



PUTUSAN

Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- 1. SABARIYANTO**, NIK : 340404251070001, Tempat, tanggal lahir : Sleman, 25 Oktober 1970, Agama : Islam, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Alamat : Ngijon, RT. 003, RW. 016, Kelurahan Sendangarum, Kecamatan Minggir, Kabupaten Sleman, sebagai Pelawan I;
- 2. WAHYUNINGSIH**, NIK : 3404044205770001, Tempat, tanggal lahir, Sleman, 02 Mei 1977, Agama : Islam, Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga, Alamat : Ngijon, RT.003, RW.016, Kelurahan Sendangarum, Kecamatan Minggir, Kabupaten Sleman, sebagai Pelawan II;

Untuk selanjutnya Pelawan I dan Pelawan II memberikan kuasa kepada Akhmad Sobirin, SH., dan Kawan-kawan, kesemuanya Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum, beralamat di Jl. Soekarno Hatta No.66, Karang Sari, Kecamatan Kendal, Kabupaten Kendal, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juli 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman dengan surat kuasa nomor: 681/HK/SK.PDT/VII/2022/PN Smn tanggal 27 Juli 2022;

Selanjutnya disebut sebagai **Para Pelawan**;

LAWAN

- 1. PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT DANAGUNG BAKTI**, berkedudukan di Jl. Kaliurang Km. 5,8 Pandega Satya 20A,n Kabupaten Sleman, Yogyakarta, yang diwakili oleh Direktur PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Danagung Bakti, Fitri Adi Nugroho, S.E., dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suryanta.,SH dan Kawan, masing-masing Advokat dan Karyawan bagian Legal PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Danagung Bakti yang beralamat di PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

Hal. 1 dari 39 hal. Putusan Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Danagung Bakti, Jl. Kaliurang Km. 5,8 Pandega Satya 26A, Sleman, Yogyakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juli 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman dengan surat kuasa nomor: 717/HK/SK.PDT/VIII/2022/PN Smn tanggal 08 Agustus 2022 sebagai **Terlawan I**;

2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. DIREKTORAT JENDRAL KEKAYAAN NEGARA Cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG YOGYAKARTA, Berkedudukan di Jl. Kusumanegara No. 11, Semaki, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, 55166, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jati Wiryawan dan Kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Juli 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman dengan surat kuasa nomor : 725/HK/SK.PDT/VIII/2022/PN Smn tanggal 11 Agustus 2022 sebagai **Terlawan II**;

Selanjutnya disebut sebagai **Para Terlawan**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Juli 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 14 Juli 2022 dalam Register Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PELAWAN I selaku Debitur telah menerima fasilitas kredit dari TERLAWAN I selaku Kreditur yang di jamin oleh PELAWAN II selaku Istri dari PELAWAN I dengan nilai plafond, Rp. 300.000.000,- (*tiga ratus juta Rupiah*), Jangka Waktu 96 (sembilan puluh enam) Bulan, dengan angsuran Perbulan Rp. 7.400.000,- (*tujuh juta empat ratus ribu rupiah*) dengan tujuan penggunaan kredit untuk Modal Usaha laundry yang terletak juga di Objek Jaminan;

Hal. 2 dari 39 hal. Putusan Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa atas pemberian fasilitas kredit tersebut di atas, PELAWAN I telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 15415 atas nama **1. SABARIYANTO (Pelawan I)**, seluas 54 M², Surat ukur 00306/2013 tanggal 19-06-2013, NOP: 34.04.070.003.065-0309.0 yang terletak di Desa. Condongcatur, Kec. Depok, Kab. Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan batas-batas:
- | | |
|---------|------------------------|
| Barat | : Jalan kampung |
| Timur | : Rumah Ibu Sri Sutami |
| Selatan | : Rumah Bapak Totok |
| Utara | : Rumah Bapak Sarjiyo |

Kepada TERLAWAN I sebagai '**OBYEK JAMINAN**' fasilitas kredit tersebut;

3. Bahwa PELAWAN I telah menggunakan pencairan fasilitas kredit tersebut untuk modal usaha serta beritikad baik untuk melakukan pembayaran angsuran setiap bulannya kepada TERLAWAN I. Namun kemudian pembayaran Angsuran PELAWAN I mengalami macet dikarenakan adanya wabah pandemi Covid-19 yang berdampak kepada usaha Laundry PELAWAN I, yang mana kebanyakan konsumen adalah anak kos – kosan yang pada saat pandemic Covid semua pulang kampung;;
4. Bahwa ditengah gempuran wabah pandemi Covid-19 tersebut, PELAWAN I telah beritikad baik untuk memenuhi kewajibannya dan berkomunikasi baik kepada TERLAWAN I, namun itikad baik PELAWAN I untuk membayar sebagian kewajibannya namun sering di kesampingkan karena tidak sesuai nilai angsuran tiap bulanya, akan tetapi hal tersebut jelas ada niatan baik PELAWAN I untuk mengangsur, dan bahwa PELAWAN I juga sudah meminta kepada TERLAWAN I agar memberikan solusi restrukturisasi (*Restructure*) hutang kepada PELAWAN I sebagai pelaku usaha namun ditolak;
5. Bahwa alih-alih memberikan solusi untuk nasabahnya, PARA PELAWAN telah menerima pil pahit dari TERLAWAN I dengan diterbitkannya Surat Nomor: 0084/DB/KRD/VI/2022 tetanggal 13 Juni 2022 tentang **Pemberitahuan Jadwal Lelang** yang mana dalam Surat tersebut telah menetapkan pelaksanaan lelang agunan/**Obyek Jaminan** milik PELAWAN I yang akan dilaksanakan pada Kamis, tanggal 14 Juli 2022 dengan batas akhir penawaran pada hari Kamis, 14 Juli 2022 Jam 14:00 Wib waktu server, alamat domaine www.lelang.go.id bertempat di KPKNL Yogyakarta, Jl. Kusumanegara No.11, Semaki, Kec. Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta;

Hal. 3 dari 39 hal. Putusan Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa PARA PELAWAN sangat keberatan dengan penetapan lelang atas Obyek Jaminan melalui TERLAWAN II yang jelas-jelas sangat merugikan tersebut dengan alasan-alasan sebagai berikut:

6.1 Bahwa PELAWAN I tidak pernah diberitahukan oleh TERLAWAN I mengenai keterlambatan pembayaran secara jelas dan konsekuensi apa yang akan diterima apabila ada keterlambatan pembayaran, yang mana secara semena-mena TERLAWAN I telah memberitahukan secara *shortcut* tanpa Surat Peringatan terlebih dahulu secara benar dengan diberitahukan langsung kepada Debitur dengan benar. Bahwa malahan PELAWAN I telah menerima Surat Nomor: 0084/DB/KRD/VI/2022 tertanggal 13 Juni 2022 tentang **Pemberitahuan Jadwal Lelang** dari TERLAWAN I dengan seolah-olah PARA PELAWAN telah menerima Surat Peringatan I, II, dan III padahal diakui oleh Klien Kami selaku PELAWAN tidak menerima peringatan tersebut, lagi pula telah Nampak dalam surat tersebut TERLAWAN I telah menolak niat baik PELAWAN I untuk menyelesaikan sebagian kewajibannya namun dianggap **“realisasi pembayaran tidak memadai”**. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (“KUHP”) yang menyatakan: *“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yg ditentukan.”*

6.2 Bahwa PARA PELAWAN sangat keberatan atas lelang obyek jaminan yang akan dilaksanakan tersebut, dikarenakan limit lelang Obyek Jaminan dibawah harga pasar saat ini yang mana terhadap Obyek Jaminan tersebut berada ditengah kota dengan bangunan diatasnya berupa Ruko tempat usaha Laundry yang kami perhitungkan dan harga sekitarnya seharga pasarnya diatas Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah) dengan obyek yang sejenis.

6.3 Bahwa PELAWAN I secara baik berniat Menyelesaikan Kewajibannya kepada Terlawan I dengan Pokok Hutangnya Sebesar :

- Hutang Pokok Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)
- Angsuran yang sudah masuk ke TERLAWAN I sebesar Rp. 44.300.000 (empat puluh empat juta tiga ratus ribu rupiah)

Sisa Hutang Sebesar Rp. 255.700.000,- (dua ratus lima puluh lima juta tujuh ratus ribu rupiah)

Hal. 4 dari 39 hal. Putusan Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn



6.4 Bahwa dalam perkara a quo, TERLAWAN I dalam menjalankan SOP (Standard Operating Procedure) pelelangan barang jaminan telah mengabaikan prinsip kehati-hatian Bank (prudrent banking principle) dengan tidak mematuhi Peraturan Perundang-undangan khususnya dalam Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan dimana TERLAWAN I telah melakukan penilaian Obyek Jaminan secara serampangan tanpa melihat nilai pasar dilapangan yang sesungguhnya;

6.5 Bahwa lebih lanjut dalam pengaturan pelaksanaan lelang tersebut, Nilai hak tanggungan sebagaimana tertuang dalam APHT dan SHT harus lebih besar dari 125% (Seratus persen) dari nilai hutang (Rasio Loan to Value), yang artinya bersesuaian dengan nilai Pasar obyek sengketa dan jelas pelelangan harus dilaksanakan bertahap dengan melihat limit lelang turun **berdasarkan nilai Pasar**, dan nilai likuidