwa Pelawan menempati tanah pekarangan seluas 2420 m<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik No. 1872 yang terletak di Desa Kaliwedi, Kecamatan Gondang, Kabupaten Sragen, Provinsi Jawa Tengah, namun sudah di pecah menjadi 4 bangunan (**belum diukur resmi dari BPN Sragen**), yang mana bagian milik Sri Mulyani dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara : Jalan  
Sebelah timur : Suparti  
Sebelah selatan : Saluran Air  
Sebelah barat : Purwo

6. Bahwa Pelawan menempati tanah pekarangan seluas 2420 m<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik No. 1872 yang terletak di Desa Kaliwedi, Kecamatan Gondang, Kabupaten Sragen, Provinsi Jawa Tengah, namun sudah di pecah menjadi 4 bangunan (**belum diukur resmi dari BPN Sragen**), yang mana bagian milik Suparti dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara : Jalan  
Sebelah timur : Sugiyem  
Sebelah selatan : Saluran Air  
Sebelah barat : Sri Mulyani

7. Bahwa Pelawan menempati tanah pekarangan seluas 2420 m<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik No. 1872 yang terletak di Desa Kaliwedi, Kecamatan Gondang, Kabupaten Sragen, Provinsi Jawa Tengah, namun sudah di pecah menjadi 4 bangunan (**belum diukur resmi dari BPN Sragen**), yang mana bagian milik Sugiyem dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara : Jalan

Halaman 3 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2023/PN Sgn.

#### 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

Sebelah timur : Suparti  
Sebelah selatan : Saluran Air  
Sebelah barat : Kadar

8. Bahwa Pelawan sangat terkejut dengan adanya pengumuman lelang yang mana, tanpa terlebih dahulu memohonkan penetapan Sita Eksekusi melalui Pengadilan Negeri setempat, sebagaimana lazimnya eksekusi yang harus melalui Penetapan Ketua Pengadilan Negeri dan juga diatur dalam Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum, Buku II Edisi 2007 yang dikeluarkan Mahkamah Agung RI tahun 2007 terkait dengan eksekusi hak tanggungan pada point 4 hal. 90 yang berbunyi:

“Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan apabila cidera janji maka berdasarkan title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang, kemudian eksekusi akan dilakukan seperti eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.”

9. Bahwa Terlawan I pada saat melakukan survey seharusnya sudah mengetahui adanya bangunan lain dan ditempati serta telah diukur resmi oleh BPN, sehingga akibat adanya Tindakan pelelangan yang diajukan ke KPKNL sangat merugikan pihak lain dan obyek sengketa menjadi tidak jelas batas-batasnya apabila disesuaikan dengan Sertifikat dan Hak Tanggungan yang telah terbit;
10. Bahwa oleh karena itu dengan adanya Tindakan melawan hukum berupa pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan I sangat merugikan Pelawan apalagi pihak-pihak lain yang secara sah berada di atas tanah obyek sengketa;
11. Bahwa ringkasnya pada prinsipnya, Pelawan dan atas nama sertifikat beserta pihak lain yang secara sah menghuni bangunan sangat keberatan dan menolak serta membantah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh Pemohon Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yaitu PT. Permodalan Nasional Madani;
12. Bahwa dengan mengingat Turut Terlawan dalam menjalankan tugas dan fungsinya bersifat pasif untuk itu dalam perkara ini Turut Terlawan juga harus patuh dan taat pada putusan perkara ini;
13. Bahwa untuk itu Pelawan sebagai pihak yang merasa adanya hak lain atas bangunan obyek penetapan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ini

Halaman 4 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2023/PN Sgn.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Sragen cq Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini dapat meneliti serta mempertimbangkan dalil-dalil perlawanan ini yang akan disertai dengan bukti pendukung berupa bukti surat serta saksi dari Para Pelawan dan mencermati warkah tanah yang ada pada Turut Terlawan;

14. Bahwa karena perlawanan Eksekusi Pelawan masih dalam tenggang waktu sesuai dengan aturan yang berlaku, maka Pelawan memohon kepada Majelis hakim Pengadilan Negeri Sragen untuk mengabulkan perlawanan Para Pelawan;

Berdasarkan dalil-dalil hukum tersebut diatas, kami mohon dengan hormat Ketua Pengadilan Negeri Sragen Cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk memanggil dan memeriksa pihak yang bersangkutan serta menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

I. DALAM PROVISI:

- Menyatakan bahwa sebidang tanah pekarangan dan bangunan beserta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatasnya, seluas 2420 m<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik No. 1872 yang terletak di Desa Kaliwedi, Kecamatan Gondang, Kabupaten Sragen, Provinsi Jawa Tengah terdaftar atas nama **Painem** berada dalam keadaan "status quo" oleh karenanya Para Terlawan tidak diperbolehkan untuk melakukan perbuatan hukum apapun sampai perkara Gugatan aquo telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang benar;
2. Mengabulkan Perlawanan dari Pihak Ketiga/ Pelawan;
3. Menyatakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta bertentangan dengan ketentuan hukum sehingga dinyatakan tidak sah dan harus dibatalkan;
4. Menetapkan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen adalah cacat hukum karena tanah dan bangunan yang dibebani hak tanggungan tersebut telah terdapat bangunan lain yang sudah diukur resmi oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen;
5. Menolak permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Pemohon Lelang Eksekusi (PT. Permodalan Nasional Madani);

Halaman 5 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2023/PN Sgn.

#### 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)





6. Menetapkan untuk tidak melelang eksekusi terhadap obyek berupa sebidang tanah seluas 2420 m<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik No. 1872 yang terletak di Desa Kaliwedi, Kecamatan Gondang, Kabupaten Sragen, Provinsi Jawa Tengah;
7. Membatalkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang akan dilaksanakan Pemohon Eksekusi (PT. Permodalan Nasional Madani) dihadapan Pejabat Lelang Kelas 1 KPKNL Surakarta pada hari Kamis, 15 Juni 2023;
8. Menetapkan Akta Pemberian Hak Tanggungan sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan beserta akta-akta dan surat-surat yang terkait lainnya yang digunakan sebagai dasar pengikatan batal demi hukum;
9. Menetapkan bahwa Pihak pemilik sertifikat atas nama Painem dan pemilik bangunan lain diatas tanah obyek berupa sebidang tanah seluas 2420 m<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik No. 1872 yang terletak di Desa Kaliwedi, Kecamatan Gondang, Kabupaten Sragen, Provinsi Jawa Tengah untuk tidak ikut bertanggung jawab terhadap hal-hal sehubungan dengan adanya pinjaman-pinjaman (hutang) yang dilakukan oleh Debitur/ Termohon Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Purwo) kepada Pemohon Eksekusi (PT. Permodalan Nasional Madani);
10. Menghukum Pemohon Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (PT. Permodalan Nasional Madani) untuk membayar seluruh biaya yang timbul karena Perlawanan ini;

**SUBSIDAIR :**

Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk Pelawan, Terlawan I dan Terlawan II serta Turut Terlawan masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam **Perma Nomor: 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan** dengan menunjuk **Adityo Danur Utomo, SH.,** Hakim pada Pengadilan Negeri Sragen sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal **02 Agustus 2023**, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

*Halaman 6 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2023/PN Sgn.*



Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan gugatan perlawanan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pelawan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Perlawanan Pelawan tersebut pihak Terlawan I, Terlawan II dan Turut Terlawan memberikan jawabannya pada pokoknya sebagai berikut:

**Jawaban Terlawan I/PT. Permodalan Nasional Madani (PT PNM):**

**DALAM EKSEPSI:**

**A.Gugatan Yang Diajukan Pelawan Kurang Pihak Karena Tidak Menarik Notaris/PPAT Yang Mengesahkan Akta Perjanjian Pembiayaan No. 004:**

1. Bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana diuraikan dalam Gugatan a quo, hubungan hukum antara PELAWAN dan TERLAWAN I didasarkan atas Perjanjian Pembiayaan No. 004, tanggal 25 Januari 2019, yang dibuat dan disahkan oleh Woro Indrijati, sarjana Ekonomi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Sragen, sehingga sudah sepatutnya jika Notaris Woro Indrijati ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo;
2. Bahwa atas Perjanjian Pembiayaan No. 004/ULM-PSGS/PK-MMR/II/2019, PELAWAN telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 1872 atas nama Painem, dan telah diikat secara sempurna dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) peringkat pertama No. 02826/2019 dan peringkat kedua No. 04191/2022 oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen, PT Permodalan Nasional Madani sebagai pemegang Peringkat Pertama dan kedua;
3. Bahwa karena PELAWAN telah Wanprestasi (Cidera Janji) dengan tidak melunasi kewajibannya pada TERLAWAN I, maka TERLAWAN I melaksanakan haknya untuk mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta;
4. Bahwa tindakan PELAWAN yang tidak menarik Notaris Woro Indrijati selaku yang mengesahkan Pembiayaan No. 004, mengakibatkan Gugatan PELAWAN kurang pihak (Exceptio plurium litis consortium), oleh sebagai itu Gugatan a quo haruslah ditolak karena mengandung cacat formil atas pihak-pihak yang digugat. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 621 K/Sip/1975 tanggal 15 Mei 1977 yang menegaskan: "Semua pihak harus digugat, harus lengkap, jika tidak maka gugatan cacat formil";

*Halaman 7 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2023/PN Sgn.*



**B. Gugatan Pelawan Kabur Dan Tidak Jelas (Obscuur Libel) Karena Tidak Jelas Dasar Fakta Dan Dasar Hukumnya:**

1. Bahwa yang dimaksud dengan obscuur libel adalah 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), hal mana PELAWAN menyatakan dasar gugatannya adalah Perbuatan Melawan Hukum, namun uraian fakta yang disajikan PELAWAN mengenai PMH yang diperbuat oleh TERLAWAN I adalah tidak benar, justru pada nyatanya tindakan yang dilakukan oleh TERLAWAN I yaitu mengajukan lelang atas objek jaminan PELAWAN dikarenakan PELAWAN telah wanprestasi/cidera janji karena tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran sebagaimana diperjanjikan kepada TERLAWAN I;
2. Bahwa dalam dalil gugatannya, PELAWAN mendalilkan mengenai hubungan hukum antara PELAWAN dengan TERLAWAN I yang didasari dengan perikatan, in casu perjanjian kredit yang tentunya ada hak dan kewajiban para pihak yang timbul akibat perikatan tersebut;
3. Bahwa atas perjanjian kredit antara PELAWAN dengan TERLAWAN I, TERLAWAN I telah wanprestasi/ cidera janji karena tidak membayar agunan yang seharusnya sudah menjadi kewajiban TERLAWAN I untuk membayarkan kepada PELAWAN;
4. Bahwa berdasarkan wanprestasinya PELAWAN sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian antara PELAWAN dan TERLAWAN I, maka TERLAWAN I melaksanakan haknya untuk mengembalikan kerugian yang timbul akibat wanprestasinya PELAWAN dengan cara melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan pelunasan hutang PELAWAN kepada TERLAWAN I melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sesuai dengan petunjuk pelaksanaan Lelang dari Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia;
5. Bahwa merujuk pada peristiwa-peristiwa hukum yang didalilkan PELAWAN tersebut, tidak jelas dimana perbuatan Melawan Hukum yang dimaksudkan oleh PELAWAN kepada TERLAWAN I tersebut, sebaliknya TERLAWAN I telah memenuhi hak dan kewajiban sebagaimana diperjanjikan oleh PELAWAN dan TERLAWAN I dalam Perjanjian Pembiayaan No. 004/ULM-PSGS/PK-MMR/I/2019 tanggal 25 Januari 2019;

*Halaman 8 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2023/PN Sgn.*





6. Bahwa dalam dalil gugatan PELAWAN yang menyatakan Sertipikat Hak Tanggungan tidak sah adanya merupakan dalil yang mengada-ngada dan tidak berdasar, dikarenakan proses hingga terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan sudah sesuai dengan hukum yang mengatur, serta sudah melewati proses APHT yang telah ditandatangani oleh pemilik jaminan;
7. Bahwa dalil gugatan PELAWAN yang menyatakan Sertipikat Hak Milik sudah pecah menjadi 4 (empat) bagian sangat tidak berdasar, karena berdasarkan Perjanjian Pembiayaan antara PELAWAN dan TERLAWAN I sudah menyepakati jaminan yang diagunkan sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 1872, serta di dalam Perjanjian Pembiayaan yang sudah di tandatangi oleh PELAWAN sudah dijelaskan secara jelas dan tegas bahwa PELAWAN tidak diperbolehkan untuk mengubah maupun merombak bentuk ataupun tata susunan agunan yang dijaminakan kepada TERLAWAN I;
8. Bahwa merujuk kepada perjanjian yang telah dibuat secara sah oleh dan antara PELAWAN dan TERLAWAN I, maka tidak ada satupun perbuatan TERLAWAN I sebagaimana posita gugatan PELAWAN yang dapat dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum, terlebih tidak ada juga tuntutan PELAWAN di dalam petitumnya yang menuntut untuk menyatakan TERLAWAN I Melawan Hukum, sehingga semakin menguatkan fakta bahwa TERLAWAN I tidaklah melakukan perbuatan Melawan Hukum;

**C. Gugatan Pelawan Juga Kabur Dan Tidak Jelas Atas Perlunya Penetapan Dan Atau Putusan Dari Pengadilan Negeri Terlebih Dahulu Untuk Melakukan Pelelangan:**

1. Bahwa selain alasan tersebut di atas, gugatan PELAWAN juga terbukti kabur dan tidak jelas karena pelaksanaan penjualan secara lelang yang disebutkan PELAWAN Pada Angka 8 dalam Posita PELAWAN tidaklah mendasar, sebab Pelaksanaan lelang Hak Tanggungan telah di atur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 6;  
"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";
2. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, terbukti gugatan PELAWAN tidak memenuhi syarat Formal, sebagaimana pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar

*Halaman 9 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2023/PN Sgn.*



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”;

#### **D. Gugatan Pelawan Tidak Berdasarkan Hukum (Exeptie Onrechtmatig Ofongeground):**

1. Bahwa dalam gugatannya, PELAWAN menyatakan TERLAWAN I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena perbuatan TERLAWAN I yang mengajukan lelang di Kantor TERLAWAN II tidak sah dan melawan hukum. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara disebutkan “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan arrest Hoge Raad tahun 1919 lahir karena beberapa hal yaitu:

- Melanggar hak subjektif orang lain;
- Melanggar ketentuan undang-undang;
- Melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (geodezeden);
- atau Perbuatan yang bertentangan dengan sikap baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;

2. Bahwa perbuatan TERLAWAN I dalam melaksanakan lelang didasari oleh tindakan wanprestasi dari PELAWAN yang mana telah terlebih dahulu membawa kerugian bagi TERLAWAN I sehingga berdasarkan hukum yang berlaku yakni Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan

*Halaman 10 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2023/PN Sgn.*



Tanah, maka TERLAWAN I selaku Kreditur dan selaku pemegang hak tanggungan No. 02826/2019 mempunyai hak untuk melaksanakan lelang yang mana telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. PELAWAN seharusnya sadar akan hak dan kewajibannya selaku Debitur dan sadar secara penuh akan resiko yang mungkin terjadi akibat ditandatangani Perjanjian Pembiayaan Nomor 004/ULM-PSGS/PK-MMR/II/2019 tanggal 25 Januari 2019 yang dilegalisasi oleh Notaris dan PPAT Woro Indrijati, SH., MKn., sehingga berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara, maka berlaku asas pacta sunt servanda bagi para pihak. Atas dasar tersebut pada prinsipnya tidak terdapat suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERLAWAN I, melainkan hanya merupakan pelaksanaan dari amanat undang-undang dan perjanjian yang telah disepakati bersama sehingga gugatan PELAWAN tidak berdasarkan pada hukum yang berlaku;

## **E. Pelawan Terlebih Dahulu Melakukan Dan Berada Dalam Keadaan Wanprestasi (Exceptio Non Adimpleti Contractus):**

1. Bahwa sesuai catatan administrasi TERLAWAN I saat ini, terhadap kredit yang diberikan berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Nomor 004/ULM-PSGS/PK-MMR/II/2019 tanggal 25 Januari 2019 yang dilegalisasi oleh Notaris dan PPAT Woro Indrijati, SH., MKn., kredit PELAWAN telah berada dalam kolektibilitas macet yang mana hal tersebut menunjukkan bahwa PELAWAN telah terlebih dahulu melakukan wanprestasi atas perjanjian yang telah disepakati bersama. Atas dasar tersebut TERLAWAN I telah memberikan beberapa kali surat peringatan kepada PELAWAN namun tidak mendapat tanggapan positif. Oleh karena itu, PELAWAN tidak dapat mengajukan upaya gugatan atas eksekusi lelang hak tanggungan yang dilaksanakan TERLAWAN I;
2. Bahwa dengan demikian sangat terbukti dan tidak dapat disanggah lagi kebenarannya gugatan yang diajukan oleh PELAWAN didasarkan atas pemikiran dan perbuatan licik dari PELAWAN guna mengulur-ulur kewajiban dari PELAWAN dan guna menunda hak TERLAWAN I atas SHM No. 004 yang telah dibebankan Hak Tanggungan. Maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang terhormat dan bijaksana menolak perkara a quo atau setidaknya menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

