



PUTUSAN
Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Sgn.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sragen yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

IR.Rumanto;

beralamat di Karangmalang RT.008/RW.004, Masaran, Kabupaten Sragen, Provinsi Jawa Tengah;

dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Dr.Bambang Setiawan,SE.S.Ak.,SH.,MH** dan **Seno Bangkit Prakoso,SH.,** Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor pada Kantor Hukum **Dr.Bambang Setiawan,SE.,S.Ak.,SH.,MH.,& Partners** beralamat di Jl.Pakis 96 A, Cemani Grogol Sukoharjo, Jawa Tengah berdasarkan **Surat Kuasa Khusus tanggal 28 November 2022** selanjutnya disebut sebagai **Penggugat;**

Lawan:

1. PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Cabang Sragen;

yang beralamat di Jalan Raya Sukowati No.191 Sragen Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: **1. Aryo Patriyanto, 2. Wibisana Suryatmana, 3. Rio Krisnajati, 4. Edy Wiyono, 5. Wiwik Kris Heryani, 6. Muhammad Yassir Ali F, 7. E.S. Retnaningsih 8. Tri Widayanto, 9. Indro Febiyanto, 10. Joko Setiawan,** berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Mei 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat;**

2. Kantor Badan Tata Ruang Agraria dan Badan Pertanahan Nasional Sragen;

yang beralamat di Jalan Veteran No.10 Magero Sragen Tengah Kecamatan Sragen, Kabupaten Sragen, Jawa Tengah 57211, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: **1. Agus Wibowo, A.Ptnh, MH., 2. A.Eva Tejo Sutono,SH.MH., 3. M.Teguh Santosa A. Ptnh., 4. Isnaini,SH., 5. Triyono, SH., 6.Nicko Pratama Kartika,SH., 7. An Nisa Nur Hera Anggarwati, S.Si, 8.Yeyen Nur Khomaria, SH.,** kesemuanya memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen, Jalan Veteran Nomor 10, berdasarkan Surat Kuasa Khusus **Tanggal 15 Mei 2023,** selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I;**

Halaman 1 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Sgn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Kantor Badan Tata Ruang Agraria dan Badan Pertanahan Nasional Karanganyar yang beralamat di Jl.Lawu No.202 Tegalasri Bejen, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Karanganyar, Jawa Tengah 57716, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: **1.Nur Sholikin, SP.MM., 2.Wisnu Untoro,SH.M.Hum., 3.Indra Gunawan,S.ST., 4.Iswahyudi,SH., 5.Mauval Novarahman Satria,SH., 6.Muhamad Agung Mahdi,SH., 7.Rolhih Iswhane, 8.Indah Wahyu Lestari,SH.,** kesemuanya memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar Jl.Lawu No. 202, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Mei 2023, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II;**

4. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang; di Jalan Ki Mangun Sarkoro No.141 Sumber Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta Jawa Tengah 57136, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada: **1.Adi Wibowo, 2. Erma Yuni Mastuti, 3.Bambang Sudarnadi, 4.Banu Hasmor, 5.Andy Heriwibowo, 6.Didik Yasirul Hadi, 7.Arifah Nurul Fajarini, 8.Widjanarko, 9.Esti Afiarini, 10.Aji Dwi Nanda, 11.Tri Winarsih, 12.Al Humam,** berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Mei 2023, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan **tanggal 9 Mei 2023** yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sragen pada tanggal **9 Mei 2023** dalam Register Nomor 31/Pdt.G.2023/PN Sgn., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGUGAT adalah perorangan yang mendapatkan fasilitas kredit dari TERGUGAT dengan total Rp 6.700.000.000,- (Enam Miliar Tujuh Ratus juta rupiah) yang terbagi dari fasilitas kredit Fasilitas Modal Kerja Usaha dagang beras;
2. Bahwa atas fasilitas kredit tersebut diatas PENGUGAT telah menjaminkan 3 (Tiga) Sertifikat Hak Milik atas nama PENGUGAT sebagai jaminan/agunan antara lain :

Halaman 2 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Sgn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) SHM Nomor 1900 an Dra Tri Utami LT 1.140m² , LB 540m² Kelurahan Karangmalang, Kecamatan Masaran Kabupaten Sragen Provinsi Jawa Tengah;
 - 2) SHM Nomor 1926 an Dra Tri Utami LT 2.485 m² Kelurahan Karangmalang, Kecamatan Masaran Kabupaten Sragen Provinsi Jawa Tengah;
 - 3) SHM Nomor 1975 an Tri Utami Seluas 1680 m² Kelurahan Karangmalang, Kecamatan Masaran Kabupaten Sragen Provinsi Jawa Tengah;
 - 4) SHM Nomor 1971 an Dra Tri Utami LT 1.135 m² LB 300 m² Kelurahan Karangmalang, Kecamatan Masaran Kabupaten Sragen Provinsi Jawa Tengah;
 - 5) SHM Nomor 1868 an Rumanto LT 1.095 m² LB 120 m² Kelurahan Karangmalang, Kecamatan Masaran Kabupaten Sragen Provinsi Jawa Tengah;
 - 6) SHM Nomor 1449 Luas Tanah 638 m² Kelurahan Karangmalang, Kecamatan Masaran Kabupaten Sragen Provinsi Jawa Tengah;
 - 7) SHM Nomor 1.377 Luas Tanah 520 m² Kelurahan Karangmalang, Kecamatan Masaran Kabupaten Sragen Provinsi Jawa Tengah;
 - 8) SHM Nomor 4574 an Dra Tri Utami LT 496 m² LB 180 m² Kelurahan Ngringo, Kecamatan Jaten Kabupaten Karanganyar Jawa Tengah;
- Selanjutnya obyek jaminan yang tercantum pada Posita Nomor 2 yang masuk dalam fasilitas kredit disebut sebagai OBYEK SENGKETA;
3. Bahwa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT telah timbul hubungan hukum yaitu hubungan hukum konsumen sektor jasa keuangan dengan pelaku usaha sektor jasa keuangan seharusnya PENGGUGAT sebagai konsumen jasa keuangan berhak mendapat tanda bukti bahwa PENGGUGAT telah menggunakan jasa dari TERGUGAT sebagai Pelaku sektor Jasa Keuangan;
 4. Bahwa PENGGUGAT beritikad baik untuk menyelesaikan permasalahan kredit ini, seharusnya Tergugat I juga melihat kondisi pandemic Covid-19 yang sekarang ini berlangsung tidaklah mudah untuk bagi PENGGUGAT untuk menghasilkan uang guna menyelesaikan permasalahan kreditnya;

Halaman 3 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Sgn.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa sesuai dengan Undang-undang Nomor 21 tahun 2011 tentang Otoritas Jasa keuangan juncto Pasal 25 Peraturan Nomor 1/POJK/2015 Otoritas Jasa Keuangan tentang perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan, PENGUGAT seharusnya mendapatkan salinan-salinan Perjanjian kredit berikut perubahan-perubahannya, salinan akta pemberian Hak Tanggungan, Copy Sertifikat dan Copy seluruh sertifikat jaminan kredit;

6. Bahwa PENGUGAT tidak diberikan salinan Akta Hak tanggungan yang seharusnya menjadi kewajiban TERGUGAT untuk menyerahkan kepada PENGUGAT, hal ini merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT;

Pasal 14 UU HT :

Ayat (1) "sebagai tanda bukti adanya Hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak tanggungan sesuai dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Ayat (2) "Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat(1) Memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

Ayat (3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti groose acte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah."

Pasal 20 ayat (1) :

(1) "apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- Hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau;
- Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor lainnya;

7. Bahwa seharusnya TERGUGAT juga memperhatikan tahapan-tahapan yaitu AANMANING, SITA EKSEKUSI, LELANG jika TERGUGAT akan melakukan sita atas jaminan PENGUGAT;

Sumber Hukum Eksekusi :

Halaman 4 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Sgn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Pasal 195 s/d 224 HIR atau stb 1941 No. 44;
- b. UU No. 14 tahun 1970 Pasal 33 ayat (3) tentang kewajiban hukum yang bersendikan norma-norma moral, dimana dalam melaksanakan putusan pengadilan diusahakan supaya berperikemanusiaan dan priedadilan tetap terpelihara;
- c. Pasal 33 ayat (3) UU No. 14 tahun 1970 Juncto Pasal 60 UU No. 2 tahun 1985 tentang peradilan umum menyatakan bahwa yang melaksanakan putusan pengadilan dalam perkara perdata adalah panitera dan juru sita dipimpin oleh ketua pengadilan;
- d. Peraturan Mahkamah Agung No. 1 tahun 1980 yang disempurnakan Pasal 5 Permohonan Peninjauan kembali tidak menanggukhan atau menghentikan pelaksanaan eksekusi;
- e. Sema No. 4 tahun 1975 penyanderaan ditujukan pada orang yang sudah tidak lagi mungkin dapat melunasi hutang-hutangngnya dan kalau disandera karena itu kehilangan kebebasan bergerak, ia tidak lagi ada kesempatan untuk berusaha mendapatkan uang atau barang untuk melunasi hutangnya;
8. Bahwa Tergugat telah mengirim surat Pemberitahuan Lelang Jaminan tanggal 26 April 2023 Oktober 2022 Nomor B 1366/Kc-VII/ADK/04/2023, tanpa adanya Surat Peringatan terlebih dahulu;
9. Bahwa pada posita Nomor 1 penggugat sampai detik ini tidak mengetahui jumlah hutang secara Riil tinggal berapa sisa Hutang dari Penggugat saat ini, serta berapa pelunasan secara parsial per SHM saat ini.
10. Bahwa Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dalam perkara ini adalah instansi yang memiliki kewenangan terkait peralihan hak atas tanah Obyek Sengketa sehingga harus tunduk dan patuh pula pada putusan perkara aquo serta tidak melakukan peralihan hak atas obyek sengketa sampai dengan perkara ini mempunyai Kekuatan Hukum Tetap.

Berdasarkan alasan atau dalil-dalil di atas PENGGUGAT mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Sragen segera memeriksa dan mengadili perkara ini. Selanjutnya, menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum TERGUGAT telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

Halaman 5 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Sgn.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan batal demi hukum perjanjian kredit antara PENGUGAT dengan TERGUGAT;
4. Menyatakan bahwa Kewajiban PENGUGAT dalam Pelunasan Hutang dikurangi angsuran-angsuran yang telah dibayarkan kepada TERGUGAT;
5. Menyatakan bahwa Kewajiban PENGUGAT tidak dibebani bunga dan denda oleh TERGUGAT.
6. Menghukum TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, dan TURUT TERGUGAT III untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara a quo;
7. Menghukum TERGUGAT membayar biaya seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

Atau jika majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak baik Penggugat, Tergugat dan Para Turut Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator **tanggal 03 Agustus 2023**, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Para Turut Tergugat memberikan jawabannya secara elektronik yang pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat/ PT.Bank Rakyat Indonesia, Tbk Cabang Sragen:

A. DALAM EKSEPSI:

1. GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM):

1. Bahwa dalam Perjanjian Kredit serta Perjanjian Pengikatan Agunan Kredit / Akta Pemberian Hak Tanggungan antara

Halaman 6 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Sgn.



Tergugat dengan Penggugat, jelas dan nyata tercantum pula pihak lain sebagai Debitur yang ikut menanggung utang bersama-sama dengan Penggugat (hoofdelijk) dan juga bertindak sebagai Penjamin Kredit yang menandatangani Perjanjian Kredit serta Perjanjian Pengikatan Agunan Kredit / Akta Pemberian Hak Tanggungan a quo, yaitu Tri Utami. Namun ternyata Tri Utami tidak ditarik sebagai Pihak dalam perkara a quo, sehingga proses pemeriksaan dapat menjadi tidak jelas dan tidak lengkap (vide Akta Persetujuan Membuka Kredit No.01 tanggal 1 Juli 2014, Akta Addendum Perpanjangan Kredit No.29 tanggal 31 Juli 2015, Akta Addendum Perpanjangan dan Suplesi Kredit No.45 tanggal 31 Mei 2016, Akta Addendum Perpanjangan dan Suplesi Kredit No.21 tanggal 22 Agustus 2017, Akta Addendum Perpanjangan Kredit No.123 tanggal 31 Mei 2018, Akta Addendum Penambahan Fasilitas Kredit No.53 tanggal 21 November 2018, Akta Addendum Perubahan Fasilitas, Perpanjangan dan Suplesi Kredit No.57 tanggal 19 Juli 2019, Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No.15 tanggal 18 Mei 2020, Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No.100 tanggal 30 September 2020, Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No.101 tanggal 28 Juni 2021, Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No.104 tanggal 30 Juni 2022, Akta Pemberian Hak Tanggungan No.352/2014 tanggal 24 Juli 2014, Akta Pemberian Hak Tanggungan No.353/2014 tanggal 24 Juli 2014, Akta Pemberian Hak Tanggungan No.374/2016 tanggal 16 Juni 2016, Akta Pemberian Hak Tanggungan No.375/2016 tanggal 16 Juni 2016, Akta Pemberian Hak Tanggungan No.08/2017 tanggal 15 Maret 2017, Akta Pemberian Hak Tanggungan No.452/2017 tanggal 27 Oktober 2017, Akta Pemberian Hak Tanggungan No.475/2017 tanggal 9 November 2017, Akta Pemberian Hak Tanggungan No.478/2017 tanggal 9 November 2017, Akta Pemberian Hak Tanggungan No.64/2018 tanggal 8 Februari 2018, Akta Pemberian Hak Tanggungan No.764/2019 tanggal 25 Juli 2019, Akta Pemberian Hak Tanggungan No.767/2019 tanggal 25 Juli 2019, Akta Pemberian Hak Tanggungan No.770/2019 tanggal

Halaman 7 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Sgn.



25 Juli 2019, Akta Pemberian Hak Tanggungan No.776/2019 tanggal 26 Juli 2019;

2. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Tri Utami sebagai pihak dalam perkara gugatan a quo, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 151/K/Sip/1975 yang menggariskan bahwa : Semua orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai Tergugat atau semua harus ikut sebagai Penggugat. Selain itu, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 878K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1977 yang menyatakan: "Gugatan tidak dapat diterima oleh karena ada pihak yang tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan."
3. Maka, terhadap gugatan kurang pihak yang demikian sesuai hukum acara perdata yang berlaku mengandung cacat formil sehingga sudah seharusnya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijke Verklaard);

2. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL):

1. Bahwa dalam surat gugatannya, terdapat kesalahan fundamental dalam pencantuman obyek tanah dan/atau bangunan (agunan kredit) sehingga mengakibatkan ketidakjelasan obyek tanah dan/atau bangunan (agunan kredit) yang disebutkan serta dipermasalahkan oleh Penggugat, yaitu Penggugat mendalilkan SHM Nomor 1971 atas nama Dra Tri Utami (vide posita angka 2 poin 4 surat gugatan Penggugat). Bahwa perlu Tergugat tegaskan, Tergugat tidak pernah menerima SHM Nomor 1971 atas nama Dra Tri Utami sebagai jaminan kredit sehingga tidak pernah ada SHM No.1971 atas Dra Tri Utami. Bahwa yang benar adalah Tergugat hanya menerima Sertipikat Hak Milik (SHM) 1791 tercantum atas nama Tri Utami sebagai jaminan kredit. Selain itu, Penggugat juga salah dalam mendalilkan obyek agunan kredit SHM No.4574 tercantum atas nama Dra Tri Utami (vide posita angka 2 poin 8 surat gugatan Penggugat). Bahwa nyata-nyata seharusnya SHM No.4574 tercantum atas nama Rumanto dan bukan atas nama Dra Tri Utama sebagaimana didalilkan oleh Penggugat. Hal ini jelas membuktikan ketidaktelitian dan ketidakpahaman Penggugat

Halaman 8 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Sgn.



dalam membuat dan mengajukan gugatannya sendiri. Bahwa kesalahan pencantuman obyek yang disengketakan dalam surat gugatan jelas mengakibatkan gugatan menjadi kabur sehingga proses pemeriksaan perkara a quo dapat menjadi tidak jelas;

2. Bahwa jelas terdapat 10 (sepuluh) prinsip pokok dalam membuat gugatan, yaitu, (1) cara berpikir distinktif, (2) dasar hukum, (3) klasifikasi hukum, (4) penguasaan hukum materiil, (5) penguasaan bahasa Indonesia yang baik dan benar, (6) posita harus sinkron dengan petitum, (7) berpikir taktis, (8) ketelitian, (9) singkat padat tetapi mencakup, (10) penguasaan hukum acara perdata. Bahwa Penggugat harus merumuskan gugatan dengan jelas dan tegas. Gugatan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Hal senada juga telah digariskan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 yang menegaskan bahwa : "Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat diakibatkan tidak diterimanya tuntutan tersebut", dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 10 Juli 1975 No. 551 K/Sip/1975;
3. Maka, terhadap surat gugatan kabur yang demikian sesuai hukum acara perdata yang berlaku mengandung cacat formil sehingga sudah seharusnya DITOLAK atau setidaknya - tidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijke Verklaard);

3. PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HAK DAN KEWENANGAN UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN (DISKUALIFIKASI IN PERSON / PERSONA STANDI IN JUDICIO):

1. Bahwa dalam obyek agunan/jaminan kredit (obyek sengketa) Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1900, No.1926, No.1975, No.1791 jelas dan nyata disebutkan / dicantumkan pemilik sah atas obyek agunan/jaminan kredit (obyek sengketa) a quo adalah atas nama Tri Utami, dan bukan atas nama Penggugat;
2. Bahwa oleh karena itu, jelaslah Penggugat yang secara hukum bukan merupakan pemilik yang sah atas objek jaminan kredit a quo, sehingga tidak mempunyai kompetensi /

Halaman 9 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Sgn.



kepentingan / kewenangan (Persona Standi in Judicio) untuk mengajukan gugatan terkait objek jaminan kredit a quo. Dengan demikian jelas bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang diskualifikasi in person;

3. Bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak mempunyai kewenangan tersebut, ditegaskan Mahkamah Agung RI dalam putusannya No.2962/K/Pdt/1993 tanggal 28 Mei 1998 yang berbunyi :

“Bahwa salah satu prinsip fundamental atas sahnya gugatan secara formal, gugatan harus diajukan oleh Pihak yang memiliki kapasitas bertindak sebagai Penggugat. Menurut Hukum Acara Perdata orang yang memiliki kapasitas mengajukan gugatan dalam suatu perkara perdata, hanya orang yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan dengan apa yang disengketakan. Apabila gugatan diajukan oleh orang yang tidak mempunyai kapasitas untuk memperkarakan suatu sengketa, maka gugatan mengandung cacat hukum dan gugatan yang mengandung cacat error in personae dalam bentuk kualifikasi in person”;

4. Maka, berdasarkan Hukum Acara Perdata yang berlaku dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, gugatan yang diajukan oleh seseorang yang tidak mempunyai kewenangan mengajukan gugatan demikian haruslah dinyatakan DITOLAK atau setidaknya TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijke Verklaard);

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat MENOLAK DENGAN TEGAS semua dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat;
2. Bahwa hal - hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap menjadi satu kesatuan dengan JAWABAN pokok perkara ini;
3. PENGUGAT DALAM POSITA ANGKA 1 (SATU) SURAT GUGATANNYA TELAH MENAKUI MEMILIKI UTANG KEPADA TERGUGAT, DAN PENGUGAT DALAM POSITA ANGKA 4 (EMPAT) SURAT GUGATANNYA TELAH MENAKUI BAHWA UTANG PENGUGAT KEPADA TERGUGAT TELAH

Halaman 10 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Sgn.



MENUNGGAK / TIDAK MAMPU / KESULITAN MEMBAYAR
KEPADA TERGUGAT (WANPRESTASI);

4. Bahwa dengan adanya pengakuan dari Penggugat dalam surat gugatannya tersebut, maka tidak perlu dibuktikan lagi benar atau tidaknya utang Penggugat kepada Tergugat, serta benar atau tidaknya Penggugat telah WANPRESTASI terhadap pembayaran utangnya kepada Tergugat;
5. 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:
6. Bahwa Penggugat secara tanggung renteng dengan Tri Utami adalah Debitur Tergugat yang menerima fasilitas kredit dari Tergugat dengan total plafond kredit sebesar Rp.6.590.000.000,- (enam milyar lima ratus sembilan puluh juta rupiah) sebagaimana dituangkan dalam Akta Persetujuan Membuka Kredit No.01 tanggal 1 Juli 2014, Akta Addendum Perpanjangan Kredit No.29 tanggal 31 Juli 2015, Akta Addendum Perpanjangan dan Suplesi Kredit No.45 tanggal 31 Mei 2016, Akta Addendum Perpanjangan dan Suplesi Kredit No.21 tanggal 22 Agustus 2017, Akta Addendum Perpanjangan Kredit No.123 tanggal 31 Mei 2018, Akta Addendum Penambahan Fasilitas Kredit No.53 tanggal 21 November 2018, Akta Addendum Perubahan Fasilitas, Perpanjangan dan Suplesi Kredit No.57 tanggal 19 Juli 2019, Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No.15 tanggal 18 Mei 2020, Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No.100 tanggal 30 September 2020, Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No.101 tanggal 28 Juni 2021, Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No.104 tanggal 30 Juni 2022;
7. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit a quo, Penggugat telah sepakat dan setuju mengenai ketentuan – ketentuan dan syarat – syarat kredit termasuk jumlah kredit, jangka waktu, suku bunga kredit, agunan kredit dan hal-hal lainnya termasuk ketentuan penyelesaian kredit apabila Penggugat tidak memenuhi kewajiban pembayaran utangnya (wanprestasi).;

Halaman 11 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Sgn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kreditnya a quo, Penggugat dan Tri Utami telah menyerahkan asetnya sebagai jaminan kredit kepada Tergugat yaitu berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1900 atas nama Tri Utami, SHM Nomor 1926 atas nama Tri Utami, SHM Nomor 1975 atas nama Tri Utami, SHM Nomor 1791 atas nama Tri Utami, SHM Nomor 1868 atas nama Rumanto, SHM Nomor 1449 atas nama Rumanto, SHM Nomor 1377 atas nama Rumanto, SHM Nomor 4574 atas nama Rumanto;
9. Bahwa terhadap jaminan kredit a quo telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan (HT) sesuai ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), dimana Tergugat sebagai Pemegang HT (vide Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 05967/2014, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 05934/2014,, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 04283/2016, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 04361/2016, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 01969/2017, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 06472/2017, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 06937/2017,, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 06892/2017, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02168/2018, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 06752/2019, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 07355/2019, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 05958/2019, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 05825/2019);
10. Bahwa dengan telah dilakukannya pengikatan Hak Tanggungan sesuai ketentuan hukum yang berlaku terhadap obyek agunan kredit a quo, jelas dan nyata membawa akibat hukum dimana apabila ternyata Penggugat tidak dapat melakukan kewajiban pembayaran dan/atau pelunasan kreditnya (wanprestasi), maka obyek agunan kredit a quo dapat dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana telah diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit dan Perjanjian Pengikatan Agunan yang telah ditandatangani serta ketentuan hukum yang berlaku dan hasilnya akan digunakan untuk melunasi hutang Penggugat tersebut;
11. Bahwa nyata-nyata dalam perjalanan kreditnya, ternyata Penggugat mengalami kesulitan memenuhi kewajiban

Halaman 12 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Sgn.



pembayaran utangnya kepada Tergugat sebagaimana telah diakui sendiri oleh Penggugat dalam Surat Gugatannya dan pada akhirnya WANPRESTASI terhadap kesepakatan perjanjian kreditnya dengan Tergugat. Bahwa Tergugat telah memberikan kesempatan dan/atau keringanan penyelesaian kredit kepada Penggugat dengan memberikan Restrukturisasi Kredit sebagaimana tertuang dalam Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No.15 tanggal 18 Mei 2020, Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No.100 tanggal 30 September 2020, Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No.101 tanggal 28 Juni 2021, Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No.104 tanggal 30 Juni 2022. Namun sekalipun telah diberikan kesempatan dan/atau keringanan penyelesaian kredit berupa Restrukturisasi Kredit, Penggugat tetap tidak menyelesaikan kewajiban utangnya yang telah menunggak (tetap wanprestasi). Maka, berdasarkan hal tersebut, Tergugat **MENOLAK DENGAN TEGAS** dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat tidak pernah memberikan kesempatan atau opsi kepada Penggugat untuk menyelesaikan persoalan kreditnya yang bermasalah. Bahwa sekali lagi Tergugat tegaskan, **JELAS DAN NYATA** Tergugat telah memberikan kesempatan dan/atau keringanan penyelesaian kredit kepada Penggugat dengan memberikan Restrukturisasi Kredit sebagaimana tertuang dalam Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No.15 tanggal 18 Mei 2020, Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No.100 tanggal 30 September 2020, Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No.101 tanggal 28 Juni 2021, Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No.104 tanggal 30 Juni 2022, namun sekalipun telah diberikan kesempatan dan/atau keringanan penyelesaian kredit berupa Restrukturisasi Kredit, Penggugat tetap tidak menyelesaikan kewajiban utangnya yang telah menunggak (tetap wanprestasi);

12. Bahwa selain itu, Tergugat juga kembali telah memberikan kesempatan dan waktu yang patut kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran kewajiban kreditnya yang sudah menunggak kepada Tergugat dengan menyampaikan Surat Peringatan (SP) kepada Penggugat, yaitu :

1. SP 1 tanggal 1 November 2022;

Halaman 13 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Sgn.



2. SP 2 tanggal 15 November 2022;

3. SP 3 tanggal 30 November 2022;

Namun, meski telah diberikan kesempatan dan waktu yang patut, Penggugat tetap mengabaikan peringatan – peringatan tersebut dan tetap tidak menyelesaikan kewajiban utangnya yang telah menunggak (tetap wanprestasi);

13. Bahwa mengingat Penggugat tetap wanprestasi, maka sesuai dengan ketentuan Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) dinyatakan bahwa : “apabila debitur (Penggugat) cidera janji (wanprestasi) Pemegang Hak Tanggungan (Tergugat) mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum (Turut Tergugat III) serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (vide Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT). Selain itu dalam Pasal 2 butir 6 Akta Pemberian Hak Tanggungan juga secara tegas dinyatakan bahwa : jika Debitur (Penggugat) tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya (wanprestasi), Pemegang Hak Tanggungan (Tergugat) dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pemberi hak tanggungan (Penggugat) untuk menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian – sebagian. Oleh karena itu, Tergugat MENOLAK DENGAN TEGAS dalil Penggugat yang menyatakan bahwa dalam melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan, harus memperhatikan tahapan-tahapan Aanmaning dan Sita Eksekusi. Hal ini semakin mempertegas dan memperjelas kedangkalan dan ketidakpahaman Penggugat dalam memahami Hukum Jaminan Kebendaan sesuai Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

14. Selanjutnya, karena Penggugat nyata-nyata telah wanprestasi, maka Tergugat mengajukan lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada Turut Tergugat III sesuai ketentuan dan prosedur hukum sebagaimana diatur dalam Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda

Halaman 14 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Sgn.



Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) dan Peraturan Menteri Keuangan 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan obyek jaminan kredit a quo yang dilakukan Tergugat dengan perantara Turut Tergugat III nyata-nyata telah dilakukan sesuai dengan ketentuan dan prosedur lelang. Dengan demikian, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 24 April 1969 Nomor 323K/Sip/1968 dan Peraturan Menteri Keuangan 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, terhadap lelang eksekusi yang telah dilaksanakan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan;

Sehingga JELAS dan NYATA bahwa dalil-dalil Penggugat yang menyatakan menolak pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan a quo merupakan dalil yang SANGAT MENGADA – ADA dan TIDAK BERDASAR HUKUM sehingga sudah sepatutnya DITOLAK/DIABAIKAN;

Jawaban Turut Tergugat I / Badan Tata Ruang Agraria dan Badan Pertanahan Nasional Sragen:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam gugatan Perdata No. 31/Pdt.G/2023/PN.Sgn tanggal 9 Mei 2023, kecuali atas hal-hal tertentu yang diakui kebenarannya secara tegas menurut hukum;
2. Menanggapi posita gugatan angka no 10 yang menyatakan "Bahwa Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dalam perkara ini adalah instansi yang memiliki kewenangan terkait peralihan hak atas tanah Obyek Sengketa sehingga harus tunduk dan patuh pula pada putusan perkara aquo serta tidak melakukan peralihan hak atas obyek sengketa sampai dengan perkara ini mempunyai Kekuatan Hukum Tetap" maka Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen tetap akan memproses setiap Permohonan Pendaftaran Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku khususnya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah;
Dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 menyatakan bahwa Pendaftaran tanah bertujuan untuk :

Halaman 15 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Sgn.



- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
 - b. Menyediakan informasi kepada pihak pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang bidang tanah dan satuan satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
 - c. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan;
3. Bahwa posita-posita dari Penggugat yang tidak ditanggapi oleh Turut Tergugat I bukan berarti diakui tetapi memang tidak ada relevansinya dengan tugas-tugas Turut Tergugat I, sehingga tidak perlu ditanggapi;

Jawaban Turut Tergugat II / Kantor Badan Tata Ruang Agraria dan Badan Pertanahan Nasional Karanganyar:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat II;
2. Bahwa posita maupun petitum dalam gugatan tidak menyebutkan dengan jelas batas-batas obyek sengketa, sehingga gugatan Penggugat dinyatakan kabur dan tidak jelas (obscuur libel), sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149.K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, suatu gugatan dengan obyek sengketa benda yang tidak bergerak harus menyebutkan batas-batas tanah dan bangunannya dengan jelas;
3. Bahwa gugatan keliru dalam melibatkan Turut Tergugat II sebagai pihak (error in persona), karena Turut Tergugat II tidak terlibat dalam perbuatan hukum antara Penggugat dengan Tergugat;
4. Bahwa berdasarkan Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, Penggugat kurang tepat dalam penyebutan nama instansi Turut Tergugat II (error in persona), dengan demikian patut untuk dinyatakan gugatan tersebut kabur dan tidak jelas (obscuur libel);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dimasukkannya sebagai pihak dalam perkara a quo, karena Turut Tergugat II tidak terlibat

Halaman 16 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Sgn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perbuatan hukum keperdataan antara Penggugat dengan Tergugat, dimana hak dan kewajiban antara Kreditor dan Debitor menjadikan mengikat isi perjanjian (prestasi) yang harus dilaksanakan dan diselesaikan oleh Penggugat dan Tergugat sendiri, sebagaimana berlakunya Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata yang menyatakan “bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”, yang berarti bahwa kedua belah pihak wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati sebagaimana mentaati undang-undang tanpa melibatkan Turut Tergugat II terlebih dalam hal gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini;

2. Bahwa posita-posita dari para Penggugat yang tidak ditanggapi Turut Tergugat II bukan berarti diakui, tetapi memang tidak ada relevansinya dengan tugas pokok dan fungsi Turut Tergugat II, sehingga menurut Turut Tergugat II tidak perlu untuk ditanggapi;
3. Bahwa Turut Tergugat II adalah Institusi Pemerintah / Instansi Administratif yang bertugas untuk menjalankan pelayanan kepada masyarakat di bidang administrasi pendaftaran tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Berdasarkan uraian jawaban gugatan sebagaimana tersebut diatas, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sragen yang memeriksa dan mengadili Perkara Nomor 31/Pdt.G/2023/PN.Sgn, berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menerima dan mengabulkan jawaban Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Jawaban Turut Tergugat III / Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta:

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya, dan Turut

Halaman 17 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Sgn.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TergugatII tidak akan menjawab dalil-dalil yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat III;

2. **Bahwa Turut Tergugat III telah melaksanakan lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek sengketa (vide posita angka 2 gugatan) pada 13 Juni 2023 atas permohonan dari PT. BRI (Persero), Tbk kanca Sragen sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas objek sengketa;**

DALAM EKSEPSI:

1. EKSEPSI GUGATAN TIDAK JELAS ATAU KABUR (Obscuur Libel):

- Bahwa setelah Turut Tergugat III cermati, formulasi gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur, sehingga tidak memenuhi asas jelas dan tegas suatu gugatan (duidelijk);
- Bahwa ketidakjelasan tersebut, dapat Turut Tergugat III uraikan sebagai berikut;
- Bahwa dalam gugatannya, Penggugat hanya menyebutkan sertifikat objek perkara namun tidak menyebutkan batas-batas tanah yang menjadi objek perkara;
- Bahwa gugatan demikian sudah sangat jelas bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil sebuah gugatan karena tidak jelas letak dan batas-batas tanah yang dijadikan objek gugatan, sehingga sudah sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijkerklaard), sebagaimana disebutkan dalam yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:
 - Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149K/Sip/1979 tanggal 17 April 1979, yang menyatakan bahwa apabila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima;
 - Putusan Mahkamah Agung RI No.565K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, yang menyatakan apabila objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima;
 - Putusan Mahkamah Agung RI No. 1391.K/Sip/1975, tanggal 26 April 1979, yang menyatakan bahwa karena dari gugatan Penggugat tidak jelas batas-batas dusun sengketa digugat, gugatan tidak dapat diterima;
- Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka akibat tidak jelasnya gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sragen yang memeriksa

Halaman 18 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Sgn.

Disclaimer

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



dan mengadili perkara a quo untuk menolak atau setidaknya tidak menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

2. EKSEPSI PERSONA STANDI NONJUDICIO:

- a. Bahwa Turut Tergugat III berpendapat bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Turut Tergugat III harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan persoon Turut Tergugat III di dalam surat gugatan dari Penggugat kurang tepat, karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jateng dan D.I. Yogyakarta selaku (instansi) atasan Turut Tergugat III, karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara, oleh karena itu apabila ada tuntutan, maka harus dikaitkan juga dengan unit atasannya tersebut;
- b. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Turut Tergugat III di atas, maka gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat. Dengan demikian jelas bahwa akan hal ini dapat berakibat bahwa terhadap gugatan a quo menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verklaard). Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat;
- c. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka akibat tidak jelasnya gugatan Para Penggugat terhadap Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sragen yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak atau setidaknya tidak menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain terhadap eksepsi Turut Tergugat III di atas, dengan ini Turut Tergugat III menyampaikan

Halaman 19 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Sgn.



jawaban pada pokok perkara sebagaimana tersebut di bawah ini dan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap terbaca kembali pada jawaban dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;

2. Bahwa Turut Tergugat III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat III;
3. Bahwa dasar diajukannya permohonan lelang oleh Tergugat adalah karena Debitur wanprestasi dalam memenuhi kewajiban pembayaran hutangnya kepada Kreditur (Tergugat). Bahwa sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat dalam posita gugatannya, Penggugat dan Tergugat terikat Perjanjian Kredit dan mengalami kesulitan dalam memenuhi prestasinya kepada Tergugat sesuai yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit;
4. Bahwa dengan demikian, Penggugat seharusnya telah mengetahui akibat-akibat hukum apabila debitur wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit a quo;
5. Bahwa Penggugat seharusnya berkewajiban untuk melakukan kewajiban pembayaran hutang sesuai yang diperjanjikan pada Kreditur (Tergugat), namun Penggugat tidak melaksanakan kewajiban tersebut seperti telah diakui sendiri oleh Penggugat dalam posita gugatannya, sehingga rentetan pelaksanaan lelang ini karena Penggugat terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan wanprestasi;
Pengertian **Wanprestasi** menurut R. Subekti adalah suatu kelalaian seorang debitur yang dapat berupa empat macam hal yaitu :
 - a. Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan;
 - b. Melaksanakan yang dijanjikan namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
 - c. Melakukan apa yang telah diperjanjikan, namun terlambat pada waktu pelaksanaannya;
 - d. Melakukan sesuatu hal yang di dalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan;
6. Bahwa selain itu, debitur in casu Penggugat telah diberikan Surat-surat peringatan untuk memberikan kesempatan kepada debitur untuk memenuhi kewajiban/prestasinya kepada kreditur;

Halaman 20 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Sgn.



