



**PUTUSAN**

**Nomor 20/Pdt.Bth/2023/PN KlIn**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**1. H. SRI KUNTORO BUDIYANTO, S.E.**, Tempat/Tanggal lahir: Klaten/08-01-1972, Pekerjaan: Wiraswasta, Agama: Islam, Alamat: Ginung, RT.03, RW.02, Desa Gajahan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, sebagai **PELAWAN I**;

**2. HJ. PRA REJEKI PANCANINGSIH, SE.**, Tempat/Tanggal lahir: Batang, 26-03-197, Pekerjaan: Wiraswasta, Agama: Islam, Alamat: Widorosari RT.001 RW.008, Desa Pucangan, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, sebagai **PELAWAN II**;

Dalam hal ini para Pelawan memberikan kuasa kepada Ali Muqorobin, S.H., Advokat pada kantor hukum "TAUFIQ NUGROHO, .S.H. & PARTNER" beralamat di Jl Ahmad Yani No 224B Desa Pabelan Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, email [adv.taufiqnugroho@gmail.com](mailto:adv.taufiqnugroho@gmail.com). berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Januari 2023;

**L A W A N**

**1. RADITYA PRIANGGA DEWA**, Alamat di Jl. Adi Sucipto No.57A, Gatak, Gajahan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Erfan Andrianto, S.H., Achmad Bachrudin Bakri, S.H., dan Nafiul Falah S.H., M.H., kesemuanya Advokat dan konsultan hukum pada kantor hukum SAMBUANA JAYA LAW FIRM beralamat di Jl. Aster

*Hal 1 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN KlIn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Raya No 3 Ngonggah Grogol Kabupaten Sukoharjo, email andriantoerfan81@gmail.com. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Februari 2023 sebagai

**TERLAWAN I;**

**2. BANK BRI KC SOLO KARTASURA**, Alamat di Jl. A. Yani No.2A, Dusun I, Kartasura, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Aryo Patriyanto, Rio Krisnajati, Wibisana Suryatmana, Edy Wiyono, Wiwik Kris Heryani, Sigit Pranoto, Yosphat Noventri Wahyu Kyn Hambono, Retty Indra Rulyani, kesemuanya Pegawai BRI, yang beralamat di Jalan Ahmad Yani No.2A Kartasura, email sigitfranz@gmail.com. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Februari 2023 sebagai **TERLAWAN II;**

**3. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (SURAKARTA)**, Alamat di Jl. Ki Mangun Sarkoro No.141, Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adi Wibowo, Bambang Sudamadi, Arfiah Nurul Fajarini, Esti Afiarini, Widjanarko, Aji Dwi Nanda, Tri Winarsih, Al Humam, kesemuanya Pegawai KPKNL Surakarta yang beralamat di Jalan Ki Mangun Sarkoro No. 141 Surakarta, email kpknsolo141@gmail.com. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Februari 2023 sebagai **TERLAWAN III;**

**4. KANTOR PERTANAHAN ATR/BPN KAB. KLATEN**, Alamat di Jl. Veteran No.88, Barenglor, Bareng Lor, Kecamatan Klaten Utara, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Sutikno, S.ST, Sapta Giri S.H., Dhody Prasetya A Sip.MEc.Dev., dan Anis Mukti Purnowati S.H., kesemuanya Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten yang beralamat di Jl

*Hal 2 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Veteran No 88 Klaten, email jogjanian@yahoo.co.id.  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Februari  
2023 sebagai **TERLAWAN IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang bahwa Pelawan dengan surat perlawanan tanggal 28 Januari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 30 Januari 2023 dalam Register Nomor 20/Pdt.Bth/2023/PN Kln, telah mengajukan gugatan perlawanan sebagai berikut:

1. Bahwa PELAWAN I dan PELAWAN II mempunyai 3 (tiga) bidang tanah, sebagai berikut :
  - a. SHM 1133/ janti, seluas 1905 M2, terletak di Desa Janti, Kecamatan Polanharjo, Kabupaten Klaten, atas nama PRA REJEKI PANCANINGSIH;
  - b. SHM 239/ Janti, seluas 1900 M2, terletak di Desa Janti, Kecamatan Polanharjo, Kabupaten Klaten, atas nama PRA REJEKI PANCANINGSIH;
  - c. SHM 442/ Wunut, seluas 890 M2, terletak di Desa Wunut, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten, atas nama SRI KUNTORO BUDIYANTO;
2. Bahwa sebagai modal usaha PELAWAN I dan PELAWAN II menjaminkan 3 (tiga) bidang tanah tersebut kepada TERLAWAN II dengan total pinjaman Rp. 1.200.000.000 (Satu Milyar Dua Ratus Juta Rupiah);
3. Bahwa pada tahun 2018 usaha PELAWAN I dan PELAWAN II mulai mengalami penurunan pendapatan sehingga PELAWAN I dan PELAWAN II mengalami kesulitan dalam pembayaran kredit, namun seiring berjalannya waktu TERLAWAN II malah melakukan pendaftaran

*Hal 3 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kln*

### 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)



lelang atas ke 3 (tiga) asset milik PELAWAN I dan PELAWAN II kepada TERLAWAN III;

4. Bahwa pada dasarnya PELAWAN I dan PELAWAN II masih beritikad baik dengan menawarkan win win solution yaitu dengan
  - A. PELAWAN I dan PELAWAN II bersedia melepaskan objek lelang apabila TERLAWAN I bersedia membeli dengan harga yang wajar atau sesuai dengan harga pasar.
  - B. Apabila TERLAWAN I tidak bersedia membeli dengan harga yang wajar atau sesuai dengan harga pasar maka kami bersedia mengganti atau mengembalikan uang penuh kepada TERLAWAN I untuk membatalkan pembelian lelang.
  - C. PELAWAN I dan PELAWAN II meminta kepada TERLAWAN I untuk memberikan penawaran kepada PELAWAN I dan PELAWAN II agar menemukan win win solution.
5. Bahwa pada tanggal 27 Januari 2023 PELAWAN I dan PELAWAN II menerima Surat No: W12.U9/263/Pdt.04.01/01/2023 dan W12.U9/258/Pdt.04.01/01/2023 tertanggal 25 Januari 2023 tentang Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan, dari Pengadilan Negeri Klaten;
6. Bahwa sebelum adanya pemberitahuan pelaksanaan eksekusi pengosongan tersebut, TERLAWAN II tidak pernah memberikan Surat Peringatan (SP) ataupun Somasi kepada PELAWAN I dan PELAWAN II dan seiring berjalannya waktu TERLAWAN II melelang jaminan:
  - A. SHM 1133/Janti, seluas 1905 M2, terletak di Desa Janti, Kecamatan Polanharjo, Kabupaten Klaten, atas nama PRA REJEKI PANCANINGSIH;
  - B. SHM 239/Janti, seluas 1900 M2, terletak di Desa Janti, Kecamatan Polanharjo, Kabupaten Klaten, atas nama PRA REJEKI PANCANINGSIH;
  - C. SHM 442/Wunut, selus 890 M2, terletak di Desa Wunut, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten, atas nama SRI KUNTORO BUDIYANTO;

Hal 4 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui perantara TERLAWAN III dengan nilai appraisal dibawah batas kewajaran/dibawah nilai harga jual tanah;

7. Bahwa dalam penawaran lelang 3 (tiga) bidang tanah tersebut ditawarkan dengan harga yang sangat rendah yaitu Rp. 1.200.000.000 sehingga sangat merugikan PELAWAN I dan PELAWAN II;
8. Bahwa melalui perlawanan ini, PELAWAN I dan PELAWAN II memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten yang memeriksa perkara a quo agar menegakkan keadilan yang seadil - adilnya;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka PELAWAN I dan PELAWAN II mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Klaten melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Perlawanan PELAWAN I dan PELAWAN II untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan perbuatan Terlawan II melakukan lelang atas jaminan Pelawan adalah Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum TERLAWAN I untuk mengembalikan:
  - A. SHM 1133/ janti, seluas 1905 M2, terletak di Desa Janti, Kecamatan Polanharjo, Kabupaten Klaten, atas nama PRA REJEKI PANCANINGSIH;
  - B. SHM 239/ Janti, seluas 1900 M2, terletak di Desa Janti, Kecamatan Polanharjo, Kabupaten Klaten, atas nama PRA REJEKI PANCANINGSIH;
  - C. SHM 442/ Wunut, seluas 890 M2, terletak di Desa Wunut, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten, atas nama SRI KUNTORO BUDIYANTO;

Yang telah beralih kepemilikan menjadi atas nama RADITYA PRIANGGA DEWA yang diterbitkan oleh TERLAWAN IV cacat hukum dan batal demi hukum;

Hal 5 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kl

#### 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

4. Menyatakan PELAWAN I dan PELAWAN II eksekusi No. Perkara 7/Pdt.Eks/2020/PN.Kln. dan No. Perkara 8/Pdt.Eks/2020/PN.Kln adalah pemilik sah :

A. SHM 1133/Janti, seluas 1905 M2, terletak di Desa Janti, Kecamatan Polanharjo, Kabupaten Klaten, dahulu atas nama PRA REJEKI PANCANINGSIH;

B. SHM 239/Janti, seluas 1900 M2, terletak di Desa Janti, Kecamatan Polanharjo, Kabupaten Klaten, dahulu atas nama PRA REJEKI PANCANINGSIH;

C. SHM 442/Wunut, seluas 890 M2, terletak di Desa Wunut, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten, dahulu atas nama SRI KUNTORO BUDIYANTO;

Sekarang menjadi RADITYA PRIANGGA DEWA;

5. Menghukum TERLAWAN I, II, III, IV untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan para Pelawan dan para Terlawan masing-masing hadir 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 Agus Maksun Mulyohadi S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Klaten sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 16 Maret 2023 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada para Terlawan dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap perlawanan para Pelawan tersebut para Terlawan menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Hal 6 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kln

#### 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 telah dibacakan perlawanan para Pelawan yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap perlawanan para Pelawan tersebut Terlawan I telah memberikan jawabannya sebagai berikut:

1. Bahwa Terlawan I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Pelawan, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan I;
2. Bahwa Terlawan I tidak akan menanggapi point per point atas Gugatan Para Pelawan, namun Terlawan I akan menanggapi gugatan Para Pelawan yang pokoknya sebagai berikut:
  - a. Bahwa Terlawan I telah membeli ketiga objek sengketa melalui proses pelelangan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta dengan terbitnya risalah lelang sebagai berikut:
    - 1) Kutipan Risalah Lelang Nomor 1024/38/2019 atas sebidang tanah SHM Nomor 1133 luas 1905 m<sup>2</sup> atas nama Pra Rejeki Pancaningsih Hajjah yang terletak di Desa Janti, Kecamatan Polanharjo, Kabupaten Klaten tertanggal 3 Desember 2019;
    - 2) Kutipan Risalah lelang Nomor 1024/38/2019 atas sebidang tanah SHM Nomor 239 luas 1900 m<sup>2</sup> atas nama Pra Rejeki Pancaningsih Hajjah yang terletak di Desa Janti, Kecamatan Polanharjo, Kabupaten Klaten tertanggal 3 Desember 2019;
    - 3) Kutipan Risalah lelang Nomor 1024/38/2019 atas sebidang tanah SHM Nomor 442 luas  $\pm$  890 m<sup>2</sup> atas nama Sri Kuntoro Budiyanto yang terletak di Desa Wunut, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten tertanggal 3 Desember 2019;
  - b. Bahwa ketiga objek sengketa tersebut telah dimintakan eksekusi pengosongan dan telah terbit Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Klaten dengan Nomor 7/Pdt.Eks/2020/PN Kln untuk obyek SHM No.442/Wunut dan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Klaten dengan Nomor 8/Pdt.Eks/2020/PN Kln untuk obyek SHM No.1133/Janti dan SHM No.239/Janti.

*Hal 7 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kln*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa telah dilakukan Eksekusi Pengosongan oleh Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 1 Februari 2023 berdasarkan Berita Acara Eksekusi Pengosongan tertanggal 1 Februari 2023.
- d. Bahwa selanjutnya Terlawan I tidak akan menjual Kembali obyek sengketa.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dalam jawaban tersebut diatas Terlawan I mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Klaten melalui Majelis Hakim Pemeriksa Perkara aquo berkenan menerima, memeriksa serta memutus perkara ini yang amarnya berbunyi;

#### PRIMAIR:

1. Menerima jawaban Terlawan I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa :
  - 1) Sebidang tanah SHM Nomor 1133 luas 1905 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Janti, Kecamatan Polanharjo, Kabupaten Klaten adalah sah milik Terlawan I berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 1024/38/2019 tertanggal 3 Desember 2019;
  - 2) Sebidang tanah SHM Nomor 239 luas 1900 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Janti, Kecamatan Polanharjo, Kabupaten Klaten adalah sah milik Terlawan I berdasarkan Kutipan Risalah lelang Nomor 1024/38/2019 tertanggal 3 Desember 2019;
  - 3) Sebidang tanah SHM Nomor 442 luas ± 890 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Wunut, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten adalah sah milik Terlawan I berdasarkan Kutipan Risalah lelang Nomor 1024/38/2019 tertanggal 3 Desember 2019;
3. Menolak Gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvanklijke veerkland);
4. Membebankan biaya perkara kepada Para Pelawan;

#### SUBSIDER:

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa atas perlawanan Para Pelawan tersebut Terlawan II telah memberikan jawabannya sebagai berikut:

*Hal 8 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kln*



## DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Para Pelawan dalam dalil posita perlawanannya mendalilkan bahwa Terlawan II telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang obyek sengketa.
2. Bahwa Namun demikian Para Pelawan tidak menguraikan dengan jelas tentang perbuatan-perbuatan apa yang dilakukan oleh Terlawan II yang masuk kriteria perbuatan melawan hukum.
3. Bahwa Oleh karena tidak diuraikan secara jelas tentang perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Terlawan II sehingga menyebabkan perlawanan Para Pelawan *aquo* telah kabur/tidak jelas/*obscuur libels*.

MAKA Berdasarkan eksepsi-eksepsi tersebut, terhadap perlawanan Para Pelawan yang mengandung cacat formil yang demikian, sesuai hukum acara yang berlaku sudah seharusnya DITOLAK atau setidaknya-tidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*nietontvankelijke verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pelawan I dan Pelawan II, kecuali yang secara tegas diakui oleh Terlawan II.
2. Bahwa Dari sekian banyak uraian Pelawan I dan Pelawan II, tampak bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pelawan I dan Pelawan II tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas, sehingga sangatlah berdasarkan hukum apabila dalil-dalil tersebut DITOLAK dan TIDAK PERLU DIPERTIMBANGKAN.
3. Bahwa Untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Terlawan II terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut:
4. Bahwa Terlawan II telah memberikan fasilitas kredit dalam bentuk Rekening Koran Maximum CO (*Credit*

Hal 9 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kln



*Overencomst*) Tetap kepada CV. Samudra Surya Perkasa dhi. diwakili oleh H. Sri Kuntoro Budiyanto, S.E.(Pelawan I) beserta Hj. Pra Rejeki Pancaningsih, S.E.(Pelawan II) sebesar pokok Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) sebagaimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor: 51 tanggal 22 November 2013 yang dibuat dihadapan Ikke Lucky A, Sarjana Hukum, selaku Notaris di Sukoharjo.

Atas perjanjian kredit tersebut telah dilakukan berupa perpanjangan jangka waktu kredit dan perubahan jenis kredit menjadi Kredit Modal Kerja dalam bentuk Rekening Koran Maximum CO (*Credit Overencomst*) Menurun sebagaimana tertuang dalam Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 117 tanggal 20 November 2014, yang dibuat oleh atau di hadapan Ikke Lucky A, Sarjana Hukum, selaku Notaris di Sukoharjo.

5. Bahwa Untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit CV. Samudra Surya Perkasa tersebut, Pelawan I dan Pelawan II telah menyerahkan agunan berupa beberapa bidang tanah dan atau tanah berikut bangunan dengan bukti kepemilikan masing-masing sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1432/Paulan tercatat atas nama Sri Kuntoro Budiyanto.
2. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1133/Janti tercatat atas nama Pra Rejeki Pancaningsih.
3. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.239/Janti tercatat atas nama Pra Rejeki Pancaningsih.
4. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.442/Wunut tercatat atas nama Sri Kuntoro Budiyanto.

Seluruh agunan di atas (selanjutnya disebut objek sengketa), telah dibebani Hak Tanggungan untuk kepentingan Terlawan II dan telah terbit Sertifikat Hak Tanggungannya sebagai berikut:

*Hal 10 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kln*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor: 6378/2014 tanggal 13 November 2014 berdasarkan APHT Nomor: 124/2014 tanggal 4 Agustus 2014.
2. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor: 0607/2014 tanggal 22 Desember 2014 berdasarkan APHT Nomor: 337/2014 tanggal 21 Maret 2014.
3. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor: 2153/2014 tanggal 8 Mei 2014 berdasarkan APHT Nomor: 338/2014 tanggal 21 Maret 2014.
4. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor: 2131/2014 tanggal 21 Maret 2014 berdasarkan APHT Nomor: 339/2014 tanggal 21 Maret 2014.

Dengan telah terbit Sertifikat Hak Tanggungan atas agunan kredit di atas, jelas bahwa pengikatan Hak Tanggungan atas agunan kredit tersebut adalah sah dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, sehingga membawa konsekuensi yuridis apabila Debitur cidera janji, maka Terlawan II selaku pemegang Hak Tanggungan Pertama BERHAK menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Hak Terlawan II tersebut sesuai ketentuan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebagai berikut:

Pasal 6:

*"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".*

Pasal 20 ayat (1):

*Hal 11 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kln*



*Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:*

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b. Title eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2)*

*Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.*

Hak Terlawan II tersebut di atas juga telah ditegaskan dan disepakati dalam APHT-APHT di atas Pasal 2 butir 6 yang menyatakan bahwa:

*“Jika debitor tidak memenuhi kewajibannya 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 di hadapan umum secara lelang objek 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,*

*Hal 12 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kln*



- e. *Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas dan*
- f. *Melakukan hal-hal yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut”.*

6. Bahwa

Terlawan II menolak dengan tegas dalil posita Pelawan angka 6 yang pada intinya mendalilkan bahwa Terlawan II sama sekali tidak pernah memberikan penagihan, somasi atau surat peringatan kepada Pelawan.

Dalil Pelawan I dan Pelawan II aquo sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sekali, sehingga sudah seharusnya ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten yang memeriksa dan memutus perkara aquo.

Dalam masa kreditnya berjalan ternyata CV. Samudra Surya Perkasa selaku Debitur telah tidak memenuhi kewajibannya mengangsur kreditnya sesuai perjanjian kredit (cidera janji/wanprestasi) sehingga kreditnya menunggak.

Atas cidera janji/wanprestasinya Debitur tersebut, secara yuridis atas dasar Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UUH, Terlawan II selaku Pemegang Hak Tanggungan pertama BERHAK melakukan lelang eksekusi terhadap obyek sengketa, namun demikian Terlawan II tidak serta merta melaksanakan haknya tersebut dan justru masih beritikad baik membantu Debitur untuk dapat menyelesaikan kewajibannya kepada Terlawan II dengan memberikan restrukturisasi kredit kepada Debitur sebagaimana tertuang dalam Akta Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit No.51 tanggal 21 November 2017, yang dibuat oleh atau di hadapan Ikke

*Hal 13 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kln*



7. Bahwa Lucky A, Sarjana Hukum, selaku Notaris di Sukoharjo. Meskipun Debitur telah diberikan restrukturisasi kredit, namun demikian Debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran kredit kepada Terlawan II secara tertib sesuai syarat dan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian restrukturisasi kredit, baik menyangkut jumlahnya maupun jadwal dan waktu pembayarannya sehingga kredit Debitur kembali menunggak dan bahkan macet.

Atas kondisi tersebut, selanjutnya Terlawan II telah melakukan pembinaan, penagihan hingga memberikan surat peringatan-peringatan kepada Debitur sebagaimana berikut:

1. Surat No. B.244-KC-VIII/ADK/02/2018 tanggal 5 Februari 2018 Perihal Surat Peringatan Pertama.
2. Surat No. B.1080-KC-VIII/ADK/05/2018 tanggal 2 Mei 2018 Perihal Surat Peringatan Kedua.
3. Surat No. B.1505-KC-VIII/ADK/07/2018 tanggal 5 Juli 2018 Perihal Surat Peringatan Ketiga.

Dalam setiap surat peringatan telah dicantumkan dengan jelas kewajiban Debitur untuk menyelesaikan kewajibannya, baik tunggakan pokok, bunga dan penalty serta tanggal pembayaran, namun demikian Debitur tetap tidak menunjukkan itikad baiknya untuk menyelesaikan kewajibannya sebagaimana disampaikan dalam surat peringatan tersebut bahkan sampai dengan jatuh tempo kredit pada tanggal 22 November 2019 Debitur tetap tidak mampu melunasi hutangnya kepada Terlawan II, oleh karenanya Debitur nyata-nyata sudah memenuhi kategori *wanprestasi/cidera janji*.

8. Bahwa Telah cidera janji/wanprestasinya Debitur yang demikian adalah sesuai pendapat M. Yahya Harahap, S.H. dalam

*Hal 14 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kln*



bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, terbitan Sinar Grafika, hal. 454 menyebutkan bahwa wanprestasi yaitu keadaan dimana Debitur tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali atau tidak memenuhi prestasi tepat waktu atau tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak.

Pendapat senada juga disampaikan oleh Handri Raharjo dalam bukunya Hukum Perjanjian di Indonesia, terbitan Pustaka Yustisia, tahun 2009, halaman 80 yang menyatakan bahwa debitur dikatakan wanprestasi (cidera janji) apabila:

- a) sama sekali tidak memenuhi prestasi,
- b) memenuhi prestasi tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan,
- c) memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu (terlambat),
- d) melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

9. Bahwa Atas wanprestasi/cidera janjinya Debitur tersebut, maka berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) Undang-undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) serta Pasal 2 butir (6) pada Akta Pemberian Hak Tanggungan, selanjutnya Terlawan II melakukan eksekusi lelang terhadap obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri (Parate Eksekusi) dan mengambil pelunasan kredit dari hasil penjualan lelang tersebut.

Dalam rangka proses lelang atas agunan kredit tersebut, Terlawan II telah melaksanakan semua tahapan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/ 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dari mulai permohonan lelang kepada KPKNL Surakarta (Terlawan III) sebagaimana Surat Nomor:

*Hal 15 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kln*



B.3001-KC-VII/ADK/10/2009 tanggal 4 Oktober 2009  
Perihal Permohonan Lelang.

Atas dasar permohonan dari Terlawan II tersebut, Terlawan III telah menetapkan jadwal pelaksanaan lelang yaitu pada hari Selasa, 3 Desember 2019 bertempat di kantor Terlawan III, hal tersebut juga telah disampaikan kepada Terlawan II melalui Surat Nomor: S-2911/WKN.09/KNL.02/2019 tanggal 7 Oktober 2019 perihal Surat Penetapan Lelang.

Setelah menerima jadwal penetapan lelang tersebut, Terlawan II kemudian menyampaikan pemberitahuan lelang kepada Pelawan I dan Pelawan II melalui Surat Nomor: B.3347-K-VII/ADK/11/2019 tanggal 13 November 2019 perihal Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang.

Disamping menyampaikan pemberitahuan lelang kepada Pelawan I dan Pelawan II, Terlawan II juga telah menerbitkan pengumuman lelang yaitu:

- a. Pengumuman Lelang melalui selebaran tanggal 4 November 2019.
- b. Pengumuman Lelang melalui Surat Kabar Harian Solo Pos tanggal 19 November 2019.

Sesuai Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pengumuman lelang tersebut merupakan pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan, dalam hal ini tentunya termasuk Pelawan.

10. Bahwa Setelah melalui tahapan lelang sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang di

*Hal 16 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kln*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas, maka pada tanggal 3 Desember 2019 telah dilaksanakan lelang terhadap objek sengketa dan sesuai Salinan Risalah Lelang Nomor: 1024/38/2019 Tanggal 3 Desember 2019 dengan hasil:

1. Sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu/hasil yang berada di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 442/Desa Wunut tercatat atas nama Sri Kuntoro Budiyanto.
2. Sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu/hasil yang berada di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1133/Desa Janti tercatat atas nama Pra Rejeki Pancaningsih, Hajjah, Nyonya.
3. Sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu/hasil yang berada di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 239/Desa Janti tercatat atas nama Pra Rejeki Pancaningsih, Hajjah, Nyonya.

Laku terjual lelang kepada Raditya Priangga Dewa (Terlawan I).

Sedangkan untuk Sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu/hasil yang berada di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1432/Paulan tercatat atas nama Sri Kuntoro Budiyanto tidak laku terjual.

11. Bahwa Walaupun pada pelaksanaan lelang tanggal 3 Desember 2019 tersebut diatas, 3 (tiga) agunan kredit laku terjual lelang namun demikian atas hasil lelang ketiga agunan kredit tersebut belum dapat menutup seluruh kewajiban pinjaman dari CV. Samudra Surya Perkasa kepada Terlawan II.

Selanjutnya pada tanggal 29 Oktober 2021, Sri Kuntoro

*Hal 17 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kln*

#### 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)



Budyanto mengajukan permohonan pelunasan sisa kewajiban hutangnya dengan keringanan bunga sekaligus menebus sisa agunan kredit yang masih ada pada pihak Terlawan II yaitu berupa SHM No.1432/Paulan tercatat atas nama Sri Kuntoro Budyanto, dengan sisa kewajiban pada posisi tanggal 29 Oktober 2021 adalah sebagai berikut:

Pokok Hutang : Rp.

Bunga sebesar : Rp.128.705.642

Denda sebesar : Rp. 22.895.781

Total sebesar : Rp.151.601.423

Atas sisa hutang tersebut debitur mengajukan permohonan agar dapat diberikan pengurangan atau keringanan jumlah pelunasan kredit, dengan kesanggupan atau kemampuan bayar hanya sebesar Rp.2.000.000 (dua juta rupiah).

Berdasarkan hasil negosiasi antara Pelawan I dengan Terlawan II maka disepakati untuk pelunasan sisa kewajiban debitur kepada Terlawan II hanya sebesar Rp.5.000.000 (lima juta rupiah). Dengan demikian Terlawan II telah beritikad baik dengan memberikan keringanan atau pengurangan pelunasan kredit sebesar Rp.146.601.423 (seratus empat puluh enam juta enam ratus satu ribu empat ratus dua puluh tiga rupiah), sehingga saat ini pinjaman CV. Samudra Surya Perkasa telah lunas dan atas sisa agunan kredit berupa SHM No.1432/Paulan tercatat atas nama Sri Kuntoro Budyanto telah dikembalikan oleh Terlawan II kepada Pelawan I dan Pelawan II selaku pemilik yang sah atas SHM tersebut.

12. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas dalil posita perlawanan Para Pelawan angka 4 yang mendalilkan bahwa harga penawaran lelang atas ketiga agunan

*Hal 18 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kln*



kredit sangat rendah sehingga merugikan Para Pelawan.

Dalil Para Pelawan aquo sangat tidak berdasar hukum sama sekali sehingga sudah sepantasnya apabila ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten yang memeriksa dan mengadili perkara aquo.

Perlu Terlawan II tegaskan bahwa lelang objek sengketa yang dilakukan Terlawan II *bukan lelang sukarela* tetapi Lelang Eksekusi atas dasar Pasal 6 UUHT, sehingga dalam menentukan nilai limit lelang atas obyek sengketa harus memenuhi ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagai berikut:

Pasal 43 ayat (2):

*Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual.*

Pasal 44 ayat (1):

*Penjual menetapkan Nilai Limit berdasarkan:*

- 1. Penilaian oleh Penilai atau*
- 2. Penaksiran oleh Penaksir.*

Pasal 44 ayat (2)

*Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.*

Pasal 44 ayat (3)

*Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk Kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.*

*Hal 19 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kl*



Pasal 45 ayat (1) huruf b

Nilai limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal :

- b) Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Pasal 49:

Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, selanjutnya pada tanggal 1 Oktober 2019 telah dilakukan penilaian terhadap objek sengketa yang akan dilelang oleh penaksir dari internal Terlawan II dengan hasil sebagai berikut:

NO	KETERANGAN	NILAI PASAR	NILAI
		WAJAR	LIKUIDASI
1.	SHM No.1432/Paulan an. Sri Kuntoro Budiyanto	Rp.540.000.000	Rp.456.000.000
2.	SHM No.442/Wunut an. Sri Kuntoro Budiyanto	Rp.445.000.000	Rp.356.000.000
3.	SHM No.1133/Janti an. Pra Rejeki Pancaningsih	Rp.428.625.000	Rp.385.762.500
4.	SHM No.239/Janti an. Pra Rejeki Pancaningsih	Rp.427.500.000	Rp.384.750.000

Hal 20 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kln



Dari hasil penilaian tersebut, selanjutnya Terlawan II menetapkan Nilai Limit Lelang atas obyek lelang sebagai berikut:

NO	KETERANGAN	NILAI LIMIT
1.	SHM No.1432/Paulan an. Sri Kuntoro Budiyanto	Rp.500.000.000
2.	SHM No.442/Wunut an. Sri Kuntoro Budiyanto	Rp.400.000.000
3.	SHM No.1133/Janti an. Pra Rejeki Pancaningsih	Rp.400.000.000
4.	SHM No.239/Janti an. Pra Rejeki Pancaningsih	Rp.400.000.000

Dengan demikian jelas terlihat bahwa nilai limit lelang atas SHM-SHM dalam perkara aquo ditetapkan justru di atas nilai likuidasi.

Sesuai PMK di atas penetapan Nilai Limit didasarkan pada NILAI LIKUIDASI (Nilai Jual Cepat) *bukan Nilai Pasar Wajar*. Penggunaan Nilai Likuidasi (Nilai Jual Cepat) sebagai dasar penetapan nilai limit lelang eksekusi yang diatur dalam PMK di atas karena memperhitungkan dan atau mempertimbangkan adanya risiko-risiko lelang dan biaya-biaya lelang yang timbul.

Apabila penetapan nilai limit lelang eksekusi menggunakan nilai pasar wajar maka tidak perlu ada lelang dan sudah pasti tidak ada peserta lelang yang akan mengikuti lelang, karena justru akan membayar harga lelang yang lebih besar dari harga pasar wajar karena masih dibebani dengan biaya-biaya lelang.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas terlihat jelas bahwa dalam menentukan nilai limit lelang Terlawan II telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

13. Bahwa Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka telah jelas bahwa sama sekali tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terlawan II, mulai dari proses pemberian kredit, pembuatan perjanjian

*Hal 21 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kln*



kredit, pengikatan agunan, sampai dengan pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas obyek sengketa telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Perlu Terlawan II sampaikan bahwa untuk dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum apabila memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam 1365 KUHPerdata sebagaimana berikut:

1. harus ada perbuatan;
2. perbuatan itu harus melawan hukum;
3. ada kerugian;
4. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
5. ada kesalahan (*schuld*);

Setelah membaca dalil posita perlawanan Para Pelawan, maka tidak satu pun dalil yang menunjukkan bahwa Terlawan II telah memenuhi syarat-syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata, terutama adanya kesalahan (*schuld*) yang dilakukan oleh Terlawan II.

14. Bahwa

MAKA :

Dengan demikian maka petitum Para Pelawan angka 2 yang mendalilkan bahwa Terlawan II telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak berdasar hukum sama sekali sehingga sudah seharusnya ditolak. Mengingat seluruh proses perjanjian kredit, pengikatan agunan sampai dengan pelaksanaan lelang agunan telah dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sudah seharusnya Terlawan II selaku kreditur yang beritikad baik serta Terlawan I sebagai pemenang lelang yang beritikad baik mendapatkan perlindungan hukum yang semestinya. Berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil tersebut di atas, sangat terlihat jelas bahwa Para Pelawan terlalu memaksakan diri dan mencari-cari alasan yang sama

*Hal 22 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kln*



sekali tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas untuk mengajukan perlawanan dalam perkara ini. Oleh karena itu Terlawan II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak perlawanan Para Pelawan seluruhnya atau setidaknya menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima.

Menimbang bahwa atas perlawanan Para Pelawan tersebut Terlawan III telah memberikan jawabannya sebagai berikut:

1. Bahwa Terlawan III menolak seluruh dalil-dalil Para Para Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya, dan Terlawan III tidak akan menjawab dalil-dalil yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terlawan III.
2. Bahwa objek sengketa dalam perkara a quo adalah:
  - a. Sebidang tanah SHM 1133/Janti, seluas 1.905 M<sup>2</sup>, Desa Janti, Kecamatan Polanharjo, Kabupaten Klaten atas nama Pra Rejeki Pancaningsih
  - b. Sebidang tanah SHM 239/Janti, seluas 1.900 M<sup>2</sup>, Desa Janti, Kecamatan Polanharjo, Kabupaten Klaten atas nama Pra Rejeki Pancaningsih
  - c. Sebidang tanah SHM 442/Wunut, seluas 890 M<sup>2</sup>, Desa Wunut, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten atas nama Sri Kuntoro Budiyanto
3. Bahwa objek perkara telah dilelang oleh Terlawan III berdasarkan permohonan dari Terlawan II sebagai pemegang hak Tanggungan Peringkat Pertama atas objek sengketa.

#### DALAM EKSEPSI

#### EKSEPSI GUGATAN TIDAK JELAS ATAU KABUR (*Obscuur Libel*)

- a. Bahwa Para Pelawan mengajukan perlawanan eksekusi pengosongan dengan perlawanan perbuatan melawan hukum (halaman 1 s.d. 2 gugatan);

*Hal 23 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kl*



- b. Bahwa setelah Terlawan III cermati, dalam gugatan tidak ada satupun dalil Para Pelawan yang menunjukkan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Para Terlawan;
- c. Bahwa dalam petitum Para Pelawan menuntut agar Terlawan II dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, namun Para Pelawan tidak menguraikan perbuatan melawan hukum apa dan peraturan perundangan di bidang lelang apa yang telah dilanggar oleh Terlawan II sehingga Terlawan II harus dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan membatalkan pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Terlawan III;
- d. Bahwa dalam posita maupun petitum gugatan tidak ada satupun dalil yang menggambarkan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatigedaad*) sesuai Pasal 1365 KUHPerdara yang dilakukan oleh Para Terlawan khususnya Terlawan III;
- e. Bahwa menurut M. Yahya Harahap (Hukum Acara Perdata, 2008: hal 66): "Petitum Gugatan harus sejalan dengan dalil Gugatan. Dengan demikian, Petitum mesti berkesesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita. Tidak boleh terjadi saling bertentangan atau kontroversi di antaranya. Apabila terjadi saling bertentangan, mengakibatkan Gugatan mengandung cacat formil, sehingga Gugatan dianggap kabur (*obscuur libel*) oleh karena itu Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima".
- f. Bahwa pendapat tersebut sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 18 Desember 1982, yang memuat pertimbangan bahwa "...karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima".
- g. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, karena gugatan Para Pelawan kabur (*Obscuur libel*) Terlawan III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

Hal 24 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi di atas, mohon dianggap termasuk dalam pokok perkara ini dan Terlawan III menolak seluruh dalil Para Pelawan dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa Terlawan III hanya akan menjawab dalil-dalil Para Pelawan yang berkaitan dengan tugas dan wewenang Terlawan III, namun bukan berarti Terlawan III membenarkan dalil Para Para Pelawan selain dan selebihnya;
3. Bahwa Para Pelawan mengajukan perlawanan eksekusi terhadap objek sengketa yang telah dilelang dan dimenangkan oleh Terlawan I.

## LELANG ATAS OBJEK SENGKETA TELAH DILAKSANAKAN SESUAI PERATURAN PERUNDANGAN YANG BERLAKU

4. Bahwa Terlawan III akan menjelaskan proses lelang agar Majelis Hakim mendapatkan gambaran pelaksanaan lelang atas objek sengketa, untuk menjelaskan bahwa lelang telah dilaksanakan sesuai peraturan perundangan di bidang lelang. Bahwa prosedur lelang dari awal permohonan sampai dengan pasca lelang adalah sebagai berikut:
  - a. Bahwa Pelaksanaan Lelang a quo merupakan kewajiban hukum Tegugat I sebagaimana perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3 berbunyi, "Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya" juncto ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, "Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang";

Hal 25 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kln

#### 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

- b. Bahwa Permohonan Lelang yang diajukan oleh PT. Bank BRI Cabang Solo Kartasura in casu Terlawan II melalui surat nomor B.3001-KC-VII/ADK/10/2019 tanggal 4 Oktober 2019;
- c. Bahwa terhadap surat permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan a quo, maka selanjutnya Terlawan III memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif terhadap berkas yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang yang diajukan oleh PT. Bank BRI Cabang Solo Kartasura in casu Tegugat II yang diantaranya:
- Fotokopi Perjanjian Kredit nomor 51 tanggal 22 November 2013 beserta perubahannya
  - Fotokopi SHM 1133/Janti, fotokopi SHM 239/Janti, dan fotokopi SHM 442/Wunut
  - Fotokopi APHT Nomor 337/2014, Fotokopi APHT Nomor 338/2014, Fotokopi APHT Nomor 339/2014
  - Fotokopi SHT Nomor 06071/2014, Fotokopi SHT Nomor 2153/2014, Fotokopi SHT Nomor 2131/2014
  - Fotokopi surat peringatan kepada debitur antara lain:
    - Surat No. B.244-KC-VII/ADK/02/2018 tanggal 5 Februari 2018 Hal Surat Peringatan Pertama;
    - Surat No. B.1080-KC-VII/ADK/05/2018 tanggal 2 Mei 2018 Hal Surat Peringatan Kedua;
    - Surat No. B.1505-KC-VII/ADK/07/2018 tanggal 5 Juli 2018 Hal Surat Peringatan Ketiga
  - dan surat pernyataan debitur telah wanprestasi
- d. Bahwa karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, Kepala KPKNL Surakarta sesuai dengan kewajiban hukumnya telah menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor S-2911/WKN.09/KNL.02/2019 tanggal 7 Oktober 2019 dengan ketentuan Terlawan II selaku penjual objek

*Hal 26 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kln*

#### 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)



lelang harus memenuhi syarat pengumuman lelang serta pemberitahuan rencana pelaksanaan;

- e. Bahwa untuk melengkapi persyaratan lelang dimaksud, Penjual (in casu Terlawan II) telah melaksanakan pengumuman lelang sebanyak dua kali, yaitu melalui Selebaran tanggal 4 November 2019 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Surat Kabar Solopos yang terbit tanggal 19 November 2019 sebagai pengumuman lelang kedua serta telah ditayangkan oleh Terlawan III pada alamat domain <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>. Pengumuman lelang merupakan syarat mutlak guna memenuhi asas publisitas dan persyaratan lelang sebagai pemberitahuan kepada masyarakat umum tanpa terkecuali Para Pelawan mengenai pelaksanaan lelang atas objek sengketa sekaligus bilamana dimungkinkan masih ada keberatan/sanggahan dari pihak lain atas pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Terlawan III;
- f. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 25 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 yang menentukan setiap pelaksanaan lelang atas Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKT/SKPT dari Kantor Pertanahan Setempat, maka terhadap lelang eksekusi a quo telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten Nomor 374/Ket-11.19/XI/2019 tertanggal 18 November 2019 383/Ket-11.19/XI/2019 tertanggal 25 November 2019 384/Ket-11.19/XI/2019 tertanggal 25 November 2019;
- g. Bahwa Terlawan II juga telah memberitahukan pelaksanaan atas obyek sengketa kepada debitur dengan surat nomor B.3347-KC.VII/ADK/11/2019 tanggal 13 November 2019 dan kepada Para Para Pelawan selaku penjamin dengan surat nomor B.3348-KC.VII/ADK/11/2019 tanggal 13 November 2019 sehingga debitur dan/ atau penjamin telah mengetahui mengenai pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan Terlawan III;

*Hal 27 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kln*



- h. Bahwa dikarenakan dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan objek sengketa jelas merupakan Hak Tanggungan dan Terlawan II sepenuhnya berhak untuk melaksanakan lelang eksekusi objek sengketa a quo melalui perantaraan Terlawan III, maka atas objek lelang a quo telah dilaksanakan penjualan secara lelang dan telah diterbitkan Risalah Lelang Nomor: 1024/38/2019 tanggal 3 Desember 2019;
5. Bahwa berdasarkan penjelasan Jawaban pada poin 4 di atas telah cukup menjelaskan proses eksekusi lelang hak tanggungan tersebut telah dilaksanakan secara transparan dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang lelang sebagaimana yang diatur dalam Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3 juncto Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga terkait dengan pelaksanaan lelang dimaksud tidak ada satupun tindakan Para Terlawan Khususnya Terlawan III yang dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum maupun telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku;
6. Bahwa penjelasan angka 4 huruf c dan g sekaligus menjawab posita angka 4 (empat) gugatan Para Pelawan yang intinya Terlawan II telah memberikan surat-surat peringatan kepada debitur sebelum permohonan lelang kepada Terlawan III.
7. Bahwa Terlawan III Kembali tegaskan terkait pelaksanaan lelang pada tanggal 3 Desember 2019 telah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundangan yang berlaku sehingga tidak dapat ditunda atau dibatalkan seperti yang Para Pelawan inginkan;
8. Bahwa hal ini sesuai dengan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan sebagai berikut :
- “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”.

*Hal 28 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kln*



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”.

9. Bahwa terhadap dalil-dalil surat gugatan Para Para Pelawan yang tidak ditanggapi oleh Terlawan III, pada pokoknya Terlawan III menolak dan membantah dalil-dalil Para Para Pelawan tersebut kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas diakui sendiri oleh Terlawan III.

**PEMENANG LELANG HARUS DILINDUNGI SECARA HUKUM SEBAGAI PEMBELI BERIKTIKAD BAIK**

1. Bahwa oleh karena pelaksanaan lelang a quo telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku maka Raditya Priangga Dewa in casu Terlawan I sebagai pemenang lelang harus dilindungi secara hukum sebagai pembeli beriktikad baik.
2. Bahwa hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi dan Putusan Mahkamah Agung sebagai berikut:
  - a. Yurisprudensi Nomor 6/Yur/Pdt/2018 yang menyatakan apabila jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, atau membeli melalui kantor lelang negara, pembeli tanah merupakan pembeli yang beriktikad baik.
  - b. Putusan MA Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beriktikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.

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

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi Terlawan III;

*Hal 29 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN KIn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan bahwa lelang atas objek perkara sah dan memiliki kekuatan hukum;
4. Menghukum Para Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara.

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

Menimbang bahwa atas perlawanan Para Pelawan tersebut Terlawan IV telah memberikan jawabannya sebagai berikut:

## Dalam Eksepsi

Bahwa gugatan perkara *a quo* berkaitan penerbitan Sertipikat Hak Milik No.1133/Janti, 239/Janti dan 442/Wunut adalah obyek dalam perkara di Pengadilan Negeri Klaten No.92/Pdt/Pdt.G/2022/PN Kln tanggal 15 Desember 2022 dengan Pelawan Hj. Pra Rejeki Pancaningsih, SE sebagai Pelawan dan KPKNL Surakarta dkk. sebagai Terlawan.

Putusan Akhir dari Pengadilan Negeri Klaten adalah :

## **MENGADILI :**

### **Dalam Eksepsi**

- Menolak eksepsi Tergugat I;

### **Dalam Pokok Perkara**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp2.379.000,00 (dua juta tiga ratus tujuh puluh sembilan ribu Rupiah);

Hal 30 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kln

#### 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)



Terhadap putusan ini dilakukan upaya banding dengan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 26 Januari 2023 No.54/Pdt/2023/PT SMG dengan putusan sebagai berikut:

## MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding Pembading semula Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor 92/Pdt/Pdt.G/2022/PN Kln tanggal 15 Desember 2022;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.00,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa Terlawan IV (Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten) dalam hal ini sifatnya hanya melaksanakan pencatatan administrasi saja dan tidak berhak menguji kebenaran materiil dalam penerbitan sertipikat. Bahwa berdasarkan hal-hal yang kami sampaikan di atas, maka kami mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara ini, berkenan memberikan putusan yang amarnya bahwa gugatan perkara *a quo* ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang bahwa para Pelawan telah mengajukan replik dan para Terlawan telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa para Pelawan untuk membuktikan dalil perlawanannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama H. Sri Kuntoro Budiyanto, S.E., NIK 3310190801720002, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Hj. Pra Rejeki Pancaningsih, S.E., NIK 3310196603720001, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 239/Janti, terletak di Desa Janti, Kecamatan Polanharjo Kabupaten Klaten atas nama pemegang hak Sri Kuntoro Budiyanto, diberi tanda bukti P-3;

Hal 31 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kln



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 442/Wunut, terletak di Desa Wunut, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten atas nama pemegang hak Sri Kuntoro Budiyanto, diberi tanda bukti P.4;
  5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.1133/Janti, terletak di Desa Janti, Kecamatan Polanharjo Kabupaten Klaten atas nama pemegang hak Pra Rejeki Pancaningsih, diberi tanda bukti P.5;
- Fotokopi bukti surat bertanda P-1 s/d P-5 telah dicocokkan sesuai dengan fotokopinya dan bermaterai cukup;

Menimbang bahwa Terlawan I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Raditya Priangga Dewa SH NIK 3372052712940001, diberi tanda bukti T.1-1 ;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.1133, Desa/Kel. Janti atas nama pemegang hak Raditya Priangga Dewa terletak di Desa Janti, Kecamatan Polanharjo Kabupaten Klaten, diberi tanda bukti T.1-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.239, Desa Janti atas nama pemegang hak Raditya Priangga Dewa terletak di Desa Janti, Kecamatan Polanharjo Kabupaten Klaten, diberi tanda bukti T.1-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.442, Desa Wunut atas nama pemegang hak Raditya Priangga Dewa terletak di Desa Wunut, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten, diberi tanda bukti T.1-4;
5. Fotokopi Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor 7/Pdt.Eks/2020/PN.KIn, diberi tanda bukti T.1-5;
6. Fotokopi Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor 8/Pdt.Eks/2020/PN.KIn, diberi tanda bukti T.1-6;

Fotokopi bukti surat bertanda T.1-1, T.1-2, T.1-3, T.1-4 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, sedangkan bukti T.1-5 dan T.1-6 sesuai dengan fotokopinya dan bermaterai cukup;

Menimbang bahwa Terlawan II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor: 51 tanggal 22 November 2013, diberi tanda bukti T.2-1;

*Hal 32 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN KIn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Akta Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit Nomor : 51 tanggal 21 November 2017, diberi tanda bukti T.2-2;
3. Fotokopi Surat No.B.244-KC-VII/ADK/02/2018 tanggal 5 Februari 2018 Perihal Surat Peringatan Pertama, diberi tanda bukti T.2-3;
4. Fotokopi Surat No B.1080-KC-VII/ADK/05/2018 tanggal 2 Mei 2018 Perihal Surat Peringatan Kedua, diberi tanda bukti T.2-4;
5. Fotokopi Surat No B.1505-KC-VII/ADK/07/2018 tanggal 5 Juli 2018 Perihal Surat Peringatan Ketiga, diberi tanda bukti T.2-5;
6. Fotokopi Salinan Risalah Lelang nomor : 1024/38/2019 Tanggal 3 Desember 2019, diberi tanda bukti T.2-6;
7. Fotokopi Berita Acara Negosiasi/Kesepakatan dengan Debitur dalam rangka penyelesaian kredit tertanggal 2 November 2021, diberi tanda bukti T.2-7;
8. Fotokopi Tanda terima Asli SHM tertanggal 12 November 2021, diberi tanda bukti T.2-8;

Fotokopi bukti surat bertanda T.2-2, T.2-3, T.2-4, T.2-5, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, kecuali bukti T.1-1 sesuai dengan fotokopinya dan bermaterai cukup;

Menimbang bahwa Terlawan III untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Surat B.3001-KC-VII/ADK/10/2019 tanggal 4 Oktober 2019 Hal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Rekomendasi SKPT, diberi tanda bukti T.3-1;
2. Fotokopi Surat S-S-2911/WKN.09/KNL.02/2019 tanggal 7 Oktober 2019 hal Penetapan Jadwal Lelang, diberi tanda bukti T.3-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan nomor B-2998-KC-VII/ADK/10/2019 tanggal 4 Oktober 2019 dari PT BRI (Persero) Tbk KC Solo Kartasura, diberi tanda bukti T.3-3;
4. Fotokopi Surat No B. 244-KC-VII/ADK/02/2018 tanggal 5 Februari 2018 perihal Surat Peringatan Pertama, diberi tanda bukti T.3-4a;
5. Fotokopi Surat No B. 1080-KC-VII/ADK/05/2018 tanggal 2 Mei 2018 perihal Surat Peringatan Kedua, diberi tanda bukti T.3-4b;

*Hal 33 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kln*

#### 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

6. Fotokopi Surat No B. 1505-KC-VII/ADK/07/2018 tanggal 5 Juli 2018 perihal Surat Peringatan Ketiga, diberi tanda bukti T.3-4c;
  7. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) 384/Ket.11.19/XI/2019 tanggal 25 November 2019, diberi tanda bukti T.3-5a;
  8. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) 383/Ket.11.19/XI/2019 tanggal 20 November 2019, diberi tanda bukti T.3-5b;
  9. Fotokopi, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) 374/Ket.11.19/XI/2019 tanggal 18 November 2019, diberi tanda bukti T.III.5c;
  10. Fotokopi Selebaran sebagai Pengumuman lelang pertama tanggal 4 November 2019, diberi tanda bukti T.3-6a;
  11. Fotokopi Surat Kabar Solopos tanggal 19 November 2019 sebagai pengumuman lelang kedua, diberi tanda bukti T.3-6b;
  12. Fotokopi Surat No. B 3347-KC.VII/ADK/11/2019 tanggal 13 November 2019 Hal Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang, diberi tanda bukti T.3-7a;
  13. Fotokopi Surat No. B 3348-KC.VII/ADK/11/2019 tanggal 13 November 2019 Hal Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang, diberi tanda bukti T.3-7b;
  14. Fotokopi Risalah Lelang No. 1024/38/2019 tanggal 3 Desember 2019, diberi tanda bukti T.3-8;
- Fotokopi bukti surat bertanda T.3-1, T.3-2, T.3-3, T.2-5a, T.2-5b, T.2-5c T.3-6a, T.2-6b, T.3-8 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, sedangkan bukti T.3-4a, T.3-4b, T.3-4c, T.3-7a, T.3-7b sesuai dengan fotokopinya dan bermaterai cukup;

Menimbang bahwa Terlawan IV untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Relas Pemberitahuan isi putusan Pengadilan Tinggi kepada para kuasa Turut Terbanding perkara Nomor 54/Pdt/2023/PT SMG Jo Nomor 92/Pdt.G/2022/PN Kln, diberi tanda bukti T.4;

*Hal 34 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kln*

#### 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)



Fotokopi telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup;

Menimbang bahwa selanjutnya para pihak telah mengajukan kesimpulan kecuali Terlawan IV tidak mengajukan kesimpulan;

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

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

#### **TENTANG HUKUMNYA**

##### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang bahwa hakikatnya eksepsi adalah merupakan tangkisan atau bantahan Terlawan berkaitan dengan adanya cacat formil dalam surat gugatan Perlawanan yang tidak mengenai pokok perkara;

Menimbang bahwa Terlawan II bersamaan dengan jawabannya telah menyampaikan eksepsi sebagai berikut:

- Bahwa Para Pelawan dalam dalil posita perlawanannya mendalilkan bahwa Terlawan II telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang obyek sengketa, namun tidak menguraikan dengan jelas tentang perbuatan-perbuatan apa yang dilakukan oleh Terlawan II yang masuk kriteria perbuatan melawan hukum sehingga menyebabkan perlawanan Para Pelawan aquo telah kabur/tidak jelas/*obscuur libels*.

Menimbang bahwa Terlawan III bersamaan dengan jawabannya juga telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

- Bahwa Para Pelawan mengajukan perlawanan eksekusi pengosongan dengan perlawanan perbuatan melawan hukum (halaman 1 s.d. 2 gugatan), tetapi dalam gugatan tidak ada satupun dalil Para Pelawan yang menunjukkan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Para Terlawan, tidak menguraikan perbuatan melawan hukum apa dan peraturan perundangan di bidang lelang apa yang telah dilanggar oleh Terlawan II sehingga Terlawan II harus dinyatakan melakukan

*Hal 35 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kln*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbuatan Melawan Hukum dan membatalkan pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Terlawan III;

- Bahwa dalam posita maupun petitum gugatan tidak ada satupun dalil yang menggambarkan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatigedaad*) sesuai Pasal 1365 KUHPerdata yang dilakukan oleh Para Terlawan khususnya Terlawan III;

Menimbang bahwa Terlawan IV bersamaan dengan jawabannya juga telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

- Bahwa gugatan perkara *a quo* berkaitan penerbitan Sertipikat Hak Milik No.1133/Janti, 239/Janti dan 442/Wunut adalah obyek dalam perkara di Pengadilan Negeri Klaten No.92/Pdt/Pdt.G/2022/PN Kln tanggal 15 Desember 2022 dengan Penggugat Hj. Pra Rejeki Pancaningsih, S.E. sebagai Penggugat dan KPKNL Surakarta dkk. sebagai Tergugat;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa menurut ketentuan Hukum acara perdata, bentuk jawaban / tangkisan yang dapat disampaikan oleh pihak Tergugat atas dalil gugatan Penggugat adalah jawaban yang tidak langsung mengenai pokok perkara atau yang disebut dengan eksepsi, dan jawaban yang langsung mengenai pokok perkara. Eksepsi (tangkisan) terdiri dari 2 (dua) bentuk yaitu *eksepsi prosesual* atau tangkisan yang didasarkan pada hukum acara perdata antara lain mengenai kewenangan hakim dalam memeriksa perkara, perkara yang *nebis in idem*, kedudukan hukum para pihak dalam gugatan dan lain sebagainya. Dan *eksepsi materiel* atau tangkisan yang didasarkan pada hukum perdata materiel antara lain eksepsi yang menyatakan gugatan Penggugat belum sampai waktunya untuk diajukan (*dilatoire exceptie*), eksepsi yang bersifat menghalangi dikabulkannya gugatan Penggugat (*peremtoire exceptie*) dan lain sebagainya;

Menimbang bahwa menurut ketentuan Pasal 136 HIR, menyebutkan semua eksepsi kecuali tentang tidak berwenangnya hakim untuk memeriksa perkara (absolut maupun relative) harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara;

Hal 36 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bt Memeriksa.....



Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan suatu surat gugatan *obscuur libel* adalah surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*);

Menimbang bahwa bertitik tolak dari ketentuan Pasal 118 HIR dan Pasal 120 HIR. tidak terdapat penegasan yang merumuskan mengenai syarat gugatan secara jelas dan terang, tapi dalam praktek peradilan gugatan dinyatakan kabur apabila dalam posita tidak menjelaskan dasar hak dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, tidak jelas obyek yang disengketakan dan petitum gugatan tidak jelas;

Menimbang bahwa hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, sebagai berikut: "*Orang bebas menyusun dan merumuskan surat gugatan, asal cukup memberikan gambaran tentang kejadian materil yang menjadi dasar tuntutan*" (Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 15-3-1970 Nomor: 547 K/Sip/1972); "*Apa yang dituntut harus disebut dengan jelas*" (Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 13-5-1975 Nomor: 151 K/Sip/1975);

Menimbang bahwa hal yang penting harus dimuat dalam *posita* yaitu uraian duduk perkara harus jelas, ringkas, padat dan terperinci perihal yang disengketakan, karena jika tidak terpenuhi mengakibatkan permohonan akan dianggap kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*). Dalam *posita* disebutkan perumusan perbuatan materil atau formal dari Terlawan sehingga harus digugat wanprestasi atau perbuatan melawan hukum dan dalam perlawanan Pelawan menguraikan mengenai dasar atau alasan Pelawan mengajukan perlawanan terhadap Terlawan;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati keseluruhan perlawanan Pelawan maka Majelis Hakim berpendapat bahwa perlawanan Pelawan adalah gugatan perlawanan eksekusi yang telah menguraikan dasar hukum perlawanan Pelawan yaitu adanya lelang barang jaminan oleh Terlawan II melalui perantara Terlawan III yang kepemilikan obyek sengketa telah beralih kepada Terlawan I berdasarkan bukti kepemilikan yang diterbitkan Terlawan IV;

*Hal 37 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kln*



Menimbang bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas dengan demikian eksepsi Terlawan II dan Terlawan III sepanjang mengenai gugatan kabur, tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Terlawan IV perkara *a quo* berkaitan penerbitan Sertipikat Hak Milik No.1133/Janti, 239/Janti dan 442/Wunut adalah obyek dalam perkara di Pengadilan Negeri Klaten No.92/Pdt/Pdt.G/2022/PN dengan Penggugat Hj. Pra Rejeki Pancaningsih, S.E., sebagai Penggugat dan KPKNL Surakarta dkk. sebagai Tergugat, dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa dalam perkara perdata dikenal adanya gugatan dan perlawanan. Gugatan diajukan terhadap hak-hak yang dilanggar atau belum terpenuhi, namun belum ada putusan pengadilan yang memutuskan sengketa tersebut. Artinya, dalam perkara gugatan ada suatu sengketa atau konflik yang harus diselesaikan dan diputus oleh pengadilan. Sedangkan perlawanan diajukan apabila ada pihak yang merasa dirugikan oleh suatu putusan atau tindakan pengadilan. Apabila diajukan oleh pihak lain yang tidak berkedudukan sebagai pihak dalam perkara yang merasa dirugikan dapat mengajukan perlawanan (*derden verzet*) ke pengadilan yang memutus perkara tersebut;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan posita dan petitum perlawanan Pelawan yang menjadi materi adalah perlawanan terhadap pelaksanaan eksekusi Pengosongan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Klaten Nomor 7/Pdt.Eks/2020/PN Kln dan Nomor 8/Pdt.Eks/2020/PN Kln, disamping itu meskipun obyek tanah sengketa adalah sama akan tetapi berbeda menyangkut subyek dan pokok sengketa yang menjadi obyek eksekusi;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi Terlawan IV tersebut juga beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang bahwa dengan demikian maka eksepsi Para Terlawan beralasan hukum untuk ditolak seluruhnya;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

*Hal 38 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kln*



Menimbang bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan adalah mengenai perbuatan Terlawan II yang melakukan lelang atas barang jaminan Para Pelawan melalui perantara Terlawan III dan telah beralih kepemilikan menjadi atas nama Terlawan I berdasarkan sertifikat yang diterbitkan oleh Terlawan IV yang telah dilakukan eksekusi pengosongan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Klaten Nomor Perkara 7/Pdt.Eks/2020/PN Kln dan Nomor 8/Pdt.Eks/2020/PN Kln adalah tidak sah karena Para Pelawan adalah pemilik barang obyek sengketa ;

Menimbang bahwa atas gugatan Pelawan, Para Terlawan menyangkal dengan menyatakan perbuatan Terlawan II melelang barang jaminan milik Pelawan dengan perantara Terlawan III adalah untuk menjamin pelunasan hutang-hutang para Pelawan kepada Terlawan II karena Pelawan telah cedera janji/wanprestasi terhadap perjanjian kredit yang telah disepakati oleh para Pelawan serta pelaksanaan lelang jaminan yang dilakukan oleh Terlawan III atas permohonan dari Terlawan II adalah sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku dan Terlawan I sebagai pemenang telah melaksanakan haknya untuk dicatatkan hak kepemilikan tanahnya yang merupakan tugas Terlawan IV;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dalil perlawanan para Pelawan serta dalil sangkalan para Terlawan maka yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini, apakah benar perbuatan Terlawan II telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam melelang barang jaminan milik Pelawan dengan perantara Terlawan III dan apakah eksekusi obyek sengketa sah dan berdasar hukum?;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR menegaskan bahwa setiap pihak yang mendalilkan suatu hak atau suatu keadaan atau suatu peristiwa yang mendukung hak tersebut, atau untuk menyangkal hak orang lain maka wajib membuktikan hak, keadaan atau peristiwa itu, sehingga beban pembuktian dibebankan pertama-tama kepada Pelawan;

*Hal 39 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kln*



Menimbang bahwa untuk membuktikan gugatannya, Pelawan telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-5 dan tidak mengajukan alat bukti lain;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil bantahan/sangkalannya Terlawan I telah mengajukan bukti surat bertanda T.1-1 sampai dengan T.1-6, Terlawan II telah mengajukan bukti surat bertanda T.2-1 sampai dengan T.2-8 dan Terlawan III telah mengajukan bukti surat bertanda T.3-1 sampai dengan T.3-14, sedangkan Terlawan IV mengajukan bukti surat bertanda T.4. Selain bukti surat para Terlawan tidak mengajukan alat bukti lain;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan masalah pokok dalam perkara ini;

Menimbang bahwa pengertian perbuatan melawan hukum terdapat pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie), yang berbunyi "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut*". Menurut Pasal 1365 KUHPerdata, setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut;

Menimbang bahwa terdapat 4 (empat) unsur yang harus dibuktikan dalam Perbuatan Melawan Hukum, yaitu adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian dan adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian;

Menimbang bahwa untuk mengetahui ada tidaknya syarat yang dilanggar oleh Para Terlawan maka perlu diketahui terlebih dahulu mengenai ada atau tidaknya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak berdasarkan alat bukti yang diajukan para pihak;

Menimbang bahwa Para Pelawan telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 berupa fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama H. Sri Kuntoro Budiyanto, S.E., NIK 3310190801720002 dan bukti bertanda P-2 berupa fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Hj. Pra Rejeki Pancaningsih, S.E., NIK 3310196603720001 dari bukti tersebut

Hal 40 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kln



membuktikan identitas para Pelawan. Dari bukti Pelawan bertanda bukti bertanda P-3 berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 239/Janti, terletak di Desa Janti, Kecamatan Polanharjo Kabupaten Klaten atas nama pemegang hak Sri Kuntoro Budiyanto, bukti bertanda P-4 berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 442/Wunut, terletak di Desa Wunut, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten atas nama pemegang hak Sri Kuntoro Budiyanto dan bukti bertanda P-4 berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik No.1133/Janti, terletak di Desa Janti, Kecamatan Polanharjo Kabupaten Klaten atas nama pemegang hak Pra Rejeki Pancaningsih, dari bukti-bukti surat tersebut hanya membuktikan adanya hubungan antara Para Pelawan dengan obyek sengketa dan semua bukti surat Para Pelawan tersebut diatas hanya berupa fotokopi tanpa ditunjukkan asli sehingga patut untuk dikesampingkan;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti T.2-1 berupa Surat Perjanjian Kredit Nomor 51 tertanggal 22 November 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ikke Lucky A, SH telah diperoleh fakta bahwa antara CV. Samudra Surya Perkasa yang diwakili oleh Pelawan I dan Danang Heri Subyantoro dengan Terlawan II telah terikat didalam perjanjian kredit dimana CV. Samudra Surya Perkasa telah menerima fasilitas kredit modal kerja dari Terlawan II sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) dengan jangka waktu selama 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal 22 Nopember 2013 sampai dengan tanggal 22 Nopember 2014 dengan bunga 12,75% (dua belas koma tujuh lima persen) pertahun dikenakan efektif tiap bulan serta biaya-biaya lainnya sebagaimana tercantum dalam perjanjian dan perjanjian kredit tersebut telah diperpanjang dengan Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 117 tanggal 20 November 2014 (bukti bertanda T.2-2);

Menimbang bahwa terhadap kredit yang diberikan oleh Terlawan II tersebut para Pelawan dalam dalil gugatannya menyatakan dan tidak membantah sebagai debitur dari Bank BRI Kantor Cabang Kartasura selanjutnya telah memberikan jaminan berupa: Sertifikat Hak Milik No.1432/Paulan atas nama Sri Kuntoro Budiyanto, Sertifikat Hak Milik No. 239/Janti atas nama Pra Rejeki Pancaningsih, Sertifikat Hak Milik No.

*Hal 41 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kln*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

442/Wunut atas nama Sri Kuntoro Budiyanto, Sertifikat Hak Milik No. 1133/Janti atas nama Pra Rejeki Pancaningsih;

Menimbang bahwa dengan demikian telah terbukti adanya hubungan hukum antara para Pelawan sebagai debitur dengan Terlawan II sebagai kreditur sepanjang mengenai perjanjian kredit;

Menimbang bahwa Terlawan II memberikan Surat Peringatan Pertama tanggal 5 Pebruari 2018, Surat Peringatan Kedua tanggal 2 Mei 2018 dan Surat Peringatan Ketiga tanggal 5 Juli 2018 (bukti bertanda T.2-3, T.2-4 dan T.2-5 merupakan bukti yang sama dengan bukti bertanda T.3-4a, T.3-4b dan T.3-4c), dari bukti tersebut membuktikan para Pelawan tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan;

Menimbang bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Pasal 1238 KUHPerdara maka Terlawan II sebagai kreditur dan pemegang hak tanggungan diberikan kekuasaan sendiri untuk menjual obyek hak tanggungan oleh undang-undang melalui pelelangan umum dalam keadaan debitur (*in casu* para Pelawan) telah cidera janji atau tidak memenuhi prestasi pembayaran pinjaman kepada Terlawan II;

Menimbang bahwa dari bukti Terlawan II bertanda bukti T.3-1 berupa Fotokopi Surat B.3001-KC-VII/ADK/10/2019 tanggal 4 Oktober 2019 Hal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Rekomendasi SKPT, bukti T.3-2 berupa Fotokopi Surat S-S-2911/WKN.09/KNL.02/2019 tanggal 7 Oktober 2019 hal Penetapan Jadwal Lelang, bukti T.3-3 berupa Fotokopi Surat Pernyataan nomor B-2998-KC-VII/ADK/10/2019 tanggal 4 Oktober 2019 dari PT BRI (Persero) Tbk KC Solo Kartasura, diberi tanda bukti T.3-5a berupa Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) 384/Ket.11.19/XI/2019 tanggal 25 November 2019, bukti T.3-5b Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) 383/Ket.11.19/XI/2019 tanggal 20 November 2019, bukti T.3-5c berupa Fotokopi, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) 374/Ket.11.19/XI/2019 tanggal 18 November 2019 membuktikan adanya permohonan lelang dari Terlawan II kepada

*Hal 42 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN KIn*

#### 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

Terlawan III setelah adanya peringatan dari Terlawan II kepada Para Pelawan;

Menimbang bahwa dari bukti surat Terlawan III bertanda T.3-7a berupa Fotokopi Surat No. B 3347-KC.VII/ADK/11/2019 tanggal 13 November 2019 Hal Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang dan bukti bertanda T.3-7b berupa Fotokopi Surat No. B 3348-KC.VII/ADK/11/2019 tanggal 13 November 2019 Hal Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang, membuktikan Terlawan II telah memberitahukan kepada para Pelawan akan adanya lelang jaminan dan masih diberi kesempatan sampai hari Senin tanggal 2 Desember 2019 sebelum hari pelaksanaan lelang untuk memenuhi kewajibannya ;

Menimbang dari surat bukti Terlawan III bertanda bukti T.3-6a berupa Fotokopi Selebaran sebagai Pengumuman Lelang Pertama tanggal 4 November 2019 dan bukti T.3-6b berupa Fotokopi Surat Kabar Solopos tanggal 19 November 2019 tentang Pengumuman Lelang Kedua membuktikan adanya pemberitahuan akan adanya lelang hak tanggungan terhadap 4 (empat) jaminan kredit;

Menimbang, bahwa dari bukti surat Terlawan II bertanda bukti T.2-6 yang merupakan bukti yang sama dengan bukti Terlawan III bertanda T.3-8 berupa Fotokopi Salinan Risalah Lelang nomor: 1024/38/2019 Tanggal 3 Desember 2019 membuktikan dalam pelaksanaan lelang jaminan kredit milik Pelawan tersebut 3 (tiga) dari 4 (empat) jaminan kredit yaitu SHM No. 442/Wunut, SHM No. 1133/Janti dan SHM No. 239/Janti tersebut telah terjual kepada Terlawan I;

Menimbang bahwa dari bukti surat Terlawan II bertanda T.2-7 berupa Fotokopi Berita Acara Negosiasi/Kesepakatan dengan Debitur dalam rangka penyelesaian kredit tertanggal 2 November 2021 dan bukti bertanda T.2-8 Fotokopi Tanda terima Asli SHM tertanggal 12 November 2021 membuktikan terhadap jaminan kredit Sertifikat Hak Milik No.1432/Paulan atas nama Sri Kuntoro Budiyanto telah dikembalikan kepada Pelawan I:

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas membuktikan Terlawan II dan Terlawan III telah melakukan

*Hal 43 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kln*

#### 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)



kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam pelaksanaan lelang jaminan kredit milik para Pelawan;

Menimbang bahwa bukti surat Terlawan II bertanda bukti T.2-6 yang merupakan bukti yang sama dengan bukti Terlawan III bertanda T.3-8 berupa Fotokopi Salinan Risalah Lelang nomor: 1024/38/2019 Tanggal 3 Desember 2019 dihubungkan dengan bukti Terlawan I bertanda T.1-2 berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1133/Janti atas nama pemegang hak Raditya Priangga Dewa, bukti T.1-3 berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik Sertifikat Hak Milik No. 239/Janti atas nama pemegang hak Raditya Priangga Dewa dan bukti bertanda T.1-4 berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 442/Wunut atas nama pemegang hak Raditya Priangga Dewa, telah dapat membuktikan Terlawan I sebagai pembeli lelang adalah sah sebagai pemilik dan perubahan kepemilikan tanah obyek sengketa dalam sertifikat yang dilakukan oleh Terlawan IV adalah berdasar hukum;

Menimbang bahwa jika diperhadapkan antara bukti surat Terlawan I bertanda T.1-2, T.1-3 dan T.1-4 tersebut dengan bukti surat para Pelawan bertanda bukti P-3, P-4 dan P-5 yang merupakan Sertifikat Hak Milik dengan nomor dan obyek tanah yang sama maka bukti Terlawan I mempunyai nilai pembuktian dan mendukung dalil bantahannya sedang bukti Para Pelawan sebagaimana dipertimbangkan diatas tidak mempunyai nilai pembuktian karena tidak dapat ditunjukkan aslinya dan terribukti sertifikat-sertifikat tersebut telah berubah kepemilikannya;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat Terlawan IV bertanda T.4-1 surat berupa Fotokopi Relaa Pemberitahuan isi putusan Pengadilan Tinggi kepada para kuasa Turut Terbanding perkara Nomor 54/Pdt/2023/PT SMG tanggal 26 Januari 2023 Jo Nomor 92/Pdt.G/2022/PN Kln tanggal 15 Desember 2022 membuktikan Pelawan II Hj. Pra Rejeki Pancaningsih, S.E. sebagai Penggugat dan KPKNL Surakarta dkk. sebagai Tergugat dan perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap ;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Para Pelawan tidak dapat

*Hal 44 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kln*



membuktikan dalil-dalil perlawanannya tetapi sebaliknya, Para Terlawan telah berhasil membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang bahwa oleh karena peralihan hak milik atas obyek sengketa dilakukan berdasar hukum maka eksekusi pengosongan atas hak tanggungan oleh Pengadilan Negeri Klaten berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Klaten Nomor 7/Pdt.Eks/2020/PN Kln dan Nomor 8/Pdt.Eks/2020/PN Kln tanggal 10 Januari 2023 yang telah dilaksanakan berdasarkan Berita Acara Eksekusi Nomor 7/Pdt.Eks/2020/PN Kln dan Nomor 8/Pdt.Eks/2020/PN tanggal 1 Februari 2023 (bukti bertanda T.1-5 dan T.1-6) adalah sah dan berdasar hukum;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat yang lain oleh karena Para Pelawanan tidak dapat membuktikan dalil perlawanannya dan Para Terlawan telah berhasil membuktikan bantahannya maka terhadap bukti surat yang lain tidak dipertimbangkan lagi;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas maka Majelis Hakim berpendapat Para Pelawanan adalah Pelawan yang tidak benar dan perlawanannya beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Para Pelawan ditolak, maka Para Pelawan adalah sebagai pihak yang kalah dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi para Terlawan;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Para Pelawan adalah pelawan yang tidak benar;
- Menolak perlawanan Para Pelawan;

*Hal 45 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kln*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Pelawan membayar biaya perkara sejumlah Rp1.999.000,00 (satu juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten, pada hari Rabu, tanggal 16 Juni 2023, oleh kami, Budi Setyawan, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Sri Rahayuningsih, S.H.,M.H., dan Alfa Ekotomo, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 19 Juni 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Nanang Budi Priyanto, S.H.,M.Hum., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Sri Rahayuningsih, S.H.,M.H.

Budi Setyawan, S.H., M.H.

ttd

Alfa Ekotomo, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Nanang Budi Priyanto, S.H.,M.Hum.,

## PERINCIAN BIAYA :

Biaya Pendaftaran.....	Rp 30.000,00
Biaya Proses.....	Rp 75.000,00
Biaya Panggilan.....	Rp1.794.000,00
PNPB Relas.....	Rp 50.000,00
Penggandaan.....	Rp 30.000,00
Materai.....	Rp 10.000,00
Redaksi.....	Rp 10.000,00
Jumlah.....	Rp1.999.000,00

Terbilang : satu juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah.

Hal 46 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN Kln

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Hal 47 dari 47 hal Putusan No 20/Pdt.Bth/2023/PN KIn

#### 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)