## **DALAM POKOK PERKARA:**

*Halaman 11 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2023/PN Sgn.*



- Bahwa TERLAWAN I mohon atas Jawaban dalam pokok perkara di bawah ini dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam Eksepsi tersebut diatas yang secara mutatis mutandis tidak dapat dipisahkan;
- Bahwa selanjutnya TERLAWAN I menolak dengan tegas seluruh dalil PELAWAN pada posita gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang TERLAWAN I akui secara tegas kebenarannya;

**A. PELAWAN ADALAH DEBITUR YANG BERITIKAD TIDAK BAIK KARENA TERBUKTI PELAWAN TELAH WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN PEMBIAYAAN NO. 004 BESERTA PERJANJIAN IKUTANNYA:**

1. Bahwa PELAWAN terikat dalam perjanjian perdata dengan TERLAWAN I berdasarkan Perjanjian Pembiayaan No. 004/ULM-PSGS/PK-MMR/II/2019 tanggal 25 Januari 2019 ("Perjanjian Pembiayaan No. 004") di mana TERLAWAN I telah sepakat dan setuju untuk memberikan PELAWAN fasilitas pembiayaan senilai Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), dan diberikan **Fasilitas tambahan (Topup)** dengan nilai pinjaman Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) berdasarkan Addendum Perjanjian Pembiayaan No. 090/ULM-PSGS/TMR/XII/19 tanggal 19 Desember 2019 serta PELAWAN menyerahkan sebagai jaminan kepada TERLAWAN I sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa **Sertifikat Hak Milik No. 1872 atas nama Painem** sebagaimana pengakuannya pada posita gugatannya angka 3 s/d 7;
2. Bahwa dokumen jaminan yang diserahkan PELAWAN tersebut telah diserahkan PELAWAN melalui Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ("SKMHT") No. 45/2019 tanggal 25 Januari 2019, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Sragen, Woro Indrijati, Sarjana Ekonomi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, yang kemudian dilakukan pembebanannya berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 123/2019 tanggal 12 Februari 2019 dan kemudian telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen, yang dibuktikan dengan terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan No. 02826/2019 dimana TERLAWAN I adalah sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama serta melalui Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ("SKMHT") No. 10/2021 tanggal 19 Desember 2021, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Sragen, Prancisca Romana Dwi Hastuti, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, yang

*Halaman 12 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2023/PN Sgn.*



kemudian dilakukan pembebanannya berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 43/2022 tanggal 30 Juni 2022 dan kemudian telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen, yang dibuktikan dengan terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan No. 04191/2022 dimana TERLAWAN I adalah sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat kedua;

3. Berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, jelas bahwa Perjanjian Pembiayaan termasuk Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh dan antara PELAWAN dan TERLAWAN 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);
4. Bahwa dalam tiap-tiap perjanjian sebagaimana dimaksud diatas telah dicantumkan hak dan kewajiban masing-masing para pihak, hak PELAWAN untuk menerima sejumlah uang pinjaman telah diberikan oleh TERLAWAN I sedangkan kewajiban PELAWAN berupa pokok pinjaman dan bunga harus dibayar tepat waktu sebagaimana diatur dalam pasal 2 ayat (2) Perjanjian Pembiayaan No. 004 tidak dilaksanakan tepat waktu oleh PELAWAN;
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut, TERLAWAN I telah memberikan surat-surat peringatan kepada PELAWAN agar PELAWAN segera memenuhi prestasinya, yaitu membayar angsuran sebagaimana diperjanjikan;
6. Bahwa dari uraian di atas, jelas terbukti bahwa PELAWAN telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap perjanjian yang dibuat bersama TERLAWAN 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."
7. Hal ini sesuai dengan pendapat yang dikemukakan oleh Prof. R. Subekti, S.H., dalam bukunya "Hukum Perjanjian", PT Intermasa, Jakarta, 2008, 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.....".

Halaman 13 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2023/PN Sgn.





8. Bahwa dalil TERLAWAN I di atas didasarkan pada ketentuan Pasal 7 ayat (1) huruf a Perjanjian Pembiayaan No. 004, yang menyebutkan bahwa:

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

- a. Nasabah terlambat membayar angsuran/ kewajiban”:

Lebih lanjut di dalam Pasal 7 ayat (2) disebutkan pula hal sebagai berikut:

“Bilamana debitur wanprestasi (cidera janji) dan dinyatakan telah jatuh tempo maka PNM berhak menagih seluruh pinjaman berupa pokok dan bunga termasuk biaya lain, dengan seketika dan sekaligus dan segala sesuatu yang harus dibayar oleh Debitur kepada PNM termasuk ongkos/biaya administrasi dan ongkos-ongkos lainnya”;

Bahwa berdasarkan kekuatan perjanjian tersebut di atas dan merujuk pada bunyi Pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan: yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan, maka seluruh unsur untuk menyatakan PELAWAN wanprestasi telah terpenuhi;

9. 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.”

10. Bahwa isi ketentuan Pasal 6 UU HT tersebut, sangat jelas menyatakan bahwa apabila PELAWAN telah Wanprestasi, maka TERLAWAN 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;

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

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

3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan

*Halaman 14 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2023/PN Sgn.*



pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah”;

**B. PERJANJIAN KREDIT ANTARA PELAWAN DAN TERLAWAN I, SERTA SERTIFIKAT HAK MILIK TELAH DIBUAT SESUAI DENGAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU:**

1. Bahwa TERLAWAN I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PELAWAN pada poin 4 – 7 dan 9 yang pada pokoknya menyatakan SHM No. 1872 yang diagunkan kepada TERLAWAN I sudah di pecah menjadi 4 (empat) bangunan;
2. Bahwa berdasarkan Perjanjian Pembiayaan No. 004 Pasal 4 angka 1 mengenai “Agunan” tersebut yang telah ditandatangani oleh PELAWAN membuktikan bahwa objek jaminan yang diagunkan yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1872 sudah sah dan resmi diukur oleh Kantor Badan Pertanahan Sragen;
3. Bahwa sesuai dengan Perjanjian Pembiayaan No. 004 Pasal 3 sudah dijelaskan dengan sangat rinci kewajiban – kewajiban PELAWAN yang harus dilaksanakan, salah satunya memelihara agunan serta tidak mengubah atau merombak bentuk atau tata susunan agunan;
4. Bahwa PELAWAN dalam gugatannya mendalilkan bahwa SHM No. 1872 sudah dipecah menjadi 4 (empat) bangunan yang dimana sangat tidak berdasar dikarenakan dalam **SHM tidak adanya catatan mengenai peralihan hak kepada 4 (empat) orang yaitu atas nama Purwo, Sri Mulyani, Suparti, dan Sugiyem;**
5. Bahwa berdasarkan uraian angka 1-4 tersebut di atas, maka jelas bahwa Perjanjian Pembiayaan yang dibuat oleh dan antara TERLAWAN I dan PELAWAN adalah sah berlaku dan berkekuatan hukum sehingga mengikat para pihak yang membuatnya sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata, serta Sertifikat Hak Milik yang sudah terbit adalah sah sesuai dengan yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Sragen dan sudah sah sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diberikan oleh TERLAWAN I;
6. Bahwa pada saat PELAWAN menyerahkan agunan berupa SHM No. 1872 sebagai jaminan atas pembiayaannya, PELAWAN tidak pernah mengungkapkan adanya peralihan hak atas sertifikat tersebut, jika hal tersebut memang benar adanya, mengapa baru saat ini PELAWAN mempermasalahkan hal tersebut setelah diajukannya gugatan aquo;

*Halaman 15 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2023/PN Sgn.*



7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sudah sangat jelas bahwa semua Dokumen Perjanjian antara lain Perjanjian Pembiayaan antara PELAWAN dan TERLAWAN I dan Sertifikat Hak Milik sudah sesuai dengan aturan perundang-undangan yang ada;

**C. TERLAWAN I TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA YANG DIDALILKAN PELAWAN:**

1. Bahwa berdasarkan uraian – uraian butir A dan B di atas, secara jelas dan nyata TERLAWAN I tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan PELAWAN dalam Gugatan a quo;
2. Bahwa dikarenakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum PELAWAN terkait tuduhan Perbuatan Melawan Hukum terhadap TERLAWAN I berdasarkan ketentuan Pasal 1365, 1366 dan 1367 KUHPerdata. Dengan ini TERLAWAN I menyatakan menolak dengan tegas karena pernyataan tersebut merupakan suatu dalil yang sangat bertentangan dengan fakta yang sebenarnya, sebagaimana yang telah TERLAWAN I uraikan pada butir-butir sebelumnya. Untuk menegaskan bahwa TERLAWAN I tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh PELAWAN, maka TERLAWAN I akan menguraikan secara lebih terperinci unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut:
  - a. Unsur adanya suatu perbuatan:

Dalam hal ini, perbuatan yang dilakukan oleh TERLAWAN I adalah memberikan fasilitas pembiayaan yang dimohonkan oleh PELAWAN dengan itikad baik, yaitu memberikan fasilitas pembiayaan untuk keperluan investasi/modal kerja kepada PELAWAN, dan seluruh prosedur pemberian pembiayaan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
  - b. Unsur perbuatan tersebut melawan hukum:

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena pelaksanaan perjanjian pembiayaan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan karena PELAWAN tidak melaksanakan kewajibannya membayar angsuran kepada TERLAWAN I maka sudah menjadi hak TERLAWAN I, sehingga dari hal tersebut jelas bahwa TERLAWAN I tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena akan melakukan lelang terhadap obyek Hak Tanggungan;
  - c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku:

*Halaman 16 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2023/PN Sgn.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena pemberian fasilitas pembiayaan kepada PELAWAN telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

d. Unsur adanya kerugian bagi korban:

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena justru TERLAWAN I yang mengalami kerugian akibat wanprestasinya PELAWAN;

e. Unsur adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian:

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena dengan tidak terpenuhinya unsur perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada TERLAWAN I, maka kerugian apapun yang dialami oleh PELAWAN tidak ada hubungannya dengan TERLAWAN I, karena justru akibat wanprestasinya PELAWAN, maka TERLAWAN I lah yang mengalami kerugian;

3. Bahwa TERLAWAN I menolak dengan tegas dalil posita PELAWAN pada poin 8, 10, dan 11 yang menyatakan bahwa TERLAWAN I melakukan Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan melelang agunan yang dijaminkan PELAWAN kepada TERLAWAN I, hal tersebut dikarenakan PELAWAN yang lebih dahulu melakukan wanprestasi akan Perjanjian Pembiayaan yang sudah dilakukan antara PELAWAN dan TERLAWAN I, maka dari itu karena TERLAWAN I sudah dirugikan karena perbuatan PELAWAN yang wanprestasi dengan tidak membayarkan angsuran yang seharusnya dan sewajibnya dibayarkan oleh PELAWAN, langkah selanjutnya yang dilakukan oleh TERLAWAN I yaitu menjual dan melelang agunan SHM No. 1872 tersebut;

4. Bahwa uraian angka 3 diatas sudah sebelumnya diperjanjian dan disetujui oleh PELAWAN pada Perjanjian Pembiayaan No. 004 pada Pasal 7 mengenai "Wanprestasi/Cidera Janji" yang dimana apabila PELAWAN Wanprestasi maka TERLAWAN I berhak untuk menjual dengan cara apapun agunan yang diserahkan kepada TERLAWAN I;

5. Bahwa dalam Perjanjian Pembiayaan No. 004, Pasal 8 ayat (4) mengenai "Pernyataan" juga telah disebutkan bilamana Pinjaman tidak dibayar lunas pada waktu yang ditetapkan, maka PNM berhak untuk menjual seluruh agunan sehubungan dengan pinjaman ini, baik secara dibawah tangan maupun dimuka umum, untuk dan atas nama permintaan PNM dan secara sukarela tanpa paksaan, NASABAH menyerahkan/mengosongkan agunan sebagaimana tersebut dalam Pasal 4 Perjanjian ini sebagai pelunasan hutangnya;

Halaman 17 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2023/PN Sgn.

#### 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 ALASAN-ALASAN YANG TERLAWAN I URAIKAN DI ATAS, MAKA SUDAH SEPATUTNYA YANG MULIA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA A QUO MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PERLAWANAN PELAWAN 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 TERLAWAN I memohon dengan kerendahan hati kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar memutus Perkara a quo dengan amar sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima seluruh Eksepsi yang diajukan oleh TERLAWAN I;
2. Menolak Gugatan yang diajukan oleh PELAWAN atau sekurang - kurangnya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);
3. Memohon Majelis Hakim perkara untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo dalam suatu putusan sela;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan PELAWAN untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PELAWAN adalah pihak yang tidak beritikad baik;
3. Menyatakan TERLAWAN I adalah pihak yang benar dan beritikad baik;
4. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Pembiayaan Pembiayaan No. 004/ULM-PSGS/PK-MMR/II/2019 tanggal 25 Januari 2019 ("Perjanjian Pembiayaan No. 004") beserta perjanjian ikutannya;
5. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh TERLAWAN I melalui KPKNL Surakarta atas objek SHM No. 01872 atas nama Painem;
6. Menghukum PELAWAN untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa **Terlawan II/KPKNL Surakarta** memberikan jawabannya sebagai berikut secara elektronik yang pada pokoknya:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Bahwa Terlawan II menolak seluruh dalil-dalil Pelawan dalam bantahan kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas diakui kebenarannya;
- 1. Eksepsi Persona Standi Nonjudicio**
  - a. Bahwa Terlawan II berpendapat bahwa bantahan Pelawan khususnya yang ditujukan terhadap Terlawan II harus dinyatakan tidak dapat diterima.

*Halaman 18 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2023/PN Sgn.*





Penyebutan persoon Terlawan II di dalam surat bantahan dari Pelawan kurang tepat, karena tidak mengaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jateng dan D.I. Yogyakarta selaku (instansi) atasan Terlawan II. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara. Oleh karena itu apabila terdapat tuntutan, maka harus dikaitkan juga dengan unit atasannya tersebut;

- b. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Terlawan II di atas, maka bantahan Pelawan yang langsung ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat;
- c. Dengan demikian jelas bahwa akan hal ini dapat berakibat bahwa terhadap gugatan a quo menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verklaard). Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat;

Bahwa dengan berdasar uraian di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan bantahan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke 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 Terlawan II menolak seluruh dalil Pelawan dalam bantahan kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa Terlawan II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Pelawan yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terlawan II;
3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pelawan dalam mengajukan bantahan adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap obyek sengketa berupa tanah pekarangan berikut bangunan di atasnya SHM No. 1872 tercatat atas nama Painem luas 2.420 m<sup>2</sup>, terletak di Kel./Desa Kaliwedi, Kecamatan Gondang, Kabupaten Sragen, Propinsi Jawa Tengah;
4. Bahwa meskipun Pelawan tidak mempersoalkan teknis pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dilaksanakan oleh Terlawan II

*Halaman 19 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2023/PN Sgn.*



tersebut, untuk menjelaskan dan mendudukkan persoalan yang sebenarnya, perlu Terlawan II sampaikan proses lelang terkait dengan obyek sengketa tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Bahwa pelaksanaan lelang a quo merupakan kewajiban hukum Terlawan II sebagaimana perintah atau amanat dari ketentuan pasal 7 Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3 berbunyi, "Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya." juncto ketentuan pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, "Kepala KPKNL, PL Kelas II, atau pimpinan Balai Lelang 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 untuk lelang terhadap obyek sengketa berupa tanah pekarangan berikut bangunan di atasnya SHM No. 1872 tercatat atas nama Painem luas 2.420 m<sup>2</sup>, terletak di Kel./Desa Kaliwedi, Kecamatan Gondang, Kabupaten Sragen, Propinsi Jawa Tengah dilaksanakan berdasarkan surat dari PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Solo in casu Terlawan I bernomor : S-473/PNM-SLO/III/23 tanggal 21 Maret 2023 hal Permohonan Lelang dan Surat Pengantar SKPT dengan melampirkan dokumen diantaranya:
  - Fotokopi Surat Perjanjian Kredit ;
  - Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan;
  - Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan;
  - Fotokopi Sertifikat;
  - Fotokopi surat peringatan dan pernyataan debitur telah dalam keadaan wanprestasi;
- c. Bahwa mengingat permohonan lelang Terlawan I telah lengkap, maka sesuai dengan kewajiban hukumnya, Terlawan II telah menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-1833/KNL.0902/2023 tanggal 4 Mei 2023 dengan ketentuan PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Solo in casu Terlawan I selaku penjual obyek lelang harus memenuhi syarat pengumuman lelang dan pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang;

*Halaman 20 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2023/PN Sgn.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bahwa untuk melengkapi persyaratan lelang dimaksud, Terlawan I telah melakukan pengumuman lelang melalui selebaran tanggal 16 Mei 2023 sebagai pengumuman pertama lelang eksekusi hak tanggungan dan melalui Surat Kabar Harian Jawa Pos Radar Solo tanggal 31 Mei 2023 sebagai pengumuman kedua lelang eksekusi hak tanggungan. Lelang yang dilaksanakan tanggal 15 Juni 2023 juga telah ditayangkan oleh Terlawan II pada alamat domain [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id);
- e. Bahwa pengumuman lelang merupakan syarat mutlak guna memenuhi asas publisitas dan persyaratan lelang sebagai pemberitahuan kepada masyarakat umum tanpa terkecuali Pelawan mengenai pelaksanaan lelang atas objek perkara sekaligus bilamana dimungkinkan masih ada keberatan/sanggahan dari pihak lain atas pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Terlawan II;
- f. Bahwa guna memenuhi ketentuan PMK Lelang yang menentukan pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah dari Kantor Pertanahan setempat, maka terhadap lelang eksekusi a quo telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. Berkas : 35145/2023 tanggal 24 Mei 2023 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen yang pada pokoknya menyatakan bahwa obyek sengketa telah dibebankan hak tanggungan yang dipegang oleh Terlawan I;
- g. Bahwa mengingat dokumen persyaratan lelang yang diajukan oleh Terlawan I telah lengkap dan jelas, maka Terlawan II melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap obyek sengketa a quo pada tanggal 15 Juni 2023 dan telah diterbitkan Risalah Lelang nomor 596/38/2023 tanggal 15 Juni 2023;
5. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas dalil Pelawan angka 8 yang pada intinya menyatakan "pelaksanaan lelang hak tanggungan oleh Terlawan II tidak sesuai dengan hukum yang berlaku karena tanpa melalui penetapan pengadilan."
6. Bahwa dalam penyelesaian kreditnya, Terlawan I mengajukan permohonan lelang atas obyek sengketa berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, eksekusi hak tanggungan menggunakan ketentuan parate executie (pasal 6 UU no. 4 tahun 1996). Pasal 6 UUHT menyatakan : "Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas

Halaman 21 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2023/PN Sgn.

#### 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)



kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Penjelasan pasal 6 berbunyi sebagai berikut :

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

7. Bahwa pengertian parate executie yaitu eksekusi yang dilaksanakan sendiri oleh pemegang hak jaminan tanpa melalui bantuan atau campur tangan Pengadilan Negeri (upaya di luar Hukum Acara Perdata) melainkan hanya berdasarkan bantuan Kantor Lelang Negara (Tartib, Catatan Tentang Parate Executie, Artikel dalam Majalah Varia Peradilan Th. XI, No.124, 1996 : 149-150). Dalam kepustakaan hukum, parate eksekusi merupakan proses eksekusi tanpa campur tangan dan/atau melalui pengadilan. Jika dilihat redaksi tersebut, hak dari pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri adalah hak berdasarkan ketentuan undang-undang (ex lege, ipso jure, by law) sehingga tanpa diperjanjikan hak itu dipandang telah ada pada pemegang hak tanggungan pertama (M. Yahya Harahap, 2005 : 197);
8. Bahwa sehubungan pasal 6 jo. pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT sudah jelas-jelas memberi hak kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk melaksanakan hak dan/atau janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan, maka dalam hal debitur cidera janji pemegang hak tanggungan pertama dapat melakukan parate eksekusi yaitu menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa persetujuan dan pimpinan ketua pengadilan;
9. Bahwa berdasarkan penjelasan pasal 14 UUHT, Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Ketentuan ini dimaksudkan untuk

*Halaman 22 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2023/PN Sgn.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga debitor cidera janji siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan dengan menggunakan parate executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata;

10. Bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan yang ditandatangani oleh Pelawan, dalam pasal 2 disebutkan :

“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 :

- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian - sebagian ;
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas; dan
- f. 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.”

11. Bahwa berdasarkan penjelasan Jawaban di atas telah cukup menjelaskan proses eksekusi lelang 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 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

12. Bahwa pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 213/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan sebagai berikut :

*Halaman 23 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2023/PN Sgn.*





“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”;

13. Bahwa oleh karena proses dan tata cara pelaksanaan lelang pada tanggal 15 Juni 2023 tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka tindakan Terlawan II adalah sah secara hukum dan tidak dapat dimintakan pembatalannya;

14. Bahwa terhadap dalil-dalil bantahan Pelawan yang tidak ditanggapi, pada pokoknya Terlawan II menolak seluruh dalil-dalil dalam surat bantahan Pelawan tersebut;

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

**DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Terlawan II;
2. Menyatakan bantahan Pelawan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak bantahan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 15 Juni 2023 telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 596/38/2023 tanggal 15 Juni 2023 sah dan berharga;
4. Menghukum Pelawan 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 **Turut Terlawan / Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional** memberikan jawabannya secara elektronik pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM POKOK PERKARA:**

*Halaman 24 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2023/PN Sgn.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Turut Terlawan menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan PENGGUGAT dalam gugatan Perkara **No. 27/Pdt.G/2023/PN.Sgn tanggal 14 April 2023**, kecuali atas hal-hal tertentu yang diakui kebenarannya secara tegas menurut hukum;
2. Menanggapi gugatan Pelawan bahwa Turut Terlawan dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen memproses setiap Permohonan Pendaftaran Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku khususnya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah;  
Pada pasal 3 Pendaftaran tanah bertujuan:
  - a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
  - b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang bidang tanah dan satuan satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
  - c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan;
3. Bahwa berdasarkan data yang terdapat pada Turut Terlawan disampaikan hal-hal sebagai berikut:
  - Buku Tanah Hak Milik Nomor 1872 atas nama Painem dengan luas: 2.420 m2 (Dua Ribu Empat Ratus Dua Puluh Meter Persegi) yang terletak di Desa Kaliwedi, Kecamatan Gondang, Kabupaten Sragen, Provinsi Jawa Tengah;
4. Bahwa posita-posita dari Pelawan yang tidak ditanggapi oleh Turut Terlawan bukan berarti diakui tetapi memang tidak ada relevansinya dengan tugas-tugas Turut Terlawan, sehingga tidak perlu ditanggapi;
5. Bahwa Turut Terlawan adalah Institusi Pemerintah yang menjalankan pelayanan kepada masyarakat di bidang administrasi pendaftaran tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban tersebut, Pelawan mengajukan **Replik** secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tertanggal **07 September 2023**;

Halaman 25 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2023/PN Sgn.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Replik Pelawan tersebut, baik pihak Terlawan I, Terlawan II maupun Turut Terlawan mengajukan **Duplik** secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tertanggal **14 September 2023**;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil Perlawanannya, maka **Pelawan** mengajukan bukti tertulis/bukti surat yang telah diberi materai secukupnya berupa:

1. Fotocopy dari fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama PURWO tanggal 02 Maret 2023, diberi tanda **bukti P-1**;
2. Fotocopy dari Fotocopy Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga PURWO tanggal 14 April 2023, diberi tanda **bukti P-2**;
3. Fotocopy sesuai dengan asli Rincian Pencairan Pembiayaan tanggal 19 Desember 2019, diberi tanda **bukti P-3**;
4. Fotocopy dari fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Dini Lestari tanggal 02 Maret 2023, diberi tanda **bukti P-4**;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya Addendum Perjanjian Pembiayaan Nomor: 090/ULM-PSGS/PK-TMR/XII/19 Desember 2019, diberi tanda **bukti P-5**;
6. Print Out Simulasi Jadwal Angsuran nama Debitur Purwo, diberi tanda **bukti P-6**;
7. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor; 1872 Desa Kaliwedi atas nama pemegang Hak Painem, diberi tanda **bukti P-7**;

Menimbang, bahwa fotocopy bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai yang cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil **Jawabannya**, maka **Terlawan I** mengajukan bukti tertulis/bukti surat yang telah diberi materai secukupnya berupa:

1. Fotocopy dari fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Purwo tanggal 20 September 2012 dan Kartu Tanda Penduduk atas nama Dini Lestari tanggal 13 Oktober 2012, diberi tanda **bukti TI-1**;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Perjanjian Pembiayaan Nomor: 004/ULM-PSGS/PK-MMR/II/2019 Tanggal 25 Januari 2019, diberi tanda **bukti TI-2**;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya Addendum Perjanjian Pembiayaan Nomor: 090/ULM-PSGS/PK-TMR/XII/19 Tanggal 19 Desember 2019, diberi tanda **bukti TI-3**;

Halaman 26 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2023/PN Sgn.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotocopy sesuai dengan aslinya Addendum Perjanjian Pembiayaan Nomor: 035/ULM-PSGS/PK-RMR/IV/2020 Tanggal 12 Mei 2020, diberi tanda **bukti TI-4**;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor:1872 Luas 2.420 m2 atas nama Pemegang Hak: PAINEM (14-10-1938), Desa Kaliwedi Kecamatan Gondang Kabupaten Sragen, diberi tanda **bukti TI-5**;
6. Fotocopy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 02826/2019 sesuai dengan Obyek Hak Tanggungan HM.1872/KALIWEDI NIB.00801, nama pemegang Hak: PT.Permodalan Nasional Madani disingkat PT.PNM, diberi tanda **bukti TI-6**;
7. Fotocopy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 04191/2022 Pemegang Hak Tanggungan PT.Permodalan Nasional Madani, diberitanda **bukti TI-7**;
8. Fotocopy dari fotocopy perihal Surat Peringatan I (Satu) tanggal 10 Januari 2023, diberi tanda **bukti TI-8**;
9. Fotocopy dari fotocopy perihal Surat Peringatan II (Dua) tanggal 17 Januari 2023, diberi tanda **bukti TI-9**;
10. Fotocopy dari fotocopy perihal Surat Peringatan III (Tiga) tanggal 25 Januari 2023, diberi tanda **bukti TI-10**;
11. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pemasangan Tanda di Jaminan tanggal 02 Februari 2023, diberi tanda **bukti TI-11**;
12. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Penetapan Jadwal Lelang tanggal 4 Mei 2023, diberi tanda **bukti TI-12**;
13. Fotocopy sesuai dengan aslinya Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 31 Mei 2023, diberi tanda **bukti TI-13**;
14. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Tanggal Pelaksanaan Lelang tanggal 7 Juni 2023, diberi tanda **bukti TI-14**;
15. Fotocopy sesuai dengan aslinya Salinan/grosse Risalah Lelang Nomor: 596/38/2023 tanggal 15 Juni 2023, diberi tanda **bukti TI-15**;

Menimbang, bahwa fotocopy bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai yang cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan;

Halaman 27 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2023/PN Sgn.

#### 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)



Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil Jawabannya, maka **Terlawan II** mengajukan bukti tertulis/bukti surat yang telah diberi materai secukupnya berupa:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Permohonan Lelang dan Surat Pengantar SKPT Nomor: S-473/PNM-SLO/III/23 tanggal 21 Maret 2023, diberi tanda **bukti TII-1**;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Penetapan Jadwal Lelang Nomor: S-1833/KNL.0902/2023 tanggal 4 Mei 2023, diberi tanda **bukti TII-2**;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor Berkas: 35145/2023, diberi tanda **bukti TII-3**;
4. Fotocopy sesuai dengan aslinya Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 16 Mei 2023, diberi tanda **bukti TII-4a**;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 31 Mei 2023, diberi tanda **bukti TII-4b**;
6. Fotocopy sesuai dengan aslinya Risalah Lelang Nomor: tanggal 15 Juni 2023, diberi tanda **bukti TII-5**;

Menimbang, bahwa fotocopy bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai yang cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat **dalil-dalil Jawabannya**, maka **Turut Terlawan** mengajukan bukti tertulis/bukti surat yang telah diberi materai secukupnya berupa:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik No.1872 luas 2.420 m2 Desa Kaliwedi Kecamatan Gondang Kabupaten Sragen atas nama Pinem, yang telah dibebani Hak Tanggungan Nomor: 04191/2022 atas nama PT.Permodalan Madani (PT.PNM), diberi tanda **bukti TT-1**;

Menimbang, bahwa fotocopy bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai yang cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada para pihak untuk mengajukan alat bukti berupa saksi, namun Para Pihak tidak mengajukan bukti saksi meskipun sudah diberikan waktu yang cukup untuk mengajukan saksi-saksi;





Menimbang, bahwa para pihak baik Pelawan, Terlawan I, Terlawan II, dan Turut Terlawan masing-masing telah mengajukan kesimpulannya pada **tanggal 16 November 2023** secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Perlawanan Pelawan adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan pada pokoknya adalah bahwa: agar Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta dinyatakan tidak sah dan harus dibatalkan dan menetapkan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen adalah cacat hukum karena tanah dan bangunan yang dibebani hak tanggungan tersebut telah terdapat bangunan lain yang sudah diukur resmi oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen serta Menolak permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Pemohon Lelang Eksekusi (PT. Permodalan Nasional Madani) terhadap obyek berupa sebidang tanah seluas 2420 m<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik No. 1872 yang terletak di Desa Kaliwedi, Kecamatan Gondang, Kabupaten Sragen, Provinsi Jawa Tengah atau Membatalkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang akan dilaksanakan Pemohon Eksekusi (PT. Permodalan Nasional Madani) dihadapan Pejabat Lelang Kelas 1 KPKNL Surakarta pada hari Kamis, 15 Juni 2023;

Menimbang, bahwa Pelawan telah mengajukan tuntutan provisi sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu provisi dari Pelawan;

#### **Dalam Provisi:**

Menimbang, bahwa Pelawan telah mengajukan tuntutan provisi yaitu:

- Menyatakan bahwa sebidang tanah pekarangan dan bangunan beserta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatasnya, seluas 2420 m<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik No. 1872 yang terletak di Desa

*Halaman 29 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2023/PN Sgn.*



Kaliwedi, Kecamatan Gondang, Kabupaten Sragen, Provinsi Jawa Tengah terdaftar atas nama Painem berada dalam keadaan “**status quo**” oleh karenanya Para Terlawan tidak diperbolehkan untuk melakukan perbuatan hukum apapun sampai perkara Gugatan aquo telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisionil tersebut, Majelis Hakim memberikan pendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi dari Pelawan tersebut, maka Majelis Hakim mempertimbangkan aspek-aspek sebagai berikut:

- a. Bahwa berdasarkan kajian teoritik ketentuan Pasal 191 ayat (1) RBg/Pasal 180 ayat (1) HIR, dan Pasal 53 RV, putusan provisi adalah putusan yang sifatnya segera dan mendesak dilakukan terhadap salah satu pihak dan bersifat sementara sebelum perkara pokok memperoleh kekuatan hukum tetap, disamping adanya tuntutan pokok dalam surat gugatan;
- b. Bahwa secara teoriti maupun prakteknya, tuntutan provisi haruslah tidak berdiri sendiri atau merupakan satu kesatuan yang saling mendukung dan tidak terpisah dengan gugatan pokok, serta keberadaannya hanya dapat ditempatkan serta ditambahkan dalam gugatan pokok yang sangat erat kaitannya dengan kepentingan Penggugat;
- c. Bahwa terhadap uraian dan alasan tuntutan provisi yang dimohonkan oleh Penggugat/Pelawan dalam perkara a quo sebagaimana tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat hal tersebut merupakan satu kesatuan yang saling mendukung dan tidak terpisah dengan gugatan pokok serta harus dibuktikan terlebih dahulu melalui pemeriksaan pokok perkara a quo karena sudah menyangkut materi pokok perkara (bodem geschil), sehingga akan diputus bersama-sama dengan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan provisi tersebut sudah memasuki pokok perkara karena memerlukan pembuktian lebih lanjut, sehingga adalah adil dan berdasar hukum apabila tuntutan provisi dari Pelawan tersebut **dinyatakan ditolak;**

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR/Pasal 283 Rbg dinyatakan “Barang siapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menggunakan haknya atau menyangkal hak seseorang lain, harus membuktikan hak atau keadaan itu” sehingga para pihak berkewajiban membuktikan hal tersebut di atas;

*Halaman 30 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2023/PN Sgn.*



Menimbang, bahwa Pihak Terlawan I, Terlawan II, dan Turut Terlawan di dalam jawabannya disamping menyangkal dalil-dalil Pelawan dalam gugatan Perlawanan tersebut, Terlawan I, Terlawan II, dan Turut Terlawan telah mengajukan Eksepsinya dan Pokok perkara;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara, maka sesuai dengan tata urutan Hukum Acara Perdata akan dipertimbangkan terlebih dahulu Eksepsi dari pihak Terlawan I, Terlawan II, dan Turut Terlawan;

**DALAM EKSEPSI:**

Menimbang, bahwa **Terlawan I** di dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi sebagai berikut:

**a. Gugatan Yang Diajukan Pelawan Kurang Pihak Karena Tidak Menarik Notaris/PPAT Yang Mengesahkan Akta Perjanjian Pembiayaan No. 004:**

- Bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana diuraikan dalam Gugatan a quo, hubungan hukum antara PELAWAN dan TERLAWAN I didasarkan atas Perjanjian Pembiayaan No. 004, tanggal 25 Januari 2019, yang dibuat dan disahkan oleh Woro Indrijati, sarjana Ekonomi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Sragen, sehingga sudah sepatutnya jika Notaris Woro Indrijati ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo;
- Bahwa tindakan PELAWAN yang tidak menarik Notaris Woro Indrijati selaku yang mengesahkan Pembiayaan No. 004, mengakibatkan Gugatan PELAWAN kurang pihak (Exceptio plurium litis consortium), oleh sebagai itu Gugatan a quo haruslah ditolak karena mengandung cacat formil atas pihak-pihak yang digugat. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 621 K/Sip/1975 tanggal 15 Mei 1977 yang menegaskan: "Semua pihak harus digugat, harus lengkap, jika tidak maka gugatan cacat formil";

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terlawan I tersebut, Pelawan **dalam Repliknya** menyatakan sebagai berikut: bahwa selama pandemi covid-19 Pelawan tidak bisa membayar angsuran sama sekali baik bunga maupun denda dan Pelawan mempunyai itikad baik dalam mengangsur namun Terlawan I tidak menyetujui sehingga mediasi dead lock atau gagal;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sesuai dengan dalil gugatan Perlawanan Pelawan hanya mendalilkan bahwa Pelawan merasa keberatan terhadap Lelang Eksekusi oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta yang akan dilaksanakan Pemohon Eksekusi (PT.Permodalan Nasional Madani) terhadap sebidang tanah/obyek Sertifikat Hak Milik No.1872 Luas 2420 m2 yang terletak di Desa Kaliwedi Kecamatan Godang Kabupaten Kabupaten Sragen;

- Bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dalil gugatan perlawanan Pelawan tersebut bahwa dalam dalil gugatan perlawanan Pelawan tidak menyebutkan adanya koneksitas dengan Notaris Woro Indrijati selaku yang mengesahkan Pembiayaan No. 004, sehingga gugatan perlawanan Pelawan yang tidak menyertakan Notaris Woro Indrijati tidak menjadikan gugatan perlawanan Pelawan menjadi kurang pihak;

- Bahwa menjadi hak bagi pihak Pelawan untuk melakukan perlawanan kepada siapa saja pihak yang merasa dirugikan kepentingannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan tersebut maka **eksepsi ini haruslah ditolak;**

## **b.Gugatan Pelawan Kabur Dan Tidak Jelas (Obscuur Libel) Karena Tidak Jelas Dasar Fakta Dan Dasar Hukumnya:**

- Bahwa yang dimaksud dengan obscuur libel adalah 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), hal mana PELAWAN menyatakan dasar gugatannya adalah Perbuatan Melawan Hukum, namun uraian fakta yang disajikan PELAWAN mengenai PMH yang diperbuat oleh TERLAWAN I adalah tidak benar, justru pada nyatanya tindakan yang dilakukan oleh TERLAWAN I yaitu mengajukan lelang atas objek jaminan PELAWAN dikarenakan PELAWAN telah wanprestasi/cidera janji karena tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran sebagaimana diperjanjikan kepada TERLAWAN I;
- Bahwa berdasarkan wanprestasinya PELAWAN sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian antara PELAWAN dan

*Halaman 32 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2023/PN Sgn.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERLAWAN I, maka TERLAWAN I melaksanakan haknya untuk mengembalikan kerugian yang timbul akibat wanprestasinya PELAWAN dengan cara melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan pelunasan hutang PELAWAN kepada TERLAWAN I melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sesuai dengan petunjuk pelaksanaan Lelang dari Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia;

- Bahwa merujuk pada peristiwa-peristiwa hukum yang didalilkan PELAWAN tersebut, tidak jelas dimana perbuatan Melawan Hukum yang dimaksudkan oleh PELAWAN kepada TERLAWAN I tersebut, sebaliknya TERLAWAN I telah memenuhi hak dan kewajiban sebagaimana diperjanjikan oleh PELAWAN dan TERLAWAN I dalam Perjanjian Pembiayaan No. 004/ULM-PSGS/PK-MMR/II/2019 tanggal 25 Januari 2019;
- Bahwa dalil gugatan PELAWAN yang menyatakan Sertipikat Hak Milik sudah pecah menjadi 4 (empat) bagian sangat tidak berdasar, karena berdasarkan Perjanjian Pembiayaan antara PELAWAN dan TERLAWAN I sudah menyepakati jaminan yang diagunkan sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 1872, serta di dalam Perjanjian Pembiayaan yang sudah di tandatangani oleh PELAWAN sudah dijelaskan secara jelas dan tegas bahwa PELAWAN tidak diperbolehkan untuk mengubah maupun merombak bentuk ataupun tata susunan agunan yang dijaminan kepada TERLAWAN I;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terlawan I tersebut, Pelawan dalam Repliknya menyatakan sebagai berikut: bahwa selama pandemi covid-19 Pelawan tidak bisa membayar angsuran sama sekali baik bunga maupun denda dan Pelawan mempunyai itikad baik dalam mengangsur namun Terlawan I tidak menyetujui sehingga mediasi dead lock atau gagal;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini gugatan Pelawan kabur dan tidak jelas ini Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut: bahwa terhadap perbuatan wan prestasi yang dilakukan Pelawan sehingga ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak yang melakukan lelang hal ini menurut Majelis Hakim sudah memasuki pokok perkara dan memerlukan pembuktian lebih lanjut;

Halaman 33 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2023/PN Sgn.

#### 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)





Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini menurut Majelis Hakim sudah memasuki pokok perkara karena memerlukan pembuktian lebih lanjut, sehingga **eksepsi ini haruslah ditolak;**

**c. Gugatan Pelawan Juga Kabur Dan Tidak Jelas Atas Perlunya Penetapan Dan Atau Putusan Dari Pengadilan Negeri Terlebih Dahulu Untuk Melakukan Pelelangan:**

- Bahwa selain alasan tersebut di atas, gugatan PELAWAN juga terbukti kabur dan tidak jelas karena pelaksanaan penjualan secara lelang yang disebutkan PELAWAN Pada Angka 8 dalam Posita PELAWAN tidaklah mendasar, sebab Pelaksanaan lelang Hak Tanggungan telah di atur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 6;

“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”;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut: bahwa setelah mempelajari dalil-dalil gugatan Perlawanan Pelawan sebagaimana pada dalil angka 8 tentang adanya pengumuman lelang yang mana tanpa terlebih dahulu memohonkan penetapan Sita Eksekusi melalui Pengadilan Negeri setempat sebagaimana lazimnya eksekusi harus melalui Penetapan Ketua Pengadilan Negeri hal ini menurut Majelis Hakim perlu pembuktian lebih lanjut melalui pemeriksaan bukti-bukti karena sudah memasuki pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas terhadap eksepsi tersebut **haruslah dinyatakan ditolak;**

**d. Gugatan Pelawan Tidak Berdasarkan Hukum (Exeptie Onrechtmatig Ofongegronde):**

- Bahwa dalam gugatannya, PELAWAN menyatakan TERLAWAN I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena perbuatan TERLAWAN I yang mengajukan lelang di Kantor TERLAWAN II tidak sah dan melawan hukum;
- Bahwa perbuatan TERLAWAN I dalam melaksanakan lelang didasari oleh tindakan wanprestasi dari PELAWAN yang mana telah terlebih

*Halaman 34 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2023/PN Sgn.*



dahulu membawa kerugian bagi TERLAWAN I sehingga berdasarkan hukum yang berlaku yakni Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maka TERLAWAN I selaku Kreditur dan selaku pemegang hak tanggungan No. 02826/2019 mempunyai hak untuk melaksanakan lelang yang mana telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. PELAWAN seharusnya sadar akan hak dan kewajibannya selaku Debitur dan sadar secara penuh akan resiko yang mungkin terjadi akibat ditandatanganinya Perjanjian Pembiayaan Nomor 004/ULM-PSGS/PK-MMR//2019 tanggal 25 Januari 2019 yang dilegalisasi oleh Notaris dan PPAT Woro Indrijati, SH., MKn., sehingga berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara, maka berlaku asas pacta sunt servanda bagi para pihak. Atas dasar tersebut pada prinsipnya tidak terdapat suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERLAWAN I, melainkan hanya merupakan pelaksanaan dari amanat undang-undang dan perjanjian yang telah disepakati bersama sehingga gugatan PELAWAN tidak berdasarkan pada hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut: bahwa oleh karena perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Pelawan maupun tindakan pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan I memerlukan pembuktian lebih lanjut maka eksepsi ini telah memasuki pokok perkara, sehingga eksepsi yang demikian haruslah **dinyatakan ditolak;**

**e.Pelawan Terlebih Dahulu Melakukan Dan Berada Dalam Keadaan Wanprestasi (Exceptio Non Adimpleti Contractus):**

- Bahwa sesuai catatan administrasi TERLAWAN I saat ini, terhadap kredit yang diberikan berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Nomor 004/ULM-PSGS/PK-MMR//2019 tanggal 25 Januari 2019 yang dilegalisasi oleh Notaris dan PPAT Woro Indrijati, SH., MKn., kredit PELAWAN telah berada dalam kolektibilitas macet yang mana hal tersebut menunjukkan bahwa PELAWAN telah terlebih dahulu melakukan wanprestasi atas perjanjian yang telah disepakati bersama. Atas dasar tersebut TERLAWAN I telah memberikan beberapa kali surat peringatan kepada PELAWAN namun tidak mendapat tanggapan

*Halaman 35 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2023/PN Sgn.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

positif. Oleh karena itu, PELAWAN tidak dapat mengajukan upaya gugatan atas eksekusi lelang hak tanggungan yang dilaksanakan TERLAWAN I;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut: bahwa oleh karena keadaan wan prestasi terhadap suatu perjanjian masih memerlukan pembuktian lebih lanjut dan telah memasuki pokok perkara maka eksepsi yang demikian **haruslah ditolak**;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan **Eksepsi Terlawan II / Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta**, yaitu mengenai :

## 1. Eksepsi Persona Standi Nonjudicio:

- a. Bahwa penyebutan person Terlawan II di dalam surat bantahan dari Pelawan kurang tepat, karena tidak mengaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jateng dan D.I. Yogyakarta selaku (instansi) atasan Terlawan II. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara. Oleh karena itu apabila terdapat tuntutan, maka harus dikaitkan juga dengan unit atasannya tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi persona standi nonjudicio, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa pada dasarnya Asas Persona Standi in Yudicio menghendaki bahwa pihak yang mengajukan gugatan harus memiliki kepentingan hukum, tidak ada gugatan tanpa kepentingan hukum;

Menimbang, bahwa kepentingan hukum berkaitan dengan kepemilikan maupun kerugian yang dialami secara langsung, dihubungkan dengan asas persona standi in yudicio yakni kecakapan atau kewenangan bertindak selaku pihak baik Penggugat maupun Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan tidak disebutkannya Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Dirjend Kekayaan

*Halaman 36 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2023/PN Sgn.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara cq Kanwil Dirjend Kekayaan Negara Jateng dan D.I.Yogyakarta tidak menjadikan Terlawan II/ KPKNL Surakarta tidak memiliki kewenangan sebagai pihak untuk digugat karena Pelawan memiliki kepentingan hukum dengan Terlawan II/KPKNL Surakarta sebagaimana dalam dalil gugatan Perlawanan maupun petitum perlawanan Pelawan bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas obyek sengketa yang dilakukan oleh Terlawan II/KPKNL Surakarta pada tanggal 15 Juni 2023 atas permohonan PT Permodalan Nasional Madani sebagai Pemegang Hak Tanggungan untuk dapat dibatalkan, dalam hal ini Pelawan mempunyai kepentingan hukum terhadap Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, sehingga eksepsi yang demikian **haruslah dinyatakan ditolak**;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan-pertimbangan eksepsi tersebut di atas maka Eksepsi Terlawan I dan Terlawan II haruslah dinyatakan ditolak;

### DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Perlawanan Pelawan adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan pada pokoknya adalah bahwa: agar Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta dinyatakan tidak sah dan harus dibatalkan dan menetapkan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen adalah cacat hukum karena tanah dan bangunan yang dibebani hak tanggungan tersebut telah terdapat bangunan lain yang sudah diukur resmi oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen serta Menolak permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Pemohon Lelang Eksekusi (PT. Permodalan Nasional Madani) terhadap obyek berupa sebidang tanah seluas 2420 m<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik No. 1872 yang terletak di Desa Kaliwedi, Kecamatan Gondang, Kabupaten Sragen, Provinsi Jawa Tengah atau Membatalkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang akan dilaksanakan Pemohon Eksekusi (PT. Permodalan Nasional Madani) dihadapan Pejabat Lelang Kelas 1 KPKNL Surakarta pada hari Kamis, 15 Juni 2023;

Halaman 37 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2023/PN Sgn.



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan perlawanan Pelawan dapat diketahui fakta-fakta sebagai berikut bahwa Pelawan dalam surat gugatannya telah menggabungkan dua tuntutan dalam satu gugatan yakni pertama adalah masalah Perbuatan melawan hukum dan kedua adalah masalah pembatalan lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan II sehingga Terlawan I dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang pengaturannya berbeda, dimana perbuatan melawan Hukum atas dasar ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, sedangkan gugatan pembatalan lelang adalah gugatan yang diajukan dengan maksud untuk membatalkan pelaksanaan eksekusi lelang, baik berdasarkan atas suatu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap maupun atas dasar kekuatan eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan atau hypotek yang dalam praktek dikenal sebagai perkara Bantahan. Bahwa antara perkara gugatan biasa dengan perkara Bantahan adalah dua hal yang berbeda karena memiliki dasar hukum yang berbeda;

Menimbang, bahwa berdasarkan hukum acara upaya hukum terhadap pembatalan lelang yang telah dilaksanakan harus dengan Gugatan Biasa, sementara upaya hukum terhadap Eksekusi Pengosongan yang akan dilaksanakan harus dengan Perlawanan;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan perlawanan Pelawan bahwa uraian dalil-dalil gugatan perlawanan Pelawan antara posita dengan Petitumnya tidak jelas, karena dalil gugatan Perlawanan menyebutkan bahwa ada hak dari pihak lain atas tanah pekarangan beserta bangunan seluas 2.420 m2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1872 yang terletak di Desa Kaliwedi, Kecamatan Gondang Kabupaten Sragen Provinsi Jawa Tengah atas nama masing-masing pemilik adalah Painem, Pelawan/Purwo, Suparti, dan Sugiyem namun dalam petitumnya bahwa pemilik Sertifikat atas nama Painem dan pemilik bangunan lain diatas tanah oyek tersebut untuk tidak bertanggung jawab terhadap hal-hal adanya pinjaman-pinjaman yang dilakukan oleh Pelawan (Purwo) sehingga gugatan Perlawanan yang demikian kontradiksi/bertentangan sehingga menjadikan gugatan tidak jelas/kabur;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, terbukti gugatan PELAWAN 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

*Halaman 38 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2023/PN Sgn.*





memberikan definisi tentang obscur libel, yakni: bahwa “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 (obscur libel) atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima”, 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”;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim menilai bahwa gugatan Perlawanan perkara aquo harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, oleh karena gugatan perlawanan dalam perkara a quo tidak dapat diterima, maka beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan perlawanan tidak dapat diterima atau Niet Ontvankelijk verklaard;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima maka Pelawan harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sebagaimana amar dibawah ini;

Memperhatikan, ketentuan Hukum Acara Perdata dalam HIR dan Pasal-pasal dalam KUH Perdata/BW serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

**DALAM PROVISI:**

- Menolak Provisi Pelawan;

**DALAM EKSEPSI:**

- Menolak Eksepsi Terlawan I dan Terlawan II;

**DALAM POKOK PERKARA:**

- Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima atau Niet Ontvankelijke verklaard;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah **Rp 382.600,00 (tiga ratus delapan puluh dua ribu enam ratus rupiah);**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sragen, pada hari Kamis, tanggal 30 November 2023, oleh kami, Awani Setyowati, S.H., sebagai Hakim Ketua, Andris Henda Goutama, S.H.M.H., dan Yunita Hendarwati, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Yunita Susantari, SH Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga

Hakim-hakim Anggota :

Hakim Ketua,

Andris Henda Goutama, S.H.MH.,

Awani Setyowati, S.H.,

Yunita Hendarwati, S.H.,

Panitera Pengganti,

Yunita Susantari, SH.,

## Perincian Biaya:

- |    |                     |                       |
|----|---------------------|-----------------------|
| 1. | PNBP Pendaftaran    | : Rp 30.000,00        |
| 2. | ATK Perkara         | : Rp 75.000,00        |
| 3. | Penggandaan         | : Rp 9.600,00         |
| 4. | Panggilan           | : Rp 208.000,00       |
| 5. | PNBP Panggilan I    | : Rp 40.000,00        |
| 6. | Materai Putusan     | : Rp 10.000,00        |
| 7. | <u>PNBP Redaksi</u> | <u>: Rp 10.000,00</u> |

JUMLAH = Rp 382.600,00

(tiga ratus delapan puluh dua ribu enam ratus rupiah);

Halaman 40 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2023/PN Sgn.