



Untuk dinas

PUTUSAN

Nomor 15/PDT/2020/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

HESTI SETYO ANURAGA, Tempat tanggal lahir :Surakarta,16-7-1985,Jenis kelamin : Laki-laki, Alamat : Losari RT 006 RW 001 Kel/Desa Semanggi, Kec. Pasar Kliwon, Kota Surakarta Jawa Tengah ;bertempat tinggal di Griya Yasa A.16 Rt.001.Rw.009 Desa Gentan Kecamatan Baki, Agama : Islam, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Kebangsaan : Indonesia, Pendidikan : SMA ;

Dalam hal ini Penggugat memberikan kuasa kepada : Sigit N. Sudibyanto, S.H.,M.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Perkumpulan Bantuan Hukum "PEDULI KEADILAN" beralamat di Jl. Alun-alun Utara No. 1 (Bangsal Patalon) Kec. Pasar Kliwon, Kota Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Nopember 2019 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 13 Nopember 2019 Nomor : 530/S.K/2019/PN Skh;

Selanjutnya disebut sebagai Pemanding semula Penggugat ;

L a w a n :

1. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Pusat beralamat di Gedung BRI 1 Jl. Jend. Sudirman Kav. 44-46 Bendungan Hilir, Tanah Abang, Jakarta Pusat 10210; Cq. Kantor Wilayah Yogyakarta; Cq. Kantor Cabang Solo Baru Kawasan Perkantoran The Park Blok A 1-2 Jl. Ir. Soekarno Kel/Desa Madegondo, Kec. Grogol, Kab. Sukoharjo;

Dalam hal ini Tergugat memberikan Kuasa kepada : Bibit, Dani Hari Wibowo, Lestari Mira Buana, Sri Wahyuningsih, Andina Purba Nurisnaini, Rio Krisnajati dan Edy Wiyono, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. B.413/kc-VII/ADK/04/2019, tartanggal 11 April 2019 yang telah didaftarkan diKepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 23 April 2019 Nomor 156/SK/2019/PN.Skh;

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Tergugat ;

Halaman 1 Putusan Nomor 15/PDT/2020/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta ;

Beralamat di Jl. Ki Mangun Sarkoro No. 141 Kel. Sumber, Kec. Banjarsari, Kota Surakarta ;

Dalam hal ini Turut Tergugat I memberikan Kuasa kepada : 1. ANDI SOEGIRI 2. EDY SUYANTO 3. EDI MUWASIN 4. CAHYO WINDU WOBOWO 5. JOKO HERMONO 6. ENI ASMIYATI 7. JOKO HADI SUGONDO 8. DIDIK YASIRUL HADI 9. WISNU HERJUNA 10. OKKY KURNIAWAN 11. RISDIAN FAJAROHMAN ;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 April 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 23 April 2019 Nomor 159/S.K/2019/PN.Skh;

Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I ;

3. Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia, Cq. Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, Beralamat di Jl. Jenderal Sudirman No. 310 Kab. Sukoharjo ;

Dalam hal ini Turut Tergugat II memberikan Kuasa kepada : Budi Purnomo,SH. Lulus Yuswardono Prasetyanto,S.SiT, Sigit Cahya Kurniawan, S.H.,berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Mei 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 28 Mei 2019 Nomor 225/S.K/2019/PN.Skh;

Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara tanggal 3 Januari 2020 Nomor 15/PDT/2020/PT SMG dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 21 Maret 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo pada tanggal 21 maret 2019, dalam register nomor : 29/Pdt.G/2019/PN Skh. telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Halaman 2 Putusan Nomor 15/PDT/2020/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dengan adanya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara *a quo*, demi tercapainya azas keadilan dan kepastian hukum, untuk mewujudkan perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen (vide Undang-undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999 ayat (1));
2. Bahwa Penggugat adalah debitur dari Tergugat, dimana telah mengajukan Permohonan Fasilitas Kredit pada sekitar Januari 2017, sebagai berikut :
 - Kredit KMK (1063-01-000303-15-0) sebesar Rp. 500.000.000,- Rekening Koran
 - Kredit KI (1063-01-000917-10-3) sebesar Rp. 49.960.000,- Kredit Modal

Fasilitas-fasilitas kredit *in casu* dengan agunan berupa :

- 1) Sebidang Tanah Pekarangan SHM No. 7155 a/n Hesti Setyo Anuraga seluas 145 M2, terletak di Kp. Losari, Kel. Semanggi, Kec. Pasar Kliwon, Kota Surakarta;
- 2) Sebidang Tanah dan Bangunan 2 lt. SHM No. 7246 a/n Hesti Setyo Anuraga seluas 150 M2, terletak di Kp. Losari, Kel. Semanggi, Kec. Pasar Kliwon, Kota Surakarta;
3. Bahwa Sebidang Tanah Pekarangan SHM No. 7155 a/n Hesti Setyo Anuraga seluas 145 M2, terletak di Kp. Losari, Kel. Semanggi, Kec. Pasar Kliwon, Kota Surakarta, telah dilakukan Penjualan Umum/Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, pada Rabu, 12 Desember 2018, bertempat di KPKNL Surakarta Jl. Ki Mangunsarkoro No. 141 Kota Surakarta;

Selanjutnya Sebidang Tanah dan Bangunan 2 lt. SHM No. 7246 a/n Hesti Setyo Anuraga seluas 150 M2, terletak di Kp. Losari, Kel. Semanggi, Kec. Pasar Kliwon, Kota Surakarta *in casu*, mohon disebut sebagai OBYEK SENGKETA;

4. Bahwa pada saat penandatanganan akad kredit, Tergugat tidak pernah memberikan edukasi dengan seksama ihwal isi Perjanjian Kredit, juga pada saat Penggugat melakukan tanda tangan dilakukan di Kantor Tergugat bukan pada Kantor Pejabat Notaris yang ditunjuk oleh Tergugat. Penggugat langsung disuruh untuk tanda tangan tanpa dijelaskan berkait hak dan kewajiban. Dengan demikian jelas dan nyata tindakan tersebut

Halaman 3 Putusan Nomor 15/PDT/2020/PT SMG.



tidak sesuai *Standard Operational Procedure (SOP)*, cacat formil, sehingga mengakibatkan Perjanjian Kredit tidak mempunyai kekuatan hukum dikarenakan mengalami cacat formil (vide UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 18 ayat (3));

Bahwa dikarenakan Perjanjian Kredit *a quo* tidak mempunyai kekuatan hukum dikarenakan cacat formil, maka berkait tindakan Tergugat yang memberlakukan suku bunga berikut denda yang berjalan, haruslah dinyatakan beku dan atau berhenti (vide Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. : 2027/K/BU 1984 tanggal 23 April 1986);

5. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum Tergugat berlanjut, dimana sejak dilakukan penandatanganan Perjanjian Kredit, hingga gugatan dalam perkara *a quo* diperiksa Majelis Hakim diperiksa, Penggugat sama sekali tidak diperlihatkan bahkan tidak diberikan salinan akad Perjanjian Kredit, dimana hal tersebut jelas dan nyata sebagai bentuk pelanggaran terhadap Peraturan Bank Indonesia No. : 7/6/PBI/2005 Tentang Transparansi Informasi Produk Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah, Pasal 2 ayat (1) jo. Pasal 4 ayat (1) dan (2), yaitu mengenai kewajiban bank untuk menerapkan transparansi informasi mengenai produk bank yang berupa akad perjanjian kredit kepada konsumen. Tindakan Tergugat tersebut juga menunjukkan bahwa Tergugat sebagai pelaku usaha tidak memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai akad perjanjian kredit yang telah disepakati sebagaimana diatur dalam UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 7 huruf (b);

6. Bahwa terhadap Obyek Sengketa telah diletakkan Hak Tanggungan oleh Pejabat Notaris yang ditunjuk oleh Tergugat, dimana Penerbitan Akta Hak Tanggungan tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) Huruf d UU No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, yang mengatur bahwa Notaris wajib mengeluarkan salinan akta, khususnya Akta Hak Tanggungan kepada Para Pihak, yakni Penggugat dan Tergugat. Namun Tergugat tidak mengeluarkan Salinan Akta Hak Tanggungan, dengan demikian Hak Tanggungan yang diletakkan terhadap Obyek Sengketa *in casu* haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dikarenakan mengalami cacat formil;



7. Bahwa selama kurun waktu berjalan, Penggugat selalu mengangsur terhadap hutang kepada Tergugat, berikut bunga berjalan yang ditentukan. Namun demikian pada sekitar usaha perekonomian Penggugat mengalami kendala yang mengakibatkan angsuran hutang kepada Tergugat mengalami kemacetan. Hal tersebut sudah dikonsultasikan dan diketahui oleh Tergugat, bahkan sempat terdapat penawaran melakukan restrukturisasi hutang, namun Penggugat mohon perpanjangan waktu untuk menentukan sikap;

8. Bahwa Penggugat telah berusaha maksimal untuk melunasi hutang kepada Tergugat dengan cara menjual Harta Tidak bergerak milik Penggugat, dengan cara mohon waktu perpanjangan, namun demikian Tergugat telah menetapkan Harga Limit Eksekusi Lelang terhadap : Sebidang Tanah Pekarangan SHM No. 7155 a/n Hesti Setyo Anuraga seluas 145 M2, terletak di Kp. Losari, Kel. Semanggi, Kec. Pasar Kliwon, Kota Surakarta, hingga akhirnya dilakukan Penjualan Umum/Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, pada Rabu, 12 Desember 2018, bertempat di KPKNL Surakarta Jl. Ki Mangunsarkoro No. 141 Kota Surakarta, tanpa adanya Penetapan Pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan dari Pengadilan Negeri Sukoharjo sehingga jelas dan nyata bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan No. : 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

9. Bahwa selanjutnya Tergugat melalui Harian Umum Solopos, Jum'at, 8 Maret 2019, telah mengeluarkan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa, yaitu : Sebidang Tanah dan Bangunan 2 lt. SHM No. 7246 a/n Hesti Setyo Anuraga seluas 150 M2, terletak di Kp. Losari, Kel. Semanggi, Kec. Pasar Kliwon, Kota Surakarta; dimana pelaksanaan lelang akan dilaksanakan pada : Selasa, 26 Maret 2019, Pkl. 11.00 WIB, bertempat di Kantor Turut Tergugat 1, yaitu KPKNL Surakarta Jl. Ki Mangunsarkoro No. 141 Kota Surakarta;

10. Bahwa jelas dan nyata Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dikarenakan proses pelaksanaan Eksekusi Lelang *in casu* tidak berdasarkan pada Penetapan Pengadilan Negeri Sukoharjo, sehingga bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan No. : 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;



Bahwa Penggugat juga tidak dilibatkan dalam proses penentuan Harga Limit dan atau menentukan Lembaga Jasa *appraisal* independen yang dipakai, sehingga sangat dimungkinkan terjadi manipulasi data, dikarenakan Harga Limit yang tidak wajar dan sangat murah dari NJOP + Harga Zona Pasar, sehingga jelas dan nyata Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*) yang merugikan kepentingan Penggugat baik secara materiil dan non-materiil;

11. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum Tergugat, jelas dan nyata Penggugat mengalami Kerugian Materiil dan Kerugian Non-Materiil.

Kerugian Materiil yang diderita oleh Penggugat yaitu harus kehilangan rumah dan tempat tinggal, dikarenakan akan dilakukan Eksekusi Lelang oleh Turut Tergugat 1, sehingga Tergugat harus dihukum mengganti ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) yang harus dibayar secara tunai dan seketika.

Kerugian Non-Materiil yang diderita Penggugat yaitu nama baik Penggugat sudah di-*Black List* oleh Bank Indonesia sehingga tidak dapat mengajukan permohonan fasilitas kredit, disamping rasa malu kepada saudara dan tetangga, sehingga Tergugat harus dihukum mengganti ganti rugi Non-Materiil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) secara tunai dan seketika;

12. Bahwa UU No. : 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan jo. Peraturan Menteri Keuangan No. : 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah diatur mengenai tata cara pelaksanaan Eksekusi Lelang, dimana salah satu syarat adalah debitur wajib diberi tahu waktu pelaksanaan Eksekusi Lelang obyek agunan, namun Tergugat tidak melakukan pemberitahuan kepada Penggugat, sehingga jelas dan nyata telah melanggar ketentuan dalam klausula peraturan di atas;

13. Bahwa selanjutnya terhadap Obyek Sengketa, yaitu Sebidang Tanah dan Bangunan 2 lt. SHM No. 7246 a/n Hesti Setyo Anuraga seluas 150 M2, terletak di Kp. Losari, Kel. Semanggi, Kec. Pasar Kliwon, Kota Surakarta; Penggugat mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan meletakkan Sita Jaminan (*Cons ervatoir Beslaag*) agar tidak terjadi peralihan hak, pemindahan tangan, sewa-menyewa dan atau jual-beli,

Halaman 6 Putusan Nomor 15/PDT/2020/PT SMG.



hingga perkara *a quo* terdapat putusan berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*);

14. Bahwa Tergugat jelas dan nyata tidak memperhatikan Asas Kepatutan dan Asas Kehati-hatian sehingga melanggar ketentuan dalam UU No. : 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 7 Huruf a, c dan f;

15. Bahwa Tergugat jelas dan nyata melanggar ketentuan dalam UU No. : 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 18 ayat (1) Huruf d dan h, dan ayat (2) yang mengakibatkan tidak mempunyai kekuatan hukum dikarenakan caat formil;

16. Bahwa berdasarkan UU No. : 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 4 Huruf g, Penggugat adalah Warga Negara Republik Indonesia yang merupakan konsumen Tergugat, harus mendapatkan hak yang sama (*equal*), diperlakukan dan dilayani secara benar dan jujur, serta tidak diskriminatif oleh Tergugat selaku pelaku usaha;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* berkenan untuk memeriksa dan memutus sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap Sebidang tanah dan bangunan 2 lantai, SHM No. 7246 a/n Hesti Setyo Anuraga seluas 150 M2, terletak di Kp. Losari, Kel. Semanggi, Kec. Pasar Kliwon, Kota Surakarta;
4. Menyatakan menurut hukum Surat Perjanjian Kredit yang ditandatangani Penggugat, dimana tidak dilakukan di Kantor Pejabat Notaris dan PPAT adalah tidak mempunyai kekuatan hukum, dikarenakan cacat formil;
5. Menyatakan tidak sah sesuai hukum, Pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan pada Selasa, 26 Maret 2019, Pkl. 11.00 WIB, di Kantor Turut Tergugat 1 dan atau KPKNL Surakarta Jl. Ki Mangunsarkoro No. 141 Kota Surakarta, dikarenakan bertentangan dengan Peraturan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menteri Keuangan No. : 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

6. Menghukum Tergugat dan atau pihak manapun yang memperoleh hak darinya untuk menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat, untuk kemudian dilakukan peralihan hak menjadi atas nama HESTI SETYO ANURAGA dan atau Penggugat, yaitu Sebidang Tanah dan Bangunan 2 lt. SHM No. 7246 a/n Hesti Setyo Anuraga seluas 150 M2, terletak di Kp. Losari, Kel. Semanggi, Kec. Pasar Kliwon, Kota Surakarta;

7. Menyatakan menurut hukum Tergugat telah melanggar ketentuan dalam UU No. : 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 18 ayat (1) Huruf d dan h, dan ayat (2) yang mengakibatkan Perjanjian Kredit *in casu* tidak mempunyai kekuatan hukum dikarenakan caat formil;

8. Menghukum kepada Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan, selanjutnya menghentikan segala proses peralihan hak, hingga perkara *a quo* mendapatkan kekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*);

9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

Memeriksa dan memutus sesuai peraturan perundangan yang berlaku dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat.
2. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut :
3. Bahwa Penggugat dan Istrinya Nur Ismiati selaku debitur telah menikmati fasilitas Kredit sebagai berikut :
 - a. Kredit Modal Kerja

Dalam bentuk Rekening Koran dengan Maksimum Crediet Overenkomst Tetap, sebesar pokok Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

Halaman 8 Putusan Nomor 15/PDT/2020/PT SMG.

Disclaimer

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



sebagaimana Akta Notariil Perjanjian Kredit Modal Kerja No. 35 tanggal 19 Juli 2016, yang kemudian telah diubah dengan Addendum Perjanjian Kredit No. 33/ADK/SPK/07/2017 tanggal 19 Juli 2017.

b. Kredit Investasi

Dalam bentuk Rekening Koran dengan Maksimum Crediet Overenkomst Menurun, sebesar pokok Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) sebagaimana Akta Notariil Perjanjian Kredit Investasi No. 36 tanggal 19 Juli 2016

4. Untuk menjamin pelunasan kredit di atas, telah diserahkan agunan berupa 2 (dua) bidang tanah dan/atau bangunan sesuai bukti kepemilikan:

a. SHM No. 7155/Semanggi atas nama Hesti Setyo Anurogo.

Telah diikat dan dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama sesuai Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02586/2016 tanggal 14 September 2016 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 391/2016 tanggal 11 Agustus 2016 sebesar **Rp.145.000.000,-** (seratus empat puluh lima juta rupiah).

b. SHM No. 7246/Semanggi atas nama Hesti Setyo Anurogo.

Telah diikat dan dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama sesuai Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02588/2016 tanggal 14 September 2016 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 392/2016 tanggal 11 Agustus 2016 sebesar **Rp.500.000.000,-** (lima ratus juta rupiah) selanjutnya disebut **obyek sengketa**.

Pengikatan dan pembebanan Hak Tanggungan ini dilakukan sendiri oleh pemilik agunan yaitu Hesti Setyo Anurogo (Penggugat) yang telah mendapatkan persetujuan dari Istrinya Nur Ismati.

Dijadikannya objek sengketa tersebut sebagai jaminan pelunasan hutang kepada Tergugat dengan dibebani Hak Tanggungan, maka sesuai Pasal 20 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), membawa konsekuensi yuridis bahwa Tergugat selaku pemegang Hak Tanggungan **berhak** melakukan penjualan melalui lelang atas kekuasaan sendiri (**Parate Eksekusi**) atau dengan meminta fiat ke Ketua Pengadilan Negeri (**Fiat Eksekusi**) dan mengambil pelunasan hutang debitur dari



hasil penjualan lelang objek Hak Tanggungan tersebut, apabila debitur **cidera janji**.

5. Bahwa Untuk menjamin pelunasan kredit di atas, telah diserahkan agunan berupa 2 (dua) bidang tanah dan/atau bangunan sesuai bukti kepemilikan:

a. SHM No. 7155/Semanggi atas nama Hesti Setyo Anurogo.

Telah diikat dan dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama sesuai Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02586/2016 tanggal 14 September 2016 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 391/2016 tanggal 11 Agustus 2016 sebesar **Rp.145.000.000,-** (seratus empat puluh lima juta rupiah).

b. SHM No. 7246/Semanggi atas nama Hesti Setyo Anurogo.

Telah diikat dan dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama sesuai Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02588/2016 tanggal 14 September 2016 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 392/2016 tanggal 11 Agustus 2016 sebesar **Rp.500.000.000,-** (lima ratus juta rupiah). selanjutnya disebut **obyek sengketa**.

Pengikatan dan pembebanan Hak Tanggungan ini dilakukan sendiri oleh pemilik agunan yaitu Hesti Setyo Anurogo (Penggugat) yang telah mendapatkan persetujuan dari Istrinya Nur Ismati.

Dijadikannya objek sengketa tersebut sebagai jaminan pelunasan hutang kepada Tergugat dengan dibebani Hak Tanggungan, maka sesuai Pasal 20 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), membawa konsekuensi yuridis bahwa Tergugat selaku pemegang Hak Tanggungan **berhak** melakukan penjualan melalui lelang atas kekuasaan sendiri (**Parate Eksekusi**) atau dengan meminta fiat ke Ketua Pengadilan Negeri (**Fiat Eksekusi**) dan mengambil pelunasan hutang debitur dari hasil penjualan lelang objek Hak Tanggungan tersebut, apabila debitur **cidera janji**.

6. Dalam perkembangannya ternyata walaupun terhadap kredit Penggugat dan Istrinya telah dilakukan restrukturisasi, Penggugat dan Istrinya selaku debitur tetap **tidak dapat memenuhi kewajibannya** untuk mengangsur

Halaman 10 Putusan Nomor 15/PDT/2020/PT SMG.



pinjaman secara tertib sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian kredit berikut perubahannya termasuk perjanjian restrukturisasi kredit, baik menyangkut jumlahnya maupun jadwal dan waktu pembayarannya (**cidera janji/wanprestasi**).

Ketidakmampuan Penggugat dan Istrinya mengangsur pinjaman secara tertib sesuai dengan kesepakatan dalam Perjanjian Restrukturisasi Kredit membuat fasilitas kredit atas nama Penggugat dan Istrinya tersebut di atas akhirnya **menjadi menunggak kembali**.

Terhadap cidera janji/wanprestasinya yang dilakukan kembali oleh Penggugat dan Istrinya tersebut, Tergugat telah beberapa kali melakukan penagihan kepada Penggugat dan Istrinya, namun Penggugat dan Istrinya tidak kunjung melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran kredit sesuai dengan kesepakatan. Penggugat dan Istrinya juga tidak kunjung memberikan bukti konkret akan melakukan pembayaran atau pelunasan terhadap hutang Penggugat dan Istrinya pada Tergugat.

Selanjutnya, atas cidera janji/wanprestasinya Penggugat dan Istrinya tersebut, Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan **demi hukum** sesuai Pasal 6 UUHT dan Pasal 2 butir 6 APHT **berhak** untuk melakukan lelang eksekusi terhadap objek sengketa. Namun demikian, walaupun Tergugat telah memiliki hak untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan, Tergugat tidak lantas melaksanakan haknya tersebut melainkan berupaya untuk melakukan penagihan dan memberikan surat-surat Peringatan kepada Penggugat dan Istrinya sebagai berikut :

- a. Surat No. B 363/KC-VIII/ADK/SP/05/2018 tanggal 3 Mei 2018 Perihal Surat Peringatan I (Pertama).
- b. Surat No. B 449/KC-VII/ADK/SP/06/2018 tanggal 04 Juni 2018 Perihal Surat Peringatan II (Kedua).
- c. Surat No. No. B 589/KC-VII/ADK/SP/08/2018 tanggal 1 Agustus 2018 Perihal Surat Peringatan III (Ketiga).

dimana disetiap surat peringatan tersebut telah dijelaskan kewajiban Penggugat dan Istrinya (selaku debitur), namun nyata-nyata niat baik Tergugat tidak mendapat tanggapan yang baik dari Penggugat dan Istrinya (debitur) dan tidak ada upaya nyata dari Penggugat dan Istrinya untuk membayar angsuran dan/atau melunasi pinjamannya.



7. Bahwa telah diberikan waktu yang cukup panjang kepada Penggugat dan Istrinya selaku Debitur untuk mengupayakan sendiri penyelesaian terhadap kreditnya, namun Penggugat dan Istrinya tidak kunjung melakukan pembayaran dan/atau pelunasan atas kreditnya. Dengan demikian, terbukti nyata-nyata Penggugat dan Istrinya selaku debitur telah melakukan wanprestasi.

Perlu Tergugat sampaikan bahwasanya ada macam-macam bentuk wanprestasi/cidera janji yaitu :

1. Tidak terpenuhinya prestasi sama sekali.
2. Ada prestasi, tetapi tidak sesuai dengan harapan.
3. Memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya (Terlambat) dari waktu yang telah dijanjikan.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perikatan/perjanjian tidak boleh dilakukan, demi tercapainya suatu prestasi.

Sehingga apabila salah satu dari keempat macam bentuk wanprestasi tersebut terpenuhi maka Debitur dapat dikategorikan sebagai wanprestasi. Untuk permasalahan ini salah satu bentuk wanprestasi Penggugat dan Istrinya sampai saat ini adalah dengan tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan.

8. Bahwa dikarenakan Penggugat dan Istrinya tidak kunjung melaksanakan kewajibannya maka dengan Surat No.B.1128/KC-VII/ADK/12/2018 tanggal 05 Desember 2018 perihal Surat Pernyataan Default, Tergugat menyatakan/memberitahukan Penggugat dan Istrinya bahwa atas kreditnya telah dinyatakan Default/Wanprestasi. Selanjutnya Tergugat juga menyampaikan bahwa penyelesaian kredit bermasalah Penggugat dan Istrinya akan diselesaikan melalui saluran hukum.

9. Mengingat tidak ada penyelesaian dan itikad baik dari Penggugat dan Istrinya untuk memenuhi kewajiban membayar hutangnya kepada Tergugat, maka dengan mendasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku Tergugat meminta bantuan kepada Turut Tergugat I untuk melakukan penjualan lelang atas obyek sengketa tersebut.

Hal tersebut sudah sesuai dengan ketentuan pada Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) jo. Pasal 2 butir 6 APHT, yang menyatakan bahwa :

Halaman 12 Putusan Nomor 15/PDT/2020/PT SMG.



Pasal 6 UUHT :

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

Pasal 2 butir 6 APHT :

*“Jika debitur 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:*

1. *Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian,*
2. *Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan,*
3. *Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi,*
4. *Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan,*
5. *Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas, dan*
6. *Hal-hal yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak Kedua diperkukan dalam rangka melaksanakan haknya tersebut.*

Konsekuensi yuridis atas diadakannya agunan kredit sebagai jaminan hutang Penggugat dan Istrinya pada Tergugat, berarti bahwa **dalam hal debitur/Penggugat dan Istrinya wanprestasi maka Tergugat berhak melakukan lelang dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan lelang agunan tersebut.**

10. Bahwa Untuk melaksanakan haknya tersebut, Tergugat telah meminta bantuan kepada Turut Tergugat I untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu pada tanggal :

- a. 12 Desember 2018



Dilakukan penjualan lelang terhadap 1 (satu) agunan kredit obyek sengketa berupa tanah dan/atau bangunan sesuai SHM No. 7155/Semanggi atas nama Hesti Setyo Anurogo sedangkan atas SHM No. 7246/Semanggi atas nama Hesti Setyo Anurogo tidak jadi dilakukan penjualan lelang karena terdapat kekurangan syarat administratif.

Sesuai Risalah Lelang No.891/38/2018 tanggal 12 Desember 2018, obyek sengketa berupa tanah dan/atau bangunan sesuai SHM No. 7155/Semanggi atas nama Hesti Setyo Anurogo laku terjual dibeli oleh Sdr. Mardiyanto.

b. 26 Maret 2019

Dilakukan penjualan lelang terhadap 1 (satu) agunan kredit obyek sengketa berupa tanah dan/atau bangunan sesuai SHM No. 7246/Semanggi atas nama Hesti Setyo Anurogo.

Sesuai Risalah Lelang No. 198/38/2019 tanggal 26 Maret 2019, terhadap obyek sengketa berupa tanah dan/atau bangunan sesuai SHM No. 7155/Semanggi atas nama Hesti Setyo Anurogo tidak ada yang mengajukan penawaran.

c. 10 Mei 2019

Dilakukan penjualan lelang terhadap 1 (satu) agunan kredit obyek sengketa berupa tanah dan/atau bangunan sesuai SHM No. 7246/Semanggi atas nama Hesti Setyo Anurogo.

Sesuai Risalah Lelang No. 327/38/2019 tanggal 10 Mei 2019, terhadap obyek sengketa berupa tanah dan/atau bangunan sesuai SHM No. 7246/Semanggi atas nama Hesti Setyo Anurogo tidak ada yang mengajukan penawaran.

Tergugat telah memenuhi segala syarat dan ketentuan lelang sesuai ketentuan yang berlaku sehingga lelang dapat dilaksanakan dan berlaku sah dengan hasil sebagaimana Risalah Lelang dimaksud.

11. Bahwa Dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan pada tanggal 12 Desember 2018 tersebut obyek sengketa berupa tanah dan/atau bangunan sesuai SHM No. 7246/Semanggi atas nama Hesti Setyo Anurogo tidak jadi dilaksanakan lelang karena terdapat kekurangan syarat administratif. Namun atas agunan obyek sengketa sesuai bukti kepemilikan SHM No.

Halaman 14 Putusan Nomor 15/PDT/2020/PT SMG.



7155/Semanggi atas nama Hesti Setyo Anurogo laku terjual lelang dibeli oleh Sdr. Mardiyanto sesuai Salinan Risalah Lelang No.891/38/2018 tanggal 12 Desember 2018.

Dengan demikian Sdr. Mardiyanto selaku pemenang lelang yang beritikad baik perlu dilindungi pula kepentingannya untuk menikmati obyek lelang yang telah dimenangkannya secara sah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

12. Bahwa sesuai posita gugatan Penggugat angka 2 dan 3, Penggugat pada intinya mengakui memiliki hutang kepada Tergugat dengan memberikan agunan berupa obyek sengketa.

Dengan demikian seharusnya Penggugat dan Istrinya telah mengetahui dan memenuhi kewajiban pembayaran kreditnya kepada Tergugat sesuai syarat dan ketentuan yang berlaku.

13. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 4 dan 5 posita gugatannya dan petitum primair gugatan angka 4 karena tidak berdasar hukum.

Terkait syarat dan ketentuan kredit yang diberikan kepada Debitur (Penggugat dan Istrinya) sebelum dituangkan dalam Perjanjian Kredit berikut perubahannya telah diberitahukan terlebih dahulu kepada Debitur yang dituangkan dalam Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) atau *Offering Letter (OL)* dimana didalamnya terdapat syarat dan ketentuan kredit serta hak dan kewajiban dari Para Pihak yaitu Debitur dan Kreditur.

Para Debitur memiliki waktu untuk mempelajari syarat dan ketentuan pemberian kredit tersebut, dan apabila Debitur tidak setuju terhadap syarat dan ketentuan kredit tersebut, debitur dapat tidak menerimanya/menolak sehingga atas kredit tersebut tidak jadi diberikan kepada Debitur ataupun dilakukan penyesuaian terhadap syarat dan ketentuan kredit yang akan dijalankan.

Sebelum penandatanganan perjanjian kredit antara Kreditur dan Debitur, selalu diberikan SPPK/OL. Demikian pula kepada Penggugat dan Istrinya, pembuatan Perjanjian Kredit berikut perubahannya telah didahului dengan pemberian SPPK/OL sebagai berikut :

Halaman 15 Putusan Nomor 15/PDT/2020/PT SMG.



- 1) No. B. 98/KC-VII/ADK/OL/07/2016 tanggal 18 Juli 2016 (selanjutnya syarat dan ketentuan kredit dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja No. 35 tanggal 19 Juli 2016 dan Akta Perjanjian Kredit Investasi No. 36 tanggal 19 Juli 2016).
- 2) No. 123/KC-VII/ADK/OL/07/2017 tanggal 19 Juli 2017 (selanjutnya syarat dan ketentuan kredit dituangkan dalam Addendum Perjanjian Kredit No. 33/ADK/SPK/07/2017 tanggal 19 Juli 2017).
- 3) No. B. 25/KC-VII/ADK/OL/02/2018 tanggal 6 Februari 2018 (selanjutnya syarat dan ketentuan kredit dituangkan dalam Akta Restrukturisasi Perjanjian Kredit Modal Kerja No. 143 tanggal 26 Februari 2018 dan Akta Restrukturisasi Perjanjian Kredit Investasi No. 144 tanggal 26 Februari 2018).

Dengan disepakatinya syarat dan ketentuan pemberian kredit serta ditandatanganinya SPPK/OL berarti debitur telah setuju dengan syarat dan ketentuan kredit dimaksud yang kemudian dituangkan dalam Perjanjian Kredit.

Selanjutnya sebelum penandatanganan perjanjian kredit yang dibuat secara Notariil, telah dibacakan dan diberitahu sebelumnya kepada Penggugat dan Istrinya selaku debitur terkait syarat dan ketentuan kredit tersebut yang kemudian ditandatangani oleh Penggugat dan Istrinya selaku Debitur dan Tergugat selaku kreditur. Penandatanganan perjanjian kredit tersebut oleh Penggugat dan Istrinya serta Tergugat dilakukan dihadapan notaris. Dengan demikian dalil Penggugat angka 4 dan 5 yang pada intinya menyatakan tidak mengetahui isi perjanjian kredit dan tidak dilakukan di Kantor Notaris adalah dalil yang tidak berdasar. Tidak terdapat pelanggaran SOP yang menyebabkan adanya cacat formil.

Dalil Penggugat angka 5 yang menyatakan tidak mendapatkan informasi terhadap produk Bank juga adalah dalil yang tidak berdasar sehingga patut untuk dikesampingkan. Sebagaimana yang telah Tergugat jelaskan di atas, telah diberikan SPPK/OL dan sebelum penandatanganan perjanjian kredit juga telah diberikan penjelasan. Apabila Penggugat menginginkan untuk mendapatkan salinan perjanjian kredit, maka Penggugat dapat saja meminta kepada Pejabat yang berwenang.

Dengan dalil-dalil Penggugat angka 4 dan 5 posita serta petitum angka 4 adalah dalil yang tidak berdasar dan mengada-ada sehingga patut untuk dikesampingkan. Tidak ada pelanggaran SOP yang terjadi maupun

Halaman 16 Putusan Nomor 15/PDT/2020/PT SMG.



pelanggaran peraturan perundang-undangan sebagaimana yang telah disebutkan Penggugat.

- 14.** Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 6 posita gugatannya karena tidak jelas dan tidak berdasar hukum.

Ketentuan yang disampaikan Penggugat dalam angka 6 posita gugatannya yaitu Pasal 16 Ayat 1 Huruf d UU No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris adalah ketentuan yang digunakan atau mengatur tentang Jabatan Notaris dan bukanlah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sedangkan pejabat yang diberikan kewenangan oleh undang-undang untuk Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) bukanlah Notaris melainkan PPAT.

Terdapat ketentuan tersendiri yang mengatur mengenai Jabatan PPAT yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.

Atas ketentuan yang disebutkan Penggugat dalam posita gugatannya angka 6 yaitu Pasal 16 Ayat (1) huruf d UU No. 2 Tahun 2014 adalah terkait kewajiban Notaris untuk mengeluarkan Grose Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta, dan Notaris maupun PPAT yang terkait dengan pembuatan Akta-Akta dalam perkara aquo telah melaksanakan tugasnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dengan demikian dalil Penggugat angka 6 posita gugatannya patut untuk ditolak dan dikesampingkan.

- 15.** Penggugat dalam posita gugatannya angka 7 terbukti mengakui sendiri bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi karena tidak dapat melakukan pembayaran angsuran sesuai dengan yang telah diperjanjikan.

Atas hal tersebut Tergugat juga telah berupaya membantu Penggugat agar pinjamannya kembali lancar dengan memberikan kesempatan restrukturisasi kredit. Bukan hanya sekedar penawaran, namun telah direalisasikan dengan penandatanganan perjanjian restrukturisasi kredit. Dalil Penggugat yang menyatakan meminta perpanjangan waktu untuk menentukan sikap justru menunjukkan itikad yang tidak baik dari Penggugat yang berusaha untuk mengulur-ulur waktu penyelesaian kreditnya.

Halaman 17 Putusan Nomor 15/PDT/2020/PT SMG.



Dengan demikian dalil Penggugat angka 7 posita gugatannya tidaklah sepenuhnya benar.

16. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 8 posita gugatannya yang merupakan ketidakpahaman Penggugat atas perbedaan parate eksekusi dan fiat eksekusi yang telah diatur oleh undang-undang.

Dalil Penggugat yang demikian nyata-nyata menunjukkan Penggugat tidak menguasai dan tidak mengikuti perkembangan hukum di Indonesia, karena Penggugat masih bingung dan memperlumahkan dan menafsirkan secara keliru dengan anggapan bahwa eksekusi hak tanggungan harus dilaksanakan dengan ijin Pengadilan Negeri melalui Penetapan Pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan.

Seharusnya Penggugat perlu mengerti dan memiliki pemahaman mengenai filosofi parate eksekusi dan semangat disusunnya UUHT yang memasukkan lembaga parate eksekusi sebagai alternatif penyelesaian kredit secara mudah dan sederhana melalui penjualan lelang tanpa harus meminta ijin atau memerlukan perintah dari Ketua Pengadilan.

Di dalam Pasal 20 UUHT telah diatur cara-cara pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yaitu melalui pelelangan umum yang dapat dilakukan atas dasar **kekuasaan sendiri** dari Pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan penjualan (**Parate Eksekusi**) sebagaimana dimaksud **Pasal 6** UUHT **atau** bisa juga dilakukan atas dasar **title eksekutorial** yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan (**Fiat Eksekusi**) sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 14** UUHT.

Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa yang dilakukan Tergugat dengan bantuan Turut Tergugat I dalam perkara aquo adalah melalui **Parate Eksekusi** yang didasarkan pada Pasal 6 UUHT dan **bukan fiat eksekusi** atas dasar title eksekutorial (Pasal 14 UUHT), sehingga pelaksanaan **Parate Eksekusi** tersebut **tidak memerlukan adanya perintah dari Ketua Pengadilan Negeri** dan tidak tunduk pada cara yang diatur Pasal 224 HIR – 258 RBg seperti halnya fiat eksekusi.

17. Bahwa tidak diperlukannya perintah Ketua Pengadilan dalam Parate Eksekusi adalah sesuai pendapat Prof. Dr. St. Remy Sjahdeini, SH, dalam bukunya Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan - satu kajian mengenai Undang-

Halaman 18 Putusan Nomor 15/PDT/2020/PT SMG.



undang Hak Tanggungan - Terbitan Alumni, Bandung Tahun 1999 hal. 46 yang menyatakan Pemegang Hak Tanggungan **tidak perlu** bukan saja **memperoleh persetujuan** dari **pemberi Hak Tanggungan**, tetapi juga **tidak perlu meminta penetapan** dari **Pengadilan setempat**.

Pendapat senada juga disampaikan oleh beberapa ahli sebagaimana dikutip oleh Dr. Herowati Poesoko, SH.,MH. dalam bukunya Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT) terbitan LaksBang PRESSindo Yogyakarta halaman 248, yang menyatakan bahwa "*kemudahan menggunakan sarana Pasal 6 UUHT dikarenakan pelaksanaan penjualan obyek hak Tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri*".

Bahwa terkait dengan pelaksanaan eksekusi atas dasar Pasal 6 UUHT, juga telah diterbitkan Surat Edaran dari Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor : **SE-21/PN/1998** tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UUHT dan Surat Edaran Nomor: **SE-23/PN/2000**

Dalam angka 1 Surat Edaran No. SE-21/PN/1998 tersebut dikatakan :

*"...Penjualan tersebut bukan secara paksa, tetapi merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian oleh pihak-pihak. Oleh karena itu **tidak perlu ragu-ragu** lagi melayani permintaan lelang dari pihak perbankan atas obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan".*

Selanjutnya dalam angka 3 Surat Edaran tersebut ditegaskan :

*"Lelang Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah tergolong pada **Lelang Sukarela**....."*

Ketentuan tersebut dipertegas lagi dalam angka 2 Surat Edaran No. SE-23/PN/2000 yang menyatakan :

*"Penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan **tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan** mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian".*

18. Bahwa dalam posita gugatannya angka 8, Penggugat tidak menyebutkan secara konkret ketentuan mana yang tidak sesuai dengan perbuatan Tergugat untuk melakukan lelang eksekusi agunan. Ketentuan yang

Halaman 19 Putusan Nomor 15/PDT/2020/PT SMG.



disebutkan oleh Penggugat dalam gugatannya posita angka 8 pun telah tidak berlaku.

Syarat dan ketentuan lelang eksekusi agunan yang dilaksanakan pada tanggal 12 Desember 2018 mengacu kepada Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Pelaksanaan Lelang. Terhadap syarat dan ketentuan lelang dimaksud telah dipenuhi oleh Tergugat sehingga lelang dapat dilaksanakan secara sah dan kemudian dikeluarkan Risalah Lelang oleh Turut Tergugat I. Hal tersebut termasuk juga mengenai penetapan harga limit dimana sesuai ketentuan Pasal 17 dan 43 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Pelaksanaan Lelang, penentuan nilai limit merupakan kewenangan dari Tergugat.

19. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 10 posita gugatannya dan petitum angka 5 gugatannya karena mengada-ada dan tidak berdasar hukum.

Sebagaimana yang telah Tergugat jelaskan dalam Jawaban angka 18 di atas, ketentuan yang disebutkan oleh Penggugat yaitu Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Pelaksanaan Lelang sudah tidak lagi berlaku dan telah beberapa kali mengalami perubahan terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Pelaksanaan Lelang. Penggugat telah tidak konkret dalam menunjukkan ketentuan manakah yang bertentangan dengan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat.

Sesuai Pasal 17 dan 43 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Pelaksanaan Lelang, penentuan nilai limit barang yang akan dilelang menjadi kewenangan dari Tergugat. Selanjutnya sesuai dengan ketentuan Pasal 46 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Pelaksanaan Lelang, penggunaan appraisal dibutuhkan apabila barang yang akan dijual Nilai Limitnya adalah Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), jika tidak maka Tergugat selaku penjual dapat melakukan penilaian sendiri. Adapun penilaian agunan yang dilakukan oleh Tergugat berdasarkan Surat Keterangan Tanah dari Kelurahan Semanggi dan Informasi dari peta.bpn.go.id. Dengan demikian jelas dalam penentuan Nilai Limit Tergugat telah memiliki dasar yang jelas sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Halaman 20 Putusan Nomor 15/PDT/2020/PT SMG.



20. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 11 posita gugatannya karena tidak jelas asal usul perhitungannya dan tidak jelas pula dasar hukumnya.

Sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai 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);

Namun ternyata **tidak satupun** dalil gugatan Penggugat yang mampu menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat telah memenuhi syarat-syarat tersebut di atas, **terutama adanya kesalahan (schuld) yang dibuat oleh Tergugat.**

Oleh karena tidak satu pun syarat-syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara terpenuhi, maka dalil perbuatan melawan hukum (*on rechtmatigedaad*) yang Penggugat tujukan kepada Tergugat adalah **gugatan yang tidak berdasar dan tidak beralasan.**

Kerugian materiil dan immateriil yang didalilkan Penggugat sangatlah tidak berdasar hukum dan tidak jelas perhitungannya. Tidak jelas dasar perhitungan kerugian materiil yang disampaikan Penggugat berupa Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Selanjutnya mengenai Jumlah kerugian non materiil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang menurut Penggugat telah diderita oleh Penggugat tersebut sama sekali tidak jelas asal-usulnya. Black list oleh Bank Indonesia berikut akibatnya Penggugat tidak dapat mengajukan permohonan fasilitas kredit disebabkan oleh kesalahan dan wanprestasi yang Penggugat lakukan sendiri dengan tidak melakukan pembayaran kredit sebagaimana yang telah diperjanjikan. Penggugat tidak dapat menuntut ganti rugi kepada pihak lain atas perbuatan yang dilakukannya sendiri.

Halaman 21 Putusan Nomor 15/PDT/2020/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehinga dengan demikian tuntutan ganti rugi yang dimintakan Penggugat dalam **posita gugatan angka 11 dan petitum primair angka 2** yang meminta Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum sudah seharusnya ditolak.

Hal tersebut sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI berikut :

Putusan MARI No. 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 :

“Dalam surat gugatan baik posita maupun petitumnya menuntun agar Tergugat dihukum membayar uang ganti rugi kepada Penggugat. Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut”

21. Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat posita gugatan angka 12. Dalam setiap kali lelang, kepada Debitur/pemilik agunan telah diberikan surat pemberitahuan pelaksanaan lelang yaitu sesuai surat :

- a. Surat No. B. 1106 VII/KC/ADK/11/2018 tanggal 13 November 2018 Perihal Pemberitahuan Lelang untuk lelang tanggal 12 Desember 2018.
- b. Surat No. B. 2740 VII/KC/ADK/03/2019 tanggal 11 Maret 2019 Perihal Pemberitahuan Lelang untuk lelang tanggal 26 Maret 2019
- c. Surat No. B. 507 VII/KC/ADK/05/2019 tanggal 03 Mei 2019 Perihal Pemberitahuan Lelang untuk lelang tanggal 10 Mei 2019.

Disamping surat-surat pemberitahuan tersebut, telah diumumkan pula kepada masyarakat luas dalam bentuk selebaran dan pengumuman di Surat Kabar Harian, sehingga tidak ada alasan Penggugat tidak mengetahui adanya pelelangan tersebut.

Dalil Penggugat angka 12 posita gugatannya yang demikian patut untuk ditolak dan dikesampingkan karena mengada-ada dan tidak berdasar hukum.

22. Bahwa Tergugat juga menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita gugatannya angka 13 dan petitum primair gugatannya angka 3 yang meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukoharjo untuk menaruh sita jaminan terhadap obyek sengketa yaitu SHM No. 7246/Semanggi atas nama Hesti Setyo Anuraga.

Sita jaminan yang dimintakan oleh Penggugat adalah sangat tidak beralasan dan tidak berdasar hukum. Dalam konteks perkara aquo juga tidak sepatutnya diletakkan sita jaminan terhadap harta Tergugat.

Halaman 22 Putusan Nomor 15/PDT/2020/PT SMG.



Sita Jaminan / Conservatoir Beslag, telah diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR , yang menyatakan bahwa :

“Jika ada dugaan yang beralasan, bahwa seorang debitur, sebelum keputusan hakim yang mengalahkannya dijatuhkan atau boleh dijalankan, mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya baik yang tidak bergerak maupun bergerak, dengan maksud untuk menjauhkan barang itu dari kreditur, atas surat permintaan dari orang yang berkepentingan, Ketua Pengadilan boleh memberikan perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memerlukan permintaan itu; kepada si peminta harus diberitahukan bahwa ia harus menghadap persidangan pengadilan negeri berikutnya untuk mengajukan dan menguatkan gugatannya”.

Dengan merujuk pada ketentuan dalam HIR, maka tidak seharusnya Penggugat mengajukan sita jaminan terhadap obyek sengketa. Sudah sepatutnya posita Penggugat tersebut untuk dikesampingkan dan karenanya petitum gugatan Penggugat angka 3 tidak layak untuk dikabulkan.

23. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 14 s/d 16 posita dan petitum gugatan angka 7 karena tidak jelas dan mengada-ada.

Penggugat tidak secara jelas menguraikan perbuatan Tergugat manakah yang melanggar ketentuan UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Penggugat seharusnya dapat menguraikan unsur-unsur ketentuan UU No. 8 Tahun 1999 yang tidak sesuai dengan perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat.

Dengan demikian dalil Penggugat yang demikian patut untuk ditolak dan dikesampingkan.

24. Bahwa Tergugat juga menolak dengan tegas dalil angka 14 posita dan **Petitum angka 8 Gugatan Penggugat** yang pada intinya meminta kepada majelis Hakim menyatakan agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya verzet, banding maupun Kasasi dari pihak manapun.

Petitum Penggugat yang demikian jelas tidak berdasar hukum dan sudah sepatutnya ditolak, karena sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 tahun 2001 setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*uitvoerbaar*

Halaman 23 Putusan Nomor 15/PDT/2020/PT SMG.



bij voorraad) harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA no. 3 tahun 2000 yang menyebutkan:

“Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”.

Sesuai dengan ketentuan tersebut maka Penggugat dalam mengajukan putusan serta merta harus menyertakan jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi. Tanpa jaminan tersebut maka tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

25. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum apapun, sehingga seluruh petitum Penggugat yang meminta agar perbuatan Tergugat untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, permintaan Penggugat untuk diletakkan sita jaminan terhadap obyek sengketa, permintaan untuk menyatakan tidak sah atas lelang tanggal 26 Maret 2019, menghukum Tergugat atau pihak manapun untuk menyerahkan obyek sengketa SHM No. 7246/Semanggi, dan menyatakan Tergugat melanggar ketentuan UU No. 8 Tahun 1999 serta petitum-petitum selebihnya, seharusnya patut untuk dikesampingkan karena tidak berdasar hukum.

Maka Berdasarkan uraian-uraian Tergugat di atas, nyata-nyata Tergugat **TIDAK MELAKUKAN** perbuatan melawan hukum APAPUN, oleh karenanya Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukoharjo yang memeriksa perkara aquo untuk memberikan putusan terhadap perkara aquo dengan putusan **menolak gugatan** Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat **tidak dapat diterima** .

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatan kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas diakuinya;
2. Eksepsi Gugatan Penggugat Didasarkan Kepada Peraturan Yang Telah Tidak Berlaku

Halaman 24 Putusan Nomor 15/PDT/2020/PT SMG.



- 2.1. Bahwa dalam posita surat gugatan halaman 3 angka 8 dan 10, halaman 4 angka 12 serta petitum halaman 5 angka 5, Penggugat mendalilkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagai dasar dalam mengajukan surat gugatan;
- 2.2. Bahwa pelaksanaan lelang atas permohonan Tergugat yang dilaksanakan pada tanggal 12 Desember 2018 dan 8 Maret 2019 menggunakan Peraturan Menteri Keuangan Nomor **27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**;
- 2.3. Bahwa berdasarkan Pasal 99 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 yang berbunyi : **"Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku."**
- 2.4. Bahwa berdasarkan Pasal 100 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 yang berbunyi : **"Peraturan Menteri ini mulai berlaku 3 (tiga) bulan sejak tanggal diundangkan."**
- 2.5. Bahwa Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 diundangkan pada tanggal 22 Februari 2016 sehingga Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 sudah mulai berlaku dan digunakan setelah tanggal 22 Mei 2016, sehingga pada saat pelaksanaan lelang tanggal 12 Desember 2018 dan 8 Maret 2019, Turut Tergugat I menggunakan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 sebagai dasar untuk pelaksanaan lelang tersebut;
- 2.6. Bahwa berdasarkan uraian di atas, gugatan Penggugat baik dalam posita maupun petitum diletakkan pada landasan peraturan yang telah tidak berlaku sehingga menyebabkan dalil-dalil Penggugat dalam posita maupun petitum menjadi keliru;
- 2.7. Bahwa dengan menggunakan landasan peraturan yang telah tidak berlaku, tentunya menyebabkan ketidakjelasan mengenai perbuatan melawan hukum dari Turut Tergugat I karena Turut Tergugat I telah melaksanakan lelang sesuai dengan **ketentuan-ketentuan yang berlaku pada saat pelaksanaan**

Halaman 25 Putusan Nomor 15/PDT/2020/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang, yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor
27/PMK.06/2016.

3. Bahwa atas dasar tersebut di atas, cukuplah beralasan apabila Majelis Hakim **menolak seluruh gugatan atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)**.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi di atas, mohon dianggap termasuk dan terbaca kembali dalam pokok perkara ini serta Turut Tergugat I **menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya** kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa Turut Tergugat I tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat I;
3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya yang menjadi dasar/alasan Penggugat dalam mengajukan gugatan terhadap Turut Tergugat I adalah terkait dengan pelaksanaan Lelang atas obyek sengketa berupa SHM No. 7246/Semanggi seluas 150 m² an. Hesti Setyo Anuraga yang terletak di Kp. Losari, Kel. Semanggi, Kec. Pasar Kliwon, Kota Surakarta pada tanggal 26 Maret 2019;
4. Bahwa meskipun Pengugat tidak mempersoalkan teknis pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat I berdasarkan permohonan Tergugat tersebut, sebelum menjawab pokok perkara gugatan Penggugat untuk menjelaskan dan mendudukkan persoalan yang sebenarnya perlu Turut Tergugat I sampaikan proses lelang terkait dengan Objek Lelang berupa SHM No. 7246/Semanggi seluas 150 m² an. Hesti Setyo Anuraga yang terletak di Kp. Losari, Kel. Semanggi, Kec. Pasar Kliwon, Kota Surakarta, sebagai berikut:
 - a. Bahwa Pelaksanaan Lelang *a quo* merupakan kewajiban hukum Turut Tergugat 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 Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor

Halaman 26 Putusan Nomor 15/PDT/2020/PT SMG.

Disclaimer

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



27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, "**Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang**".

b. Bahwa Permohonan Lelang yang diajukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Solo Baru *in casu* Tergugat atas Objek Sengketa kepada Turut Tergugat I dengan surat nomor : B182-KC/VII/ADK/01/2019 tanggal 30 Januari 2019 (**vide Bukti TTI-1**).

c. Bahwa terhadap surat permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka selanjutnya Turut Tergugat I 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 Mandiri (Persero) Tbk. Cabang Sukoharjo *in casu* Tergugat, yang diantaranya:

- Fotokopi Perjanjian Kredit Investasi Nomor 36 tanggal 19 Juli 2016
- Fotokopi sertifikat SHM No. 7246/Semanggi seluas 150 m2 an. Hesti Setyo Anuraga
- Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02588/2016 tanggal 14 September 2016
- Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 392/2016 tanggal 11 Agustus 2016
- Surat Peringatan-Peringatan kepada Debitur dan Surat Pernyataan dari Kreditur bahwa Debitur telah wanprestasi

d. Bahwa karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, Kepala KPKNL Surakarta sesuai dengan kewajiban hukumnya telah menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor S-411/WKN.09/KNL.02/2019 tanggal 15 Februari 2019 (**vide Bukti TTI-2**) dengan ketentuan Tergugat selaku penjual objek lelang harus memenuhi syarat pengumuman lelang dan pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor, dan menentukan nilai limit objek lelang.

e. Bahwa untuk melengkapi persyaratan lelang dimaksud, Penjual (*in casu* Tergugat) telah melaksanakan pengumuman lelang sebanyak dua kali, yaitu melalui melalui Selebaran tanggal 21 Februari 2019

Halaman 27 Putusan Nomor 15/PDT/2020/PT SMG.



(*vide* **Bukti TTI-4**) sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Surat Kabar Harian Solo Pos tanggal 08 Maret 2019 (*vide* **Bukti TTI-5**) sebagai pengumuman lelang kedua serta telah ditayangkan oleh Turut Tergugat I pada alamat domain <https://www.lelangdjk.kemenkeu.go.id>. Pengumuman lelang merupakan syarat mutlak guna memenuhi asas publisitas dan persyaratan lelang sebagai pemberitahuan kepada masyarakat umum tanpa terkecuali Penggugat mengenai pelaksanaan lelang atas objek sengketa sekaligus bilamana dimungkinkan masih ada keberatan/sanggahan dari pihak lain atas pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Turut Tergugat I.

f. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 25 ayat (1) PMK 27/2016 yang menentukan pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah dari Kantor Pertanahan setempat, maka terhadap lelang eksekusi *a quo* telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta (*vide* **Bukti TTI-3**).

g. Bahwa dikarenakan dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan objek sengketa jelas merupakan Hak Tanggungan dan Tergugat sepenuhnya berhak untuk melaksanakan lelang eksekusi objek sengketa *a quo* melalui perantaraan Turut Tergugat I, maka atas objek lelang *a quo* telah dilaksanakan penjualan secara lelang dan telah diterbitkan Risalah Lelang Nomor: 198/38/2019 tanggal 26 Maret 2019 (*vide* **Bukti TTI-6**).

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 Turut Tergugat I yang dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

6. Bahwa proses pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat I tersebut telah jelas dilaksanakan secara sah dan tidak

Halaman 28 Putusan Nomor 15/PDT/2020/PT SMG.



bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga sesuai dengan ketentuan dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan pada halaman 149 yang dengan tegas menyatakan "**bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan**" dan pada pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan bahwa "**lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan**", oleh karenanya lelang yang dilakukan Turut Tergugat I tidak dapat dibatalkan;

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

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

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat I cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilaksanakan tanggal 26 Maret 2019 telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
4. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Halaman 29 Putusan Nomor 15/PDT/2020/PT SMG.



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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
2. Adapun mengenai semua dalil gugatan Penggugat mohon dibuktikan kebenarannya dipersidangan.

Demikian jawaban Turut Tergugat II dan selanjutnya, mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

- Menerima jawaban Turut Tergugat II
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Sukoharjo telah menjatuhkan putusan Nomor 29/Pdt.G/2019/PN Skh. tanggal 5 Nopember 2019 yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Turut Tergugat I ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sebesar Rp. 2.176.000,00,- (Dua juta seratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 37/2019 jo 29/Pdt.G/2019/PN Skh yang dibuat oleh Joko Sutrisno ,S.H.,M.H. Panitera Pengadilan Negeri Sukoharjo yang menerangkan bahwa Kuasa Penggugat pada tanggal 13 Nopember 2019 telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 29/Pdt.G/2019/PN Skh. tanggal 5 Nopember 2019. dan telah diberitahukan kepada :

Halaman 30 Putusan Nomor 15/PDT/2020/PT SMG.



- Terbanding semula Tergugat pada tanggal 22 Nopember 2019;
- Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 27 Nopember 2019 (melalui Pengadilan Negeri Surakarta);
- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 21 Nopember 2019 ;

Menimbang, bahwa Jurusita Pengadilan Negeri Sukoharjo, telah memberitahukan masing-masing kepada :

- Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat pada tanggal 27 Nopember 2019 (oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surakarta guna memenuhi surat dari Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 18 Nopember 2019 No:W12.U32/2868/Pdt.04.01/11/2019);
- Terbanding semula Tergugat pada tanggal 22 Nopember 2019;
- Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 27 Nopember 2019 (oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surakarta guna memenuhi surat dari Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 18 Nopember 2019 No:W12.U32/2868/Pdt.04.01/11/2019);
- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 21 Nopember 2019 ;

untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung setelah pemberitahuan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat tidak mengajukan memori banding sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding tidak mengetahui apa yang yang menjadi keberatan Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat tersebut, namun demikian Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding akan memutus perkara ini berdasarkan fakta yang ada ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara

Halaman 31 Putusan Nomor 15/PDT/2020/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 29/Pdt.G/2019/PN Skh, tanggal 5 Nopember 2019, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa dengan demikian pertimbangan - pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 29/Pdt.G/2019/PN Skh. tanggal 5 Nopember 2019, dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pemanding semula Penggugat tetap dipihak yang dikalahkan, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepada pihak Pemanding semula Penggugat ;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa Madura, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, HIR serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 29/Pdt.G/2019/PN Skh. tanggal 5 Nopember 2019, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pemanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 32 Putusan Nomor 15/PDT/2020/PT SMG.



Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, pada hari **Selasa**, tanggal **11 Pebruari 2020** oleh kami, **H. Arifin, S.H.,M.M.** sebagai Hakim Ketua, Dina Krisnayati, **S.H.** dan **Prasetyo Ibnu Asmara, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, Nomor 15/PDT/2020/PT SMG, tanggal 03 Januari 2020, putusan tersebut pada hari **Kamis** tanggal **13 Pebruari 2020** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, **Harliati Kastolan, S.H.** Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-hakim Anggota,

ttd

Dina Krisnayati, S.H.

ttd

Prasetyo Ibnu Asmara, S.H.,M.H.

Hakim Ketua,

ttd

H. Arifin, S.H.,M.M.

Panitera Pengganti,

ttd

Harliati Kastolan, S.H.

Perincian biaya :

Halaman 33 Putusan Nomor 15/PDT/2020/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Meterai putusan Rp. 6.000,-
2. Redaksi putusanRp. 10.000,-
3. Biaya Pemberkasan Rp.134.000,- +

Jumlah Rp.150.000,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah) ;