



**P U T U S A N**

**Nomor 449/Pdt/2021/PT SMG.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**ANDREW HANDOKO PUTRA**, tempat / tanggal lahir : Surakarta / 3 Oktober 1981, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Jl. Agus Salim No. 24A, Premulung, RT.003 / RW.008, Sondakan, Kec. Laweyan, Kota Surakarta; selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;  
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Dwi Saputro, S.H., dan Muhammad Nur Aji Basuki, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum **DABORIBO FOR JUSTICE** dan Rekan yang beralamat di Jalan Lawu Nomor 122, Kabupaten Karanganyar, Propinsi Jawa Tengah berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 September 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo dan telah diregister dengan Nomor : 382/S.K./2021/PN Skh tanggal 21 September 2021;

**Lawan:**

**1. PT. Bank Panin Tbk. Kantor Cabang Solo**, beralamat di Jl. Gatot Subroto No. 91F, Jeyengan, Kec. Serengan, Kota Surakarta, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Andy Kurniawan Tri Basuki, S.H., dan 2. Chresno Trianggono Kusumo, S.E.AK, masing-masing sebagai karyawan PT. Bank PAN Indonesia berdasarkan surat kuasa No. 185/SOL/EXT/2021 tanggal 6 April 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo dan telah diregister dengan Nomor : 140/S.K./2021/PN Skh tanggal 07 April 2021;

**2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Surakarta**, beralamat di Jl. Ki Mangunsarkoro No. 141,

Halaman 1 dari 23 halaman Putusan Nomor 449/Pdt/2021/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sumber, Kec. Banjarsari, Kota Surakarta, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Tergugat II**;

Memberikan kuasa kepada 1. Andi Soegiri, S.H.,M.M., 2. Edi Muwasin, S.H., 3. Didik Yasirul Hadi, 4. Wisnu Heruna., 5. Okky Kurniawan., dan 6. Risdian Fajarohman, untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN Jawa Tengah dan D.I Yogyakarta c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor SKU-288/MK.6/KN.8/2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo dan telah diregister dengan Nomor : 254/S.K./2021/PN. Skh tanggal 23 Juni 2021;

**3. Kantor Pertanahan/BPN Kabupaten Sukoharjo**, beralamat di Jl. Jend. Sudirman No. 310, Ngepeng, Sidorejo, Kec. Bendosari, Kab. Sukoharjo, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding semula Turut Tergugat** ;

Memberikan kuasa kepada 1. Budi Purnomo, S.H.,M.M., 2. Bintoro Sahid DW, A.Ptnh., 3. Bambang Hermawan, S.SiT, M.H., dan 4. Sigit Cahya Kurniawan, S.H., berdasarkan surat kuasa Nomor 1259/SKU-33.11.MP.01/IV/2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo dan telah diregister dengan Nomor 149/S.K./2021/PN Skh tanggal 09 April 2021;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal, 1 Nopember 2021 Nomor 449/Pdt/2021/PT SMG tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;

Halaman 2 dari 23 halaman Putusan Nomor 449/Pdt/2021/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini serta turunan Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Skh. tanggal 9 September 2021;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Maret 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo pada tanggal 26 Maret 2021 dalam Register Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Skh, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat 1 telah mengadakan dan menandatangani perjanjian kredit yang tertuang dalam Perjanjian Kredit nomor : tidak mengetahui karena Penggugat tidak diberi salinan perjanjian tersebut, dimana Penggugat selaku debitur yang menerima fasilitas kredit rekening koran, dan Tergugat 1 selaku bank / kreditur yang memberikan fasilitas kredit rekening koran kepada Penggugat sebesar Rp6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah) dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan, dan paling lambat dibayar pada bulan Penggugat tidak tahu karena Penggugat tidak dikasih salinan Perjanjian, terhitung mulai ditandatanganinya perjanjian kredit tersebut ;

2. Bahwa atas fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat 1, Penggugat menyerahkan 3 (tiga) agunan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan ke Tergugat 1 yakni :

- 1) Sebidang tanah dan bangunan, Sertifikat Hak Guna Bangunan No 177 luas 120 M<sup>2</sup> atas nama Lisa Damayanti, yang terletak di Jawa Tengah, Kabupaten Sukoharjo, Kecamatan Grogol, Desa Kwarasan, dengan batas-batas sebelah barat SHM No 176, sebelah timur toko alat kedokteran, sebelah selatan jalan kampung, sebelah utara jalan;
- 2) Sebidang tanah dan bangunan, Sertifikat Hak Guna Bangunan No 176 luas 176 M<sup>2</sup> atas nama Lisa Damayanti, yang terletak di Jawa Tengah, Kabupaten Sukoharjo, Kecamatan Grogol, Desa Kwarasan dengan batas-batas, sebelah barat SHM No 175, sebelah timur SHM No 177, sebelah utara jalan, sebelah selatan jalan kampung;
- 3) Sebidang tanah dan bangunan, Sertifikat Hak Guna Bangunan No 175 luas 140 M<sup>2</sup> atas nama Lisa Damayanti , yang terletak di Jawa Tengah, Kabupaten Sukoharjo, Kecamatan Grogol, Desa Kwarasan, dengan batas-batas, sebelah timur SHM No 176, sebelah utara jalan, sebelah selatan jalan kampung, sebelah barat jalan hook;

Halaman 3 dari 23 halaman Putusan Nomor 449/Pdt/2021/PT SMG



3. Bahwa kemudian Penggugat sudah membayarkan bunga setiap bulannya sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) selama kurang lebih 36 (tiga puluh enam) bulan yaitu sekitar Rp1.800.000.000,00 (satu miliar delapan ratus juta rupiah);
4. Bahwa atas fasilitas kredit yang diterima Penggugat digunakan untuk modal usaha, namun seiring berjalannya waktu Penggugat mengalami kerugian sehingga Penggugat belum bisa memenuhi sisa pinjaman rekening koran / kewajiban Penggugat kepada Tergugat 1, sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) sepengetahuan Penggugat. Akibat keadaan ini, Penggugat belum dapat melunasi pinjamannya kepada Tergugat 1 ;
5. Bahwa Penggugat menerima surat dari Tergugat 1, surat nomor : 142/SOL/EXT/21 tertanggal 9 Maret 2021, yang mana isi surat tersebut Tergugat 1 melalui perantara Tergugat 2 mengadakan lelang agunan milik Penggugat atas 3 (tiga) bidang tanah, yakni : Sertifikat HGB No 177, Sertifikat HGB No 176, Sertifikat HGB No 175, Tergugat 1 telah melunasi uang pembelian pada Tergugat 2, dengan harga berapa Penggugat tidak mengetahui;
6. Bahwa Tergugat 1 mengajukan lelang 1 paket tanah dan bangunan Sertifikat HGB No 177, Sertifikat HGB No 176, Sertifikat HGB No 175 kepada Tergugat 2 yang pelaksanaannya pada tanggal 12 Februari 2019 dengan total limit penjualan atas ketiga sertifikat tersebut sebesar Rp6.700.000.000,00 (enam milyar tujuh ratus juta rupiah), namun tidak ada penawar/pembeli diharga ;
7. Bahwa Tergugat I mengajukan lelang kedua melalui Tergugat 2 yang pelaksanaan lelangnya tanggal 26 Maret 2020 dengan nilai limit Rp6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah) namun tidak ada penawar/pembeli lagi. Kemudian untuk ketiga kalinya Tergugat I mengajukan permohonan penjualan secara lelang Sertifikat HGB milik Penggugat kepada Tergugat 2, yang dilaksanakan pada tanggal 23 Oktober 2020 dengan limit lelang Rp5.953.000.000,00 (lima milyar sembilan ratus lima puluh tiga juta rupiah) ;
8. Bahwa atas penjualan secara lelang atas 1 paket tanah dan bangunan Sertifikat HGB No 177, Sertifikat HGB No 176, Sertifikat HGB No 175 milik Penggugat yang diagunkan di Tergugat I, telah ditetapkan/ditunjuk sebagai pembeli/pemenang lelang adalah Tergugat I (PT Bank Panin Tbk)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No.1020/38/2020 tanggal 23 Oktober 2020 ;

9. Bahwa pembeli / pemenang lelang tersebut adalah Tergugat 1, dimana Tergugat 1 juga adalah sebagai penjual / pemohon lelang agunan milik Penggugat sehingga cara tersebut bertentangan dengan undang-undang Perbankan, cara tersebut dapat dikategorikan merupakan perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam pasal 12 A Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan yang berbunyi “ Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual diluar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya “. Namun kenyataannya Tergugat Tergugat 1 tidak pernah mendapat persetujuan dari Penggugat, sehingga pembelian melalui lelang yang dilakukan oleh Tergugat 1 jelas melanggar hukum dan merugikan Penggugat;

10. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Tergugat 1 penggugat mengalami kerugian baik kerugian moril maupun materil, karena Tergugat bertindak semena-mena tanpa mempertimbangkan nasib dan usaha Penggugat;

11. Bahwa perbuatan Tergugat 1 mengajukan penjualan secara lelang agunan milik Penggugat kepada Tergugat 2, sampai penetapan pemenang lelang tersebut, ada prosedur dan proses yang dilanggar, dan juga bertentangan dengan pasal 12 A Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan, maka patutlah Tergugat 1 dan Tergugat 2 dikategorikan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sesuai yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPdata yakni “tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut” ;

12. Bahwa Tergugat 1 akan mengajukan proses balik nama / peralihan hak kepemilikan atas Sertifikat HGB No 177, Sertifikat HGB No 176, Sertifikat HGB No 175 di Turut Tergugat, dengan gugatan ini Penggugat keberatan sehingga mohon kepada Yang Mulia Majelis hakim agar dengan putusan menghentikan proses tersebut;

Halaman 5 dari 23 halaman Putusan Nomor 449/Pdt/2021/PT SMG





13. Bahwa penetapan pemenang lelang yang dikeluarkan oleh Tergugat 2 bertentangan dengan Pasal 12 A Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, dimana apabila pembeli atas lelang agunan milik debitur adalah bank/kreditur harus ada persetujuan dari debitur dalam hal ini Penggugat, namun kenyataannya persetujuan tersebut tidak pernah diberikan oleh Penggugat, maka lelang berupa 1 paket tanah dan bangunan sesuai Sertifikat HGB No 177, Sertifikat HGB No 176, Sertifikat HGB No 175 adalah tidak sah dan cacat hukum ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Penetapan Tergugat 2 yang menunjuk Tergugat 1 sebagai pemenang lelang agunan berupa 1 paket tanah dan bangunan sesuai Sertifikat HGB No 177, Sertifikat HGB No 176, Sertifikat HGB No 175 berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 1020/38/2020 tanggal 23 Oktober 2020 bertentangan dengan Pasal 12 A Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, maka Perbuatan tersebut dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum ;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa tidak sah dan cacat hukum atas lelang agunan yang dilakukan Tergugat 1 melalui perantara Tergugat 2 berupa 1 paket tanah dan bangunan sesuai Sertifikat HGB No 177, Sertifikat HGB No 176, Sertifikat HGB No. 175;
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tidak melakukan / memproses peralihan hak atas Sertifikat HGB No 177, Sertifikat HGB No 176, Sertifikat HGB No 175 dari nama LISA DAMA YANTI ke atas nama Tergugat 1 atau siapapun juga ;
6. Menghukum Tergugat 1 untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Dan bila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:



## 1. Gugatan Kabur dan tidak jelas (*obscur libel*)

Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas karena hal-hal sebagai berikut:

### a. Materi gugatan tidak sesuai dengan judul (*titel*) gugatan

Judul (*titel*) gugatan adalah “gugatan tentang perbuatan melawan hukum”, akan tetapi substansi dan materi alasan dan tuntutan hukum yang dikemukakan dalam posita maupun petitum gugatan didasarkan pada hal-hal yang berkenaan dari akibat hukum dalam perjanjian kredit dan perjanjian jaminan antara Penggugat dengan Tergugat I. Satu dan lain hal bahwa tuntutan hukum yang terjadi dari akibat hubungan hukum dalam suatu perjanjian adalah tuntutan “*wanprestasi*”, karena itu judul (*titel*) gugatan semestinya adalah “gugatan *wanprestasi*”.

tuntutan yang didasarkan pada hubungan hukum perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I. Tuntutan gugatan *a quo* mempertegas bahwa gugatan adalah berkenaan dengan hal dari akibat hubungan hukum perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I. Dan gugatan dari akibat hukum atas suatu hubungan hukum perjanjian semestinya adalah “gugatan tentang *wanprestasi*”, dan BUKAN gugatan tentang perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu antara judul (*titel*) gugatan dengan materi substansi gugatan tidak ada kesesuaian, sehingga karena itu gugatan menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libel*)

### b. Gugatan kabur karena tidak *focus* objeknya.

Alasan dan tuntutan gugatan pada posita maupun pada petitum juga terdapat tuntutan pembatalan lelang objek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang, sedangkan dasar timbulnya gugatan adalah hubungan hukum yang diikat dalam perjanjian kredit dan perjanjian jaminan hak tanggungan, maka gugatan menjadi tidak *focus* sasarannya dan kabur (*obscur libel*).

### c. Gugatan kabur karena alasan hukumnya tidak jelas

Alasan dan tuntutan gugatan tentang pembatalan lelang, juga tidak jelas tentang *focus* yang menjadi dasar alasan tuntutannya, apakah tentang hal berkenaan dengan prosedur pelaksanaan lelang ataukah hal-hal yang berkenaan dengan persyaratan materiil (persyaratan hukum) tentang pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan yang disyaratkan Undang-Undang tentang hak tanggungan. Dalam posita gugatan yang dijadikan alasan tuntutan pembatalan lelang ternyata adalah mengenai pelaksanaan lelang dihubungkan dengan alasan tentang Penggugat belum dapat melunasi pinjamannya kepada Tergugat I, sehingga



Penggugat (debitur) mengakui tidak dapat memenuhi kewajiban membayar utang sesuai yang diperjanjikan. Dan hal ini menjadikan adanya kontradiksi antara alasan tuntutan hukum yang satu dengan yang lainnya sehingga menjadikan gugatan kabur dan tidak jelas (*obscur libel*).