7. Bahwa dari uraian tersebut diatas, Penggugat telah memenuhi kriteria untuk dinyatakan sebagai Debitur wanprestasi/cidera janji;
8. Bahwa barang jaminan yang telah dibebani hak tanggungan oleh Penggugat kepada Tergugat dapat dilakukan penjualan untuk memenuhi pelunasan atas hutang Penggugat kepada Tergugat. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (Selanjutnya disebut UUHT) yang mengatur bahwa “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.”
9. Bahwa dengan demikian, Tergugat berhak mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada Turut Tergugat III;
10. Bahwa meskipun Penggugat tidak mempersoalkan teknis pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat III berdasarkan permohonan dari Tergugat, untuk menjelaskan dan mendudukkan persoalan yang sebenarnya perlu Turut Tergugat III sampaikan proses lelang terkait dengan obyek sengketa tersebut adalah sebagai berikut :
 - a. Bahwa pelaksanaan lelang a quo merupakan kewajiban hukum Turut Tergugat III 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 yang berbunyi, “Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya.” juncto ketentuan pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, “Kepala KPKNL 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 lelang terhadap obyek lelang in casu objek sengketa dilaksanakan berdasarkan Surat Permohonan dari Tergugat dengan surat nomor B.817/KC-VII/ADK/03/2023 tanggal 7 Maret

Halaman 21 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Sgn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2023 Hal Permohonan Lelang dan Surat Pengantar SKPT, dengan menyertakan dokumen-dokumen persyaratan lelang diantaranya:

- Salinan / fotokopi Perjanjian Kredit;
- Salinan/ fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- Salinan/fotokopi sertifikat Hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
- Salinan / fotokopi Perincian hutang / jumlah kewajiban debitur;
- Salinan / fotokopi bukti bahwa Debitur wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan;
- Surat pernyataan dari kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana;
- Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditor;
- Bukti pengumuman lelang;
- SKT/SKPT;
- Surat pernyataan tanggung jawab formil dan materil dari Penjual tentang tidak adanya perubahan data fisik/yuridis objek lelang;
- Salinan/fotokopi Laporan Penilaian;

c. Bahwa mengingat permohonan lelang dari Tergugat telah lengkap, maka sesuai ketentuan, Turut Tergugat III menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-1562/KNL.0902/2023 tanggal 10 April 2023 dengan ketentuan Tergugat selaku penjual obyek lelang harus memenuhi syarat pengumuman lelang dan pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang;

d. Bahwa untuk melengkapi persyaratan lelang dimaksud, Tergugat telah melaksanakan pengumuman lelang melalui selebaran tanggal 15 Mei 2023 sebagai Pengumuman Lelang Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan melalui Surat Kabar Harian Solo Pos yang terbit tanggal 30 Mei 2023 sebagai pengumuman lelang kedua, sehingga terhadap lelang dimaksud dapat diketahui khalayak umum guna memenuhi asas publisitas;

e. Bahwa guna memenuhi ketentuan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 yang menentukan pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah dari Kantor

Halaman 22 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Sgn.

Disclaimer

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



Pertanahan setempat, maka terhadap lelang eksekusi a quo telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah antara lain:

- SKPT No. 39202/2023 tanggal 08 Juni 2023;
- SKPT No. 39203/2023 tanggal 08 Juni 2023;
- SKPT No. 39204/2023 tanggal 08 Juni 2023;
- SKPT No. 39205/2023 tanggal 08 Juni 2023;
- SKPT No. 39206/2023 tanggal 08 Juni 2023;
- SKPT No. 39207/2023 tanggal 08 Juni 2023;
- SKPT No. 39208/2023 tanggal 08 Juni 2023;
- SKPT No. 33242/2023 tanggal 07 Juni 2023;

yang menyatakan bahwa obyek lelang telah dibebani Hak Tanggungan peringkat pertama oleh Tergugat;

f. Bahwa dikarenakan dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan obyek lelang jelas, maka lelang eksekusi terhadap objek sengketa a quo melalui perantara Turut Tergugat III dapat dilaksanakan pada tanggal 13 Juni 2023 dan telah diterbitkan risalah lelang nomor 577/38/2023 dengan hasil Tidak Ada Penawaran (TAP);

11. Bahwa berdasarkan penjelasan jawaban pada angka 12 di atas, maka proses eksekusi lelang dimaksud telah dilaksanakan secara transparan dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang lelang sebagaimana yang diatur dalam Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3 jo. Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

12. Bahwa pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan sebagai berikut :

“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”;

serta sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut :

“Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”;

Halaman 23 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Sgn.



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

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas sudah sepatutnya apabila Turut Tergugat III mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sragen yang memeriksa perkara, agar memutus perkara a quo dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat III;
- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
- Menyatakan pelaksanaan lelang atas objek sengketa telah sah dan tidak dapat dibatalkan;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat dan Para Turut Tergugat, sebagaimana tersebut di atas, Penggugat tidak mengajukan replik secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada tanggal **14 September 2023** meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa meskipun tidak ada replik yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Tergugat dan Para Turut Tergugat telah mengajukan duplik masing-masing pada tanggal **21 September 2023** secara elektronik yang pada pokoknya menyatakan tetap pada jawaban atau bantahannya;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat maupun Para Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulannya masing-masing pada tanggal **26 Oktober 2023** secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan mendukung dalil-dalil gugatannya, **Penggugat** telah mengajukan alat bukti surat yang telah diberi materai secukupnya, berupa:

1. Fotocopy sesuai dengan fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Ir.Rumanto tanggal 4 Oktober 2012, diberi tanda **bukti P-1**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Nomor: B.1366/KC-VII/ADK/04/2023 tanggal 26 April 2023 Perihal Pemberitahuan Lelang Jaminan atas nama Tri Utami, diberi tanda **bukti P-2**;

3. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Penawaran Putusan Kredit Nomor: B/KC-VII/ADK/08/2017 tanggal 05 Juli 2017 perihal Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) atas nama Ir.Rumanto, diberi tanda **bukti P-3**;

4. Fotocopy sesuai dengan fotocopy Akta Addendum Restrukturisasi Kredit Nomor: 100 (seratus) an.Ir.Rumanto tanggal 30 September 2020 yang dibuat oleh/dihadapan Sunastitiningsih, SH.MH., Notaris di Sragen atas nama Tuan Robert Tomonggor Sitinjak dengan Tuan Insinyur Rumanto, diberi tanda **bukti P-4**;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan mendukung dalil-dalil jawabannya, **Tergugat** telah mengajukan alat bukti surat yang telah diberi materai secukupnya, berupa:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Persetujuan Membuka Kredit No.01 tanggal 01 Juli 2014 yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT Dewi Angkasari Komar,SH., atas nama Ir.Rumanto dan Tri Utami, diberi tanda **bukti T-1**;

2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Addendum Perpanjangan Kredit No.29 tanggal 31 Juli 2015 oleh Notaris-PPAT Dewi Angkasari Komar, SH atas nama IR.Rumanto dan Tri Utami, diberi tanda **bukti T-2**;

3. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Addendum Perpanjangan dan Suplesi Kredit Nomor: 45 tanggal 31 Mei 2016 oleh Notaris Sukiyanto,SH., atas nama Ir Rumanto, diberi tanda **bukti T-3**;

4. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Addendum Perpanjangan dan Suplesi Kredit Nomor: 21 tanggal 22 Agustus 2017 oleh Notaris Sukiyanto, SH., atas nama Ir.Rumanto, diberi tanda **bukti T-4**;

5. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Addendum Perpanjangan Kredit Modal Kerja I (satu) Nomor: 123 (seratus dua puluh tiga) tanggal 31 Mei 2018 oleh Notaris dan PPAT Sunastitiningsih, SH.MH., atas nama IR.Rumanto, diberi tanda **bukti T-5**;

6. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Addendum Penambahan Fasilitas Kredit Nomor: 53 (lima puluh tiga) tanggal 21 Nopember 2018 oleh Notaris dan PPAT Sunastitiningsih, SH.MH., atas nama IR.Rumanto, diberi tanda **bukti T-6**;

Halaman 25 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Sgn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Addendum Perubahan Fasilitas perpanjangan dan suplesi kredit nomor: 57 (lima puluh tujuh) tanggal 19 Juli 2019 oleh Notaris dan PPAT Sunastitningsih,SH.MH., atas nama IR. Rumanto, diberi tanda **bukti T-7**;
8. Fotocopy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik No.1900 Desa Karangmalang atas nama pemegang Hak Tri Utami, diberi tanda **bukti T-8**;
9. Fotocopy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik No.1926 Desa Karangmalang atas nama pemegang Hak Sunarsi, diberi tanda **bukti T-9**;
10. Fotocopy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik No.1791 Desa Karangmalang atas nama pemegang Hak Dokteranda Tri Utami Magister Management, diberi tanda **bukti T-10**;
11. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 1868 Desa Karangmalang atas nama pemegang Hak Rumanto, diberi tanda **bukti T-11**;
12. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.1449 Desa Karangmalang atas nama pemegang Hak Rumanto, diberi tanda **bukti T-12**;
13. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.1377 Desa Karangmalang atas nama pemegang hak Rumanto, diberi tanda **bukti T-13**;
14. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.4574 Kelurahan Ngringo atas nama pemegang hak IR.Rumanto, diberi tanda **bukti T-14**;
15. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 05967/2014 atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT.Bank BRI (Persero) Tbk, diberi tanda **bukti T-15**;
16. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 05934/2014 nama pemegang Hak Tanggungan PT. Bank BRI (Persero) Tbk, diberi tanda **bukti T-16**;
17. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 04283/2016 nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank BRI (Persero) Tbk, diberi tanda **bukti T-17**;
18. Fotocopy Sertifikat Hak Tnggungan Nomor: 04361/2016 nama Pemegang Hak Tanggungan PT.Bank BRI (Persero) Tbk, diberi tanda **bukti T-18**;
19. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 01969/2017 nama pemegang hak tanggungan PT.Bank BRI (Persero), diberi tanda **bukti T-19**;

Halaman 26 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Sgn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 06937/2017 nama pemegang hak tanggungan PT.Bank BRI (Persero) Tbk, diberi tanda **bukti T-20**;
21. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 06892/2017 nama Pemegang Hak Tanggungan PT.Bank BRI (Persero) Tbk, diberi tanda **bukti T-21**;
22. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 02168/2018 nama pemegang Hak Tanggungan PT.Bank BRI (Persero) Tbk, diberi tanda **bukti T-22**;
23. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 07355/2019 nama pemegang hak Tanggungan PT.Bank BRI (Persero) Tbk, diberi tanda **bukti T-23**;
24. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 05958/2019 nama pemegang Hak Tanggungan PT.Bank BRI (Persero) Tbk, diberi tanda **bukti T-24**;
25. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 05825/2019 nama pemegang Hak Tanggungan PT.Bank BRI (Persero) Tbk, diberi tanda **bukti T-25**;
26. Fotocopy Akta Addendum Restrukturisasi Kredit Nomor: 15 (lima belas) tanggal 18 Mei 2020 oleh Notaris dan PPAT Sunastitiningsih, SH.MH., atas nama IR.Rumanto, diberi tanda **bukti T-26**;
27. Fotocopy Akta Addendum Restrukturisasi Kredit Nomor: 100 (seratus) tanggal 30 September 2020 oleh Notaris dan PPAT Sunastitiningsih, SH.MH., atas nama IR.Rumanto, diberi tanda **bukti T-27**;
28. Fotocopy Akta Addendum Restrukturisasi Kredit Nomor: 101 (seratus satu) tanggal 28 Juni 2021 oleh Notaris dan PPAT Sunastitiningsih, SH.MH., atas nama Ir.Rumanto, diberi tanda **bukti T-28**;
29. Fotocopy Akta Addendum Restrukturisasi Kredit Nomor: 104 (seratus empat) tanggal 30 Juni 2022 oleh Notaris dan PPAT Sunastitiningsih, SH.MH., atas nama Ir.Rumanto, diberi tanda **bukti T-29**;
30. Fotocopy Surat Nomor: B.4647/KC-VII/ADK/11/2022 tanggal 01 Nopember 2022, Perihal Surat Peringatan I atas nama Rumanto, diberi tanda **bukti T-30**;

Halaman 27 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Sgn.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31. Fotocopy Surat Nomor: B. 4840/KC-VII/ADK/11/2022 tanggal 15 Nopember 2022, Perihal Surat Peringatan II atas nama Rumanto, diberi tanda **bukti T-31**;

32. Fotocopy Surat Nomor: B.4845/KC-VII/ADK/11/2022 tanggal 30 Nopember 2022, Perihal Surat Peringatan III atas nama Rumanto, diberi tanda **bukti T-32**;

33. Fotocopy Laporan Penilaian Aset Nomor: 00132/2.0124-00/PI/07/0348/1/III/2023 tanggal 01 Maret 2023 atas nama Rumanto, diberi tanda **bukti T-33**;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan mendukung dalil-dalil jawabannya, **Turut Tergugat II/Kantor ATR/BPN Sragen** telah mengajukan alat bukti surat yang telah diberi materai secukupnya, berupa:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik Nomor: 1900 Desa Karangmalang nama Pemegang Hak Tri Utami, diberi tanda **bukti TTI-1**;

2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik Nomor: 1926 Desa Karangmalang nama Pemegang Hak Tri Utami, diberi tanda **bukti TTI-2**;

3. Fotocopy sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik Nomor: 1975 Desa Karangmalang Nama Pemegang Hak Tri Utami, diberi tanda **bukti TTI-3**;

4. Fotocopy sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik Nomor: 1971 Desa Karangmalang Nama Pemegang Hak Sugeng, diberi tanda **bukti TTI-4**;

5. Fotocopy sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik Nomor: 1868 Desa Karangmalang Nama Pemegang Hak Rumanto, diberi tanda **bukti TTI-5**;

6. Fotocopy sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik Nomor: 1449 Desa Karangmalang nama pemegang Hak Rumanto, diberi tanda **bukti TTI-6**;

7. Fotocopy sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik Nomor: 1377 Desa Karangmalang nama pemegang Hak Rumanto, diberi tanda **bukti TTI-7**;

Menimbang, bahwa **Turut Tergugat II/Kantor ATR/BPN Karanganyar** tidak mengajukan alat bukti surat meskipun telah diberikan kesempatan untuk mengajukan bukti surat;

Halaman 28 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Sgn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan mendukung dalil-dalil jawabannya, **Turut Tergugat III/KPKNL Surakarta** telah mengajukan alat bukti surat yang telah diberi materai secukupnya, berupa:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Nomor: B.817/KC-VII/ADK/03/2023 tanggal 7 Maret 2023, perihal Permohonan Lelang dan Surat Pengantar SKPT atas nama Rumanto, diberi tanda **bukti TTIII-1;**
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Nomor: S-1562/KNL.0902/2023 tanggal 10 April 2023, Hal Penetapan Jadwal Lelang, diberi tanda **bukti TTIII-2;**
- 3.a. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No.Berkas 39202/2023 tanggal 8 Juni 2023, diberi tanda **bukti TTIII-3a;**
- b. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No.Berkas 39203/2023 tanggal 8 Juni 2023, diberi tanda **bukti TTIII-3b;**
- c. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No.Berkas 39204/2023 tanggal 8 Juni 2023, diberi tanda **bukti TTIII-3c;**
- d. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No.Berkas 39205/2023 tanggal 8 Juni 2023, diberi tanda **bukti TTIII-d;**
- e. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No.Berkas 39206/2023 tanggal 8 Juni 2023, diberi tanda **bukti TTIII-e;**
- f. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No.Berkas 39207/2023 tanggal 8 Juni 2023, diberi tanda **bukti TTIII-f;**
- g. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No.Berkas 39208/2023 tanggal 8 Juni 2023, diberi tanda **bukti TTIII-g;**
- h. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No.Berkas 39209/tanggal 8 Juni 2023, diberi tanda **bukti TTIII-h;**
- 4.a. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 15 Mei 2023, diberi tanda **bukti TTIII-4a;**

Halaman 29 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Sgn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Kabar Harian Solo Pos tanggal 30 Mei 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, diberi tanda **bukti TTIII-4b**;

5. Fotocopy sesuai dengan aslinya Risalah Lelang Nomor: 577/38/2023 tanggal 13 Juni 2023, diberi tanda **bukti TTIII-5**;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada para pihak untuk mengajukan saksi-saksi namun para pihak menyatakan tidak akan mengajukan bukti saksi-saksi, meskipun sudah diberikan kesempatan yang cukup untuk itu;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya masing-masing pada tanggal 26 Oktober 2023 secara elektronik;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Tergugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menyatakan batal demi hukum perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat serta menyatakan bahwa kewajiban Penggugat dalam Pelunasan Hutang dikurangi angsuran-angsuran yang telah dibayarkan kepada Tergugat dan kewajiban Penggugat tidak dibebani bunga dan denda oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Para Turut Tergugat telah mengajukan bantahan/jawaban yaitu Eksepsi dan Pokok Perkara;

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa sebelum masuk ke dalam materi pokok perkara, maka sesuai dengan tata urutan Hukum Acara Perdata, oleh karena **Tergugat Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III mengajukan Eksepsi terhadap gugatan Penggugat, terlebih dahulu perlu dipertimbangkan Eksepsi Tergugat, Eksepsi Turut Tergugat II dan Eksepsi Turut Tergugat III** apakah berdasarkan hukum atau tidak;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan **Eksepsi Tergugat/ PT Bank Rakyat Indonesia (Tbk) Cabang Sragen** yang antara lain adalah sebagai berikut:

Halaman 30 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Sgn.



1. GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM):

1. Bahwa dalam Perjanjian Kredit serta Perjanjian Pengikatan Agunan Kredit / Akta Pemberian Hak Tanggungan antara Tergugat dengan Penggugat, jelas dan nyata tercantum pula pihak lain sebagai Debitur yang ikut menanggung utang bersama-sama dengan Penggugat (hoofdelijk) dan juga bertindak sebagai Penjamin Kredit yang menandatangani Perjanjian Kredit serta Perjanjian Pengikatan Agunan Kredit / Akta Pemberian Hak Tanggungan a quo, yaitu Tri Utami. Namun ternyata Tri Utami tidak ditarik sebagai Pihak dalam perkara a quo, sehingga proses pemeriksaan dapat menjadi tidak jelas dan tidak lengkap (vide Akta Persetujuan Membuka Kredit No.01 tanggal 1 Juli 2014, Akta Addendum Perpanjangan Kredit No.29 tanggal 31 Juli 2015, Akta Addendum Perpanjangan dan Suplesi Kredit No.45 tanggal 31 Mei 2016, Akta Addendum Perpanjangan dan Suplesi Kredit No.21 tanggal 22 Agustus 2017, Akta Addendum Perpanjangan Kredit No.123 tanggal 31 Mei 2018, Akta Addendum Penambahan Fasilitas Kredit No.53 tanggal 21 November 2018, Akta Addendum Perubahan Fasilitas, Perpanjangan dan Suplesi Kredit No.57 tanggal 19 Juli 2019, Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No.15 tanggal 18 Mei 2020, Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No.100 tanggal 30 September 2020, Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No.101 tanggal 28 Juni 2021, Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No.104 tanggal 30 Juni 2022, Akta Pemberian Hak Tanggungan No.352/2014 tanggal 24 Juli 2014, Akta Pemberian Hak Tanggungan No.353/2014 tanggal 24 Juli 2014, Akta Pemberian Hak Tanggungan No.374/2016 tanggal 16 Juni 2016, Akta Pemberian Hak Tanggungan No.375/2016 tanggal 16 Juni 2016, Akta Pemberian Hak Tanggungan No.08/2017 tanggal 15 Maret 2017, Akta Pemberian Hak Tanggungan No.452/2017 tanggal 27 Oktober 2017, Akta Pemberian Hak Tanggungan No.475/2017 tanggal 9 November 2017, Akta Pemberian Hak Tanggungan No.478/2017 tanggal 9 November 2017, Akta Pemberian Hak Tanggungan No.64/2018 tanggal 8 Februari 2018, Akta Pemberian Hak Tanggungan No.764/2019 tanggal 25 Juli 2019, Akta Pemberian Hak Tanggungan No.767/2019 tanggal 25 Juli 2019, Akta Pemberian Hak Tanggungan

Halaman 31 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Sgn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.770/2019 tanggal 25 Juli 2019, Akta Pemberian Hak Tanggungan
No.776/2019 tanggal 26 Juli 2019;

2. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Tri Utami sebagai pihak dalam perkara gugatan a quo, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 151/K/Sip/1975 yang menggariskan bahwa : Semua orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai Tergugat atau semua harus ikut sebagai Penggugat. Selain itu, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 878K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1977 yang menyatakan: "Gugatan tidak dapat diterima oleh karena ada pihak yang tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan";

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan kurang pihak tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat pada posita gugatan pada pokoknya mendalilkan bahwa Hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah bahwa Penggugat mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat dengan total Rp 6.700.000.000,00 (enam milyar tujuh ratus juta rupiah) yang terbagi dari fasilitas kredit Fasilitas Modal Kerja Usaha Dagang Beras dimana atas fasilitas kredit tersebut Penggugat telah menjaminkan 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat sebagai jaminan/agunan antara lain: 1).SHM Nomor : 1900 an.Dra.Tri Utami LT= 1.140 m2 LB=540 M2, 2).SHM Nomor: 1926 an.Dra Tri Utami LT= 2.485 m2, 3). SHM Nomor: 1975 an.Tri Utami seluas 1680 m2, 4).SHM Nomor: 1971 an.Dra. Tri Utami LT=1.135 m2 LB=300 m2 5).SHM Nomor: 1868 an.Rumanto LT=1.095 m2 LB=120 m2, 6).SHM Nomor:1449 Luas tanah 638 m2, 7).SHM Nomor: 1377 Luas Tanah= 520 m2, dan 8).SHM Nomor: 4574 an.Dra Tri Utami LT=496 m2 LB=180 m2, dan bahwa obyek yang menjadi jaminan/agunan fasilitas kredit tersebut adalah ada pihak lain atas nama Dra.Tri Utami atau atas nama Tri Utami sehingga menurut Majelis Hakim hubungan hukum diantara Penggugat dengan PT.Bank Rakyat Indonesia Tbk Cabang Sragen bukan sebagai hubungan hukum diantara pribadi atau principal Penggugat saja namun ada pihak lain yaitu atas nama Dra Tri Utami atau Tri Utami, sehingga menurut pertimbangan Majelis Hakim seharusnya Dra.Tri Utami atau Tri Utami ditarik sebagai pihak dalam hal ini Debitur bersama dengan Penggugat sedangkan kapasitas Tergugat sebagai Kreditur;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan formulasi gugatan a quo tidak mengikutsertakan Dra Tri Utami atau Utami sebagai Para pihak bersama dengan Penggugat dan tidak menyebutkan kapasitas Dra Utami

Halaman 32 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Sgn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau Utami sebagai Debitur atau pihak Para Penggugat menyebabkan gugatan Penggugat cacat formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard), hal ini berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 151/K/Sip/1975** yang menggariskan bahwa : Semua orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai Tergugat atau semua harus ikut sebagai Penggugat. Selain itu, berdasarkan **Putusan Mahkamah Agung No. 878K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1977** yang menyatakan: "Gugatan tidak dapat diterima oleh karena ada pihak yang tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas **eksepsi Tergugat point 1 tersebut dapat diterima;**

2. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL):

- Bahwa dalam surat gugatannya, terdapat kesalahan fundamental dalam pencantuman obyek tanah dan/atau bangunan (agunan kredit) sehingga mengakibatkan ketidakjelasan obyek tanah dan/atau bangunan (agunan kredit) yang disebutkan serta dipermasalahkan oleh Penggugat, yaitu Penggugat mendalilkan SHM Nomor 1971 atas nama Dra Tri Utami (vide posita angka 2 poin 4 surat gugatan Penggugat). Bahwa perlu Tergugat tegaskan, Tergugat tidak pernah menerima SHM Nomor 1971 atas nama Dra Tri Utami sebagai jaminan kredit sehingga tidak pernah ada SHM No.1971 atas Dra Tri Utami. Bahwa yang benar adalah Tergugat hanya menerima Sertipikat Hak Milik (SHM) 1791 tercantum atas nama Tri Utami sebagai jaminan kredit. Selain itu, Penggugat juga salah dalam mendalilkan obyek agunan kredit SHM No.4574 tercantum atas nama Dra Tri Utami (vide posita angka 2 poin 8 surat gugatan Penggugat). Bahwa nyata-nyata seharusnya SHM No.4574 tercantum atas nama Rumanto dan bukan atas nama Dra Tri Utama sebagaimana didalilkan oleh Penggugat. Hal ini jelas membuktikan ketidaktelitian dan ketidakpahaman Penggugat dalam membuat dan mengajukan gugatannya sendiri. Bahwa kesalahan pencantuman obyek yang disengketakan dalam surat gugatan jelas mengakibatkan gugatan menjadi kabur sehingga proses pemeriksaan perkara a quo dapat menjadi tidak jelas;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan Penggugat kabur mengenai agunan kredit/obyek jaminan yang dijadikan jaminan oleh Penggugat mengenai Sertifikat Hak Milik atas nama siapa dalam hal ini

Halaman 33 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Sgn.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut Majelis Hakim bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor berapa dan pemegang SHM atas nama siapa tersebut memerlukan pembuktian lebih lanjut melalui surat-surat bukti yang diajukan oleh Pihak Penggugat;

Menimbang, berdasarkan hal tersebut **eksepsi point 2 tersebut dinyatakan ditolak;**

3. PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HAK DAN KEWENANGAN UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN (DISKUALIFIKASI IN PERSON / PERSONA STANDI IN JUDICIO):

1. Bahwa dalam obyek agunan/jaminan kredit (obyek sengketa) Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1900, No.1926, No.1975, No.1791 jelas dan nyata disebutkan / dicantumkan pemilik sah atas **obyek agunan/jaminan kredit (obyek sengketa) a quo adalah atas nama Tri Utami, dan bukan atas nama Penggugat;**
2. Bahwa oleh karena itu, jelaslah Penggugat yang secara hukum bukan merupakan pemilik yang sah atas objek jaminan kredit a quo, sehingga tidak mempunyai kompetensi / kepentingan / kewenangan (Persona Standi in Judicio) untuk mengajukan gugatan terkait objek jaminan kredit a quo. Dengan demikian jelas bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang diskualifikasi in person;
3. Bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak mempunyai kewenangan tersebut, ditegaskan Mahkamah Agung RI dalam **putusannya No.2962/K/Pdt/1993 tanggal 28 Mei 1998** yang berbunyi :

“Bahwa salah satu prinsip fundamental atas sahnya gugatan secara formal, gugatan harus diajukan oleh Pihak yang memiliki kapasitas bertindak sebagai Penggugat. Menurut Hukum Acara Perdata orang yang memiliki kapasitas mengajukan gugatan dalam suatu perkara perdata, hanya orang yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan dengan apa yang disengketakan. Apabila gugatan diajukan oleh orang yang tidak mempunyai kapasitas untuk memperkarakan suatu sengketa, maka gugatan mengandung cacat hukum dan gugatan yang mengandung cacat error in personae dalam bentuk kualifikasi in person”;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan formulasi gugatan Penggugat pada posita kedua disebutkan bahwa beberapa Sertifikat Hak Milik yang menjadi jaminan adalah atas nama Tri Utami atau Dra Tri Utami

Halaman 34 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Sgn.



maka Tri Utami atau Dra Tri Utami pun memiliki kapasitas sebagai Penggugat karena memiliki hubungan hukum baik dengan Penggugat maupun Tergugat sehingga sahnya gugatan secara formal harus diajukan pula oleh pihak yang mempunyai kapasitas hukum sebagai Penggugat hal ini berdasarkan **Yurisprudensi MARI Putusan No.2962/K/Pdt/1993 tanggal 18 Mei 1998;**

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan hukum tersebut diatas **eksepsi Tergugat point 3 dapatlah diterima;**

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Eksepsi Tergugat point kesatu dan poin ketiga dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan eksepsi dari **Turut Tergugat II /BPN Karanganyar** yaitu eksepsi mengenai gugatan kabur atau tidak jelas (obscur libel) dan gugatan error in persona:

1. Bahwa posita maupun petitum dalam gugatan tidak menyebutkan dengan jelas batas-batas obyek sengketa, sehingga gugatan Penggugat dinyatakan kabur dan tidak jelas (obscur libel), sebagaimana **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149.K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979**, suatu gugatan dengan obyek sengketa benda yang tidak bergerak harus menyebutkan batas-batas tanah dan bangunannya dengan jelas;
2. Bahwa gugatan keliru dalam melibatkan Turut Tergugat II sebagai pihak (error in persona), karena Turut Tergugat II tidak terlibat dalam perbuatan hukum antara Penggugat dengan Tergugat;
3. Bahwa berdasarkan Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, Penggugat kurang tepat dalam penyebutan nama instansi Turut Tergugat II (error in persona), dengan demikian patut untuk dinyatakan gugatan tersebut kabur dan tidak jelas (obscur libel);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan kabur karena tidak menyebut dengan jelas batas-batas obyek sengketa baik batas-batas tanah dan bangunan hal ini menurut Majelis Hakim bahwa oleh karena yang menjadi obyek sengketa adalah beberapa Sertifikat Hak Milik yang sudah jelas Nomor dan atas nama pemegang Haknya maka cukup disebutkan Luas Tanahnya, sehingga hal ini tidak menjadikan obyek sengketa kabur, sehingga eksepsi Turut Tergugat II yang demikian **harus dinyatakan ditolak;**

Menimbang, bahwa mengenai gugatan error in persona karena salah mengenai pihak yang digugat maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut: bahwa menurut M.Yahya Harahap

Halaman 35 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Sgn.



dalam buku Hukum Acara Perdata mengklasifikasikan error in persona adalah salah sasaran pihak yang digugat atau keliru menarik pihak yang digugat sebagai Tergugat (gemis aanhoenda nigheid), dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa menjadi Hak pihak Penggugat untuk menggugat atau dijadikan pihak Tergugat selama masih ada hubungan hukum dengan pihak Penggugat atau setidaknya sebagai pihak yang ikut digugat untuk memenuhi syarat formil suatu gugatan, sehingga eksepsi yang demikian **haruslah ditolak**;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas **eksepsi Turut Tergugat II haruslah ditolak seluruhnya**;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan **eksepsi Turut Tergugat III/ Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Negara Surakarta** yaitu mengenai:

1. Gugatan kabur karena hanya menyebutkan Sertifikat Obyek Sengketa dan tidak menyebutkan batas-batas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat bahwa mengenai Sertifikat Hak Milik sudah jelas disebutkan Nomor, Nama Pemegang Haknya serta Luas Tanah tersebut, sehingga tanpa menyebutkan batas-batas obyek sengketa tersebut tidak menjadikan gugatan kabur, sehingga eksepsi yang demikian **harus ditolak**;

2. Persona standi in Yudicio dimana penyebutan Persoon Turut Tergugat III karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jateng dan D.I. Yogyakarta selaku (instansi) atasan Turut Tergugat III, karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara (berdasarkan Yurisprudensi MARI No.1424 K/Sip /1975 tanggal 8 Juni 1976 dimana gugatan harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat);

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

Menimbang, bahwa kepentingan hukum berkaitan dengan kepemilikan maupun kerugian yang dialami secara langsung, dihubungkan

Halaman 36 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Sgn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan asas persona standi in iudicio yakni kecakapan atau kewenangan bertindak selaku pihak baik Penggugat maupun Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan tidak disebutkannya Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Dirjend Kekayaan Negara cq Kanwil Dirjend Kekayaan Negara Jateng dan D.I.Yogyakarta tidak menjadikan Turut Tergugat III/ KPKNL Surakarta tidak memiliki kewenangan sebagai pihak untuk digugat karena Penggugat memiliki kepentingan hukum dengan Turut Tergugat III/KPKNL Surakarta sebagaimana dalam eksepsinya bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas obyek sengketa dilakukan oleh Turut Tergugat III/KPKNL Surakarta **pada tanggal 13 Juni 2023** atas permohonan PT Bank Rakyat Indonesia Tbk Cabang Sragen sebagai Pemegang Hak Tanggungan Tingkat Pertama, sehingga eksepsi yang demikian **haruslah dinyatakan ditolak**;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan eksepsi-eksepsi tersebut diatas bahwa Eksepsi Tergugat pada point kesatu tentang kurang pihak dan point ketiga tentang diskualifikasi in person dapatlah diterima;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat point kesatu dan point ketiga dapat diterima, dan dinyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima sehingga dengan demikian materi pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, oleh karena Eksepsi Tergugat pada point kesatu dan point ketiga dapat diterima sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka dengan sendirinya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima atau Niet Ontvankelijk verklaard;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal-pasal dalam HIR, KUHPdata, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Tergugat point kesatu dan point ketiga;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 37 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Sgn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau Niet Ontvankelijk verklaard/ NO;

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 423.400,00 (empat ratus dua puluh tiga ribu empat ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sragen, pada hari Kamis, tanggal 16 November 2023, oleh kami, Awani Setyowati,SH., sebagai Hakim Ketua, Andris Henda Goutama, SH.MH., dan Yunita Hendarwati,SH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Sri Muryani, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Andris Henda Goutama,SH.MH.,

Awani Setyowati,SH.,

Yunita Hendarwati,SH.,

Panitera Pengganti,

Sri Muryani,SH.,

Perincian biaya :

- | | |
|---------------------|--------------|
| 1. PNPB Pendaftaran | Rp 30.000,00 |
| 2. ATK Perkara | Rp 75.000,00 |
| 3. Penggandaan | Rp 8.400,00 |
| 4. Panggilan | Rp240.000,00 |

Halaman 38 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Sgn.



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

5. PNBP Panggilan	I	Rp 50.000,00
6. Materai Putusan		Rp 10.000,00
7. <u>PNBP Redaksi</u>		Rp 10.000,00

Jumlah Rp 423.400,00

(Empat ratus dua puluh tiga ribu empat ratus rupiah)

Halaman 39 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Sgn.