2. Gugatan Penggugat  
kurang pihaknya:

- Bahwa obyek sengketa berupa 3 (tiga) bidang tanah berikut bangunan di atas *vide* SHGB No 175/Kwarasan, SHGB No 176/Kwarasan dan SHGB No 177/Kwarasan, masing-masing tercatat atas nama LISA DAMAYANTI, maka seharusnya LISA DAMAYANTI dijadikan subyek gugatan atau Tergugat;

- Obyek gugatan Penggugat adalah mengenai pembatalan lelang tanggal 23 Oktober 2020, yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, dimana Tergugat I adalah PT. Bank Pan Indonesia Tbk. atau disingkat PT. Bank Panin Tbk., berkedudukan di Jakarta, adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan Undang Undang R.I. Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

Atas hal-hal dan alasan-alasan tersebut di atas, eksepsi Tergugat I tersebut sangat beralasan hukum, dan karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya, dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi juga dianggap sebagai telah termasuk dalam pokok perkara yang merupakan bagian yang tak terpisahkan.
2. Bahwa Tergugat I menolak tegas terhadap dalil-dalil dan alasan-alasan gugatan Penggugat seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakuinya.
3. Bahwa proses pemberian fasilitas kredit dari Tergugat kepada Penggugat tersebut dilakukan telah sesuai dan memenuhi prosedur standar perbankan yang diatur oleh UU Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan, dimana pemberian fasilitas kredit tersebut didasarkan pada surat permohonan kredit yang diajukan Penggugat yang kemudian dilakukan proses analisis lebih lanjut sebagaimana dalam Surat Persetujuan Pemberian Fasilitas Kredit yang direalisasikan dalam Akta Perjanjian Kredit

Halaman 8 dari 23 halaman Putusan Nomor 449/Pdt/2021/PT SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 01 tanggal 08 Januari 2014 dan Nomor : 02 tanggal 08 Januari 2014, masing-masing dibuat oleh dan dihadapan SRI WAHYUNI, S.H., Notaris di Surakarta dan mengingat akte notaris tersebut adalah akte para pihak maka masing-masing pihak dapat meminta salinan resminya kepada notaris yang bersangkutan;

4. Bahwa Penggugat mendapat fasilitas Kredit Multi Retail dan Rekening Koran dengan total *plafond* sebesar Rp6.250.000.000,00 sesuai dengan Surat Persetujuan Fasilitas Kredit Multi Retail (PA-KMR) Sejumlah Rp1.000.000.000,00 dan Fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK-KMR) sejumlah Rp5.250.000.000,00 tertanggal 3 Januari 2014 No.001/SOL/KMR/OL/14 yang ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat I, yang kemudian direalisir dengan membuat Akta Perjanjian Kredit No. 01 dan No.02 masing tertanggal 08 Januari 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan SRI WAHYUNI, SH. Notaris di Surakarta dan dalam perjalanannya Penggugat melakukan ingkar janji/*wanprestasi* sebagaimana telah diberi Surat Peringatan oleh Tergugat I kepada Penggugat yaitu Surat Peringatan Pertama tanggal 16 Maret 2018 No.248/SOL/EXT/18, Surat Peringatan Kedua tanggal 14 Mei 2018 No.428/SOL/EXT/18 dan Surat Peringatan Ketiga tanggal 29 Juni 2018 No.556/SOL/EXT/18;

5. Bahwa karena fasilitas kredit Penggugat mengalami kemacetan atau ingkar janji/*wanprestasi* maka berdasarkan pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, sehingga akhirnya barang jaminan hak tanggungan dilakukan eksekusi pelelangan sesuai dengan pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Jo. Permenkeu No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

6. Pemberian fasilitas kredit yang diikat dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor : 01 tanggal 08 Januari 2014 dan Nomor : 02 tanggal 08 Januari 2014, masing-masing dibuat oleh dan dihadapan SRI WAHYUNI, S.H., Notaris di Surakarta, antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut dijamin dengan 1 (satu) paket tanah dan bangunan ruko 3 lantai yang terdiri dari 3 bidang tanah SHGB yaitu SHGB No 175 luas 140m2, SHGB No 176 luas 176m2, dan SHGB No 177 luas 120m2, masing-masing tertelatak di Desa Kwarasan, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, Propensi Jawa Tengah, masing-masin tertatat atas nama LISA DAMAYANTI, yang dibebani hak tanggungan sebagai berikut :

Halaman 9 dari 23 halaman Putusan Nomor 449/Pdt/2021/PT SMG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Tanggungan No.2339/2014 tanggal 15 April 2014  
Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.125/2014 tanggal 27  
Februari 2014, yang berkepal "Demi Keadilan Berdasarkan  
Ketuhanan Yang Maha Esa"

7. Bahwa obyek hak tanggungan yang dibebankan atas 3 (tiga) bidang tanah berikut bangunan diatasnya sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No.177, seluas 120 M2, Sertifikat Hak Guna Bangunan No 176, seluas 176 M2, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 175, seluas 140 M2, masing-masing sertifikatnya tercatat atas nama LISA DAMAYANTI telah dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan sebanyak 3 (tiga) kali sebagai berikut :

- a). Pada tanggal 20 Desember 2018 dilaksanakan lelang dengan perantaraan KPKNL Surakarta, dan telah diberitahukan kepada Penggugat tanggal 16 Nopember 2018 dan 6 Desember 2018 dan dalam pelelangan tersebut tidak ada yang mengajukan penawaran sesuai dengan Risalah lelang No.938/38/2018 tanggal 20-12-2018;
- b). Pada tanggal 26 Maret 2020 dilaksanakan lelang dengan perantaraan KPKNL Surakarta dan telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 26 Februari 2020 dan tanggal 12 Maret 2020 dan dalam pelelangan tersebut tidak ada yang mengajukan penawaran sesuai dengan Risalah lelang No.248/38/2020 tanggal 26-03-2020;
- c). Pada tanggal 23 Oktober 2020 dilaksanakan lelang dengan perantaraan KPKNL Surakarta dan telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 23 September 2020 dan tanggal 9 Oktober 2020 dan dalam pelelangan tersebut ada yang mengajukan penawaran sesuai dengan Risalah lelang No.1020/38/2020 tanggal 23 Oktober 2020;

8. Bahwa lelang eksekusi hak tanggungan yang ketiga tersebut telah laku terjual dengan harga penawaran tertinggi sebesar Rp5.953.000.000,00 sesuai Risalah Lelang No.1020/38/2020 tanggal 23 Oktober 2020.

9. Bahwa harga limit atas pelelangan hak tanggungan tersebut ditetapkan berdasarkan penilaian dari pihak ketiga (independen) yaitu "Kantor Jasa Penilai Publik KJPP Edi Rianto dan Rekan" sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 44 ayat (1) Permenkeu No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

10. Dalam hal jaminan Hak Tanggungan, kreditur/pemegang Hak Tanggungan diberikan hak untuk mengeksekusi sendiri/langsung yang disebut parate eksekusi atas obyek jaminan Hak Tanggungan atas

Halaman 10 dari 23 halaman Putusan Nomor 449/Pdt/2021/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kekuasaan sendiri berdasarkan pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan telah dinyatakan dengan tegas bahwa

“Apabila debitur *wanprestasi*, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut”

Dengan demikian pelaksanaan eksekusi pelelangan Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh Tergugat adalah sesuai dengan pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 Jo. Permenkeu No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

**11.** Bahwa Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan peringkat pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasannya dari hasil pelelangan tersebut berdasarkan Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, hal ini telah dipertegas dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 2891 K/Pdt/2013 tanggal 16 April 2014, yang kaidah hukumnya menyatakan sbb.:

“Bahwa untuk menentukan adanya *wanprestasi* tidak harus menunggu sampai Perjanjian Kredit berakhir akan tetapi cukup membuktikan apakah Penggugat sebagai Debitur membayar angsuran dalam waktu yang ditentukan dalam perjanjian atau tidak”

“Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan ternyata Penggugat tidak penuh membayar angsuran hutangnya yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit walaupun telah diperingatkan oleh karena itu Penggugat telah *wanprestasi*”

“Bahwa oleh karena Penggugat sebagai debitur telah *wanprestasi* maka berdasarkan Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tergugat sebagai Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil pelelangan tersebut”

**12.** Dengan demikian tidak ada pelanggaran hukum atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I terhadap Penggugat, dan juga tidak ada pelanggaran terhadap UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan,

Halaman 11 dari 23 halaman Putusan Nomor 449/Pdt/2021/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)



Permenkeu No.27/PMK.06/2016, maupun pasal 12A Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan karena itu dalil gugatan tentang perbuatan melawan hukum haruslah ditolak, satu dan lain hal lelang tersebut dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Pasal 78 Permenkeu No.27/PMK.06/2016, yang menyatakan pada pokoknya bahwa "Bank sebagai kreditur dapat membeli agunannya melalui lelang,.....dst." , sehingga Tergugat I sebagai pembeli lelang tidak dilarang oleh ketentuan yang berlaku.

**13.PT. Bank Panin Tbk. / Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan / Kreditur atau sebagai Pemohon Eksekusi Hak Tanggungan boleh menjadi pembeli lelang, dengan alasan-alasan :**

a) Bahkan PT. Bank Panin Tbk. sebagai Bank Umum dapat membeli baik sebagian atau seluruhnya baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan sesuai dengan ketentuan Pasal 12 A Undang-Undang No.10/1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 7/1992 tentang Perbankan, yang menyatakan sbb.:

"Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruhnya, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual diluar lelang dari pemilik agunan dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya".

Selanjutnya dalam Penjelasan Pasal 12 A Ayat (1) Undang-Undang No.10/1998 tentang Perubahan Undang-Undang No.7/1992 tentang Perbankan menyatakan sebagai berikut:

"Pembelian agunan oleh bank melalui pelelangan dimaksudkan untuk membantu bank agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban Nasabah Debiturnya. Dalam hal bank sebagai pembeli agunan Nasabah Debiturnya, status bank adalah sama dengan pembeli bukan bank lainnya".

b). Demikian juga PT. Bank Panin Tbk. sebagai pemegang Hak Tanggungan atau sebagai Pemohon Eksekusi boleh membeli barang obyek eksekusi hak tanggungan asalkan sesuai prosedur eksekusi yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) dan sesuai dengan ketentuan / Penjelasan Pasal 12 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

*Halaman 12 dari 23 halaman Putusan Nomor 449/Pdt/2021/PT SMG*



Beserta Banda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang pada pokoknya menyatakan bahwa :

"Pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik obyek Hak Tanggungan karena debitur cidera janji. Walaupun demikian tidaklah dilarang bagi pemegang Hak Tanggungan untuk menjadi pembeli obyek Hak Tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20"

c) Berdasarkan ketentuan Pasal 78 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan RI No.:27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan pada pokoknya bahwa :

(1) "Bank sebagai kreditur dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk Akte Notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan."

(2) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, Bank ditetapkan sebagai Pembeli"

Jadi Bank sebagai Kreditur tidak dilarang untuk membeli agunannya melalui lelang;

**14.** Kepemilikan atas obyek eksekusi pelelangan telah beralih kepada Pemenang/Pembeli Lelang :

a). Pembeli lelang telah ditunjuk sebagai pemenang lelang dan telah membayar lunas harga lelang.

b). Kepemilikan obyek lelang telah beralih kepada pembeli lelang berdasarkan :

- Pasal 34 Peraturan Lelang Negara Jo. Pasal 200 ayat (10) HIR.
- Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung R.I. No.: 1326 K/Sip/1982 tanggal 19-08-1982, yang kaidah hukumnya menyatakan bahwa "sejak saat pelelangan dinyatakan jatuh pada tergugat dalam kasasi/penggugat asal, pemilikan atas tanah dan rumah sengketa beralih kepada pembeli i.c. tergugat dalam kasasi/penggugat asal"

c) Pembeli Lelang dapat mengajukan eksekusi pengosongan kepada Pengadilan Negeri dimana letak obyek lelang berada :

- Sesuai dengan SEMA Nomor 4 Tahun 2014 Tentang

Halaman 13 dari 23 halaman Putusan Nomor 449/Pdt/2021/PT SMG





Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, menyatakan:

“Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan.”

**d)** Demikian juga tidak ada pelanggaran yang dilakukan Tergugat I terhadap ketentuan-ketentuan perbankan yang diatur Undang-Undang tentang perbankan maupun peraturan lain tentang bank, karena pemberian fasilitas kredit kepada Penggugat / (debitur) telah sesuai standar ketentuan perbankan.

**e)** Bahwa pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan hutang Penggugat dilakukan sesuai dengan ketentuan UU Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, karena berdasarkan UU Nomor 4 tahun 1996 tersebut dinyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan dengan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” memiliki kekuatan eksekutorial yang sama kekuatannya dengan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dan dapat dilakukan eksekusi pelelangan.

Sertifikat-sertifikat Hak Tanggungan yang menjadi jaminan hutang Penggugat tersebut memakai irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” sebagaimana dimaksud pasal 14 UU Nomor 4 tahun 1996.

**f)** Demikian tidak ada pelanggaran Tergugat I terhadap UU Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah atas pelelangan objek Hak Tanggungan, karena berdasarkan pasal 14 UU Nomor 4 tahun 1996 dinyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan dengan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” memiliki kekuatan eksekutorial yang sama kekuatannya dengan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dan dapat dilakukan eksekusi pelelangan. Karena itu tuntutan Penggugat menuntut pembatalan lelang atas objek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan hutang Penggugat tidak beralasan hukum, dan karena itu tuntutan tersebut haruslah ditolak.



g) Atas dasar hal-hal tersebut di atas maka jelas bahwa gugatan Penggugat sangat tidak beralasan hukum, karena itu cukup alasan agar gugatan Penggugat untuk ditolak secara keseluruhan dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*).

Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan tersebut di atas seluruhnya, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Negeri Sukoharjo yang mengadili dan memeriksa perkara ini agar berkenan untuk memberikan keputusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

- Menerima eksepsi Tergugat I seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*);

**DALAM POKOK PERKARA**

Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II;
3. Bahwa Tergugat II akan menjelaskan dan mendudukan persoalan mengenai proses lelang terkait dengan Objek Lelang pada tanggal 23 Oktober 2020, sebagai berikut:
  - a. Bahwa Pelaksanaan Lelang *a quo* merupakan kewajiban hukum Tergugat II sebagaimana perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 berbunyi, "Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya" *juncto* ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, "Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”.

b. Bahwa Permohonan Lelang yang diajukan PT Bank Panin Tbk Cabang Solo *in casu* Tergugat I atas obyek lelang kepada Tergugat II melalui surat nomor 342/SOL/EXT/20 tanggal 17 Juli 2020 (*vide* Bukti TII-1);

c. Bahwa terhadap surat permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka selanjutnya Tergugat II memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif terhadap berkas yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang yang diajukan oleh PT. Bank Panin Tbk Cabang Solo *in casu* Tergugat I, yang diantaranya:

- Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 01 dan 02 dan Perjanjian Kredit dibawah tangan nomor 002/KMR-SOL/I/14 dan 004/300/14/KMR-PRK semua tanggal 8 Januari 2014
- Fotokopi sertifikat SHGB Nomor 175 luas 140m2, SHGB Nomor 176 luas 176m2, dan SHGB Nomor 177 luas 120m2 masing-masing terletak di Desa Kwarasan, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah, atas nama Lisa Damayanti.;
- Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2339/2014 Tanggal 15 April 2014 ;
- Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 125/2014 Tanggal 27 Februari 2014;
- Surat Peringatan-Peringatan kepada Debitur.

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-2192/WKN.05/KNL.02/2020 tanggal 16 September 2020 (*vide* Bukti TII-2) dengan ketentuan Tergugat I 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 I) telah melaksanakan pengumuman lelang sebanyak dua kali, yaitu melalui melalui Selebaran tanggal 24 September 2020 (*vide* Bukti TII-3) sebagai pengumuman lelang pertama, melalui Surat Surat

Halaman 16 dari 23 halaman Putusan Nomor 449/Pdt/2021/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabar Harian Jawa Pos Radar Solo tanggal 09 Oktober 2020 (*vide* Bukti TII-4) sebagai pengumuman lelang kedua serta telah ditayangkan oleh Tergugat II pada alamat domain [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id). Pengumuman lelang merupakan syarat mutlak guna memenuhi asas publisitas dan persyaratan lelang sebagai pemberitahuan kepada masyarakat umum tanpa terkecuali Para Penggugat mengenai pelaksanaan lelang atas objek sengketa sekaligus bilamana dimungkinkan masih ada keberatan/sanggahan dari pihak lain atas pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Turut Tergugat;

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 30/2014, 29/2014 dan 34/2020 masing-masing tanggal 10 Januari 2020 terdapat catatan dalam Buku Tanah pada kantor pertanahan setempat (*vide* Bukti TII-5);

g. Bahwa dikarenakan dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan objek sengketa jelas merupakan Hak Tanggungan dan Tergugat I sepenuhnya berhak untuk melaksanakan lelang eksekusi objek sengketa *a quo* melalui perantara Tergugat I, maka atas objek lelang *a quo* telah dilaksanakan penjualan secara lelang dan telah diterbitkan Risalah Lelang Nomor 1020/38/2020 (*vide* Bukti TII-6).

4. 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 Tergugat II yang dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

5. Bahwa Tergugat II menolak dalil para penggugat pada poin 9,10,11,12 dan 13 serta dalam petitum poin 2, 3 dan 4 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena dalam proses pelaksanaan lelang, Tergugat I lah yang menjadi pemenang lelang;

Halaman 17 dari 23 halaman Putusan Nomor 449/Pdt/2021/PT SMG

#### Disclaimer

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



6. Bahwa Tergugat II tegaskan bahwa kreditur dalam hal ini Tergugat I secara hukum dibolehkan untuk membeli aset;

7. Bahwa Penggugat telah salah dalam memahami dasar hukum yang dijadikan acuan dalam menuliskan dalil-dalilnya dalam gugatan. Dalam Pasal 12 A Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang berbunyi :

“Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya”

8. Bahwa dalam peraturan tersebut sama sekali tidak ada kalimat yang mengatur bahwa pembelian agunan oleh bank umum melalui pelelangan harus mendapat persetujuan dari pemilik agunan. Sudah jelas dalam pasal tersebut bahwa pembelian agunan diluar pelelang lah yang harus berdasarkan penyerahan sukarela dari pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang;

9. Bahwa dari penjelasan tersebut di atas, Penggugat telah salah dalam memahami Pasal 12 A Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang dijadikan dasar hukum konstruksi gugatannya;

10. Bahwa Tergugat II tegaskan juga, pembelian agunan oleh bank sebagai kreditor melalui lelang juga didasarkan pada Pasal 71 ayat 1 dan 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi:

(1) Bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk Akte Notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

(2) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, bank ditetapkan sebagai Pembeli.

11. Bahwa Tergugat I dalam hal ini penjual sekaligus pembeli lelang telah melengkapi syarat ketentuan di atas yakni dengan melampirkan Akta Notaris yang berisi pernyataan bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk





pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang;

**12.** Berkaitan dengan penjelasan Tergugat II di atas, sudah sangat jelas dalil Penggugat tidak didasarkan dasar hukum benar dan sudah sepantasnya Majelis Hakim menolak dalil Penggugat di atas;

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

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

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

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilaksanakan tanggal 23 Oktober 2020 telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
4. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah ;
2. Adapun mengenai semua dalil gugatan Penggugat mohon dibuktikan kebenarannya di persidangan ;

Demikian jawaban Turut Tergugat dan selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk menatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima jawaban Turut Tergugat ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

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

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut Penggugat mengajukan Replik secara tertulis tanggal 01 Juli 2021 dan selanjutnya Tergugat I mengajukan Duplik secara tertulis tanggal 02 Agustus 2021 sedangkan Tergugat II mengajukan Duplik secara lisan pada persidangan tanggal 4 Agustus 2021 dan Turut Tergugat mengajukan Duplik secara tertulis tanggal 4 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat dan Jawaban Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Turut Tarbanding semula Turut Tergugat tersebut, Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Skh tanggal 9 September 2021, telah menjatuhkan putusan yang amar selengkapnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA,

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.272.000,00 (dua juta dua ratus tujuh puluh dua ribu rupiah);

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Sukoharjo yang menyatakan bahwa pada tanggal 21 September 2021 diajukan oleh Pembanding semula Penggugat melalui kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 September 2021, telah mengajukan permohonan agar perkara mereka yang diputus oleh Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 9 September 2021, Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Skh, untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding ;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding dari Pembanding semula Penggugat yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surakarta yang menyatakan permohonan banding tersebut telah disampaikan secara sah dan seksama kepada pihak Para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II masing masing tertanggal 27 September 2021 dan Jurusita Pengadilan Negeri Sukoharjo kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 23 September 2021;

Membaca risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) Banding Nomor 11/2021 jo Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Skh, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Karanganyar dan Jurusita Pengadilan Negeri Sukoharjo telah memberi kesempatan kepada pihak Pembanding semula Penggugat dan Terbanding I semula Tergugat I masing masing tertanggal 27 September 2021 dan Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 28 September 2021 dan Turut Terbanding semula Turut Terbanding pada tanggal 23 September 2021;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding;

## **Tentang Pertimbangan Hukumnya :**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat diajukan pada tanggal 21 September 2021, sedang Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo diucapkan dalam persidangan pada tanggal 9 September 2021, maka permohonan banding tersebut 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 formal dapat diterima;

*Halaman 21 dari 23 halaman Putusan Nomor 449/Pdt/2021/PT SMG*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding, sehingga Majelis Banding tidak mengetahui secara jelas apa yang menjadi keberatan hukum atas Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas, dalam kaitannya satu sama lain, ternyata bersesuaian dan oleh karenanya Majelis Hakim menyimpulkan fakta yang diperoleh selama persidangan antara lain sebagai berikut :

- Bahwa benar antara Pembanding semula Penggugat dan Terbanding I semula Tergugat I mengadakan perjanjian kredit yang tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor 01 tanggal 08 Januari 2014 dan Nomor 02 tanggal 08 Januari 2014;
- Bahwa benar untuk menjamin pembayaran utang tersebut, Pembanding semula Penggugat telah menyerahkan tiga (3) bidang tanah sebagai jaminan kepada Terbanding I semula Tergugat I yaitu :
  1. Sebidang Tanah HGB Nomor 175, Surat Ukur No 00124/2010 atas nama Lisa Damayanti;
  2. Sebidang Tanah HGB Nomor 176, Surat Ukur No 00125/2010 atas nama Lisa Damayanti;
  3. Sebidang Tanah HGB Nomor 177, Surat Ukur No 00126/2010 atas nama Lisa Damayanti;
- Bahwa benar Pembanding semula Penggugat telah mendapat peringatan sampai ketiga kalinya agar segera melunasi kewajiban yang telah jatuh tempo;
- Bahwa benar menurut Risalah Lelang Nomor 1020/38/2020 tertanggal 23 Oktober 2020 telah menunjuk PT. Bank Panin Tbk. Indonesia sebagai pembeli dengan harga lelang Rp5.953.000.000,00 (lima milyar Sembilan ratus lima puluh tiga juta rupiah);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 9 September 2021 Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Skh, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim 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 ;

Halaman 22 dari 23 halaman Putusan Nomor 449/Pdt/2021/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan hal demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 9 September 2021 Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Skh dapat dipertahankan dalam peradilan Tingkat Banding dan oleh karenanya harus dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat peraturan hukum dari perundang-undangan yang berlaku, khususnya Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 serta HIR;

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 9 September 2021, Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Skh yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menguhukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 ( seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari Selasa, tanggal 23 Nopember 2021 oleh kami Fakh Yuwono S.H. sebagai Hakim Ketua, dengan Bambang Utomo S.H. dan Bambang Haruji S.H.,M.H. masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, sebagai Hakim-hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, Tanggal 25 Nopember 2021, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri hakim-hakim Anggota serta dibantu Elsy Roni Rohayati S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Bambang Haruji, S.H., M.H.

Fakh Yuwono, S.H

TTD

Halaman 23 dari 23 halaman Putusan Nomor 449/Pdt/2021/PT SMG





**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Bambang Utomo, S.H.

Panitera Pengganti

TTD

Elsya Roni Rohayati, S.H.

Biaya Perkara :

- |                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| 1. Meterai Putusan   | : Rp 10.000,00        |
| 2. Redaksi Putusan   | : Rp 10.000,00        |
| 3. Biaya Pemberkasan | : <u>Rp130.000,00</u> |
| Jumlah               | : Rp150.000,00        |
- (seratus lima puluh ribu rupiah)

**Disclaimer**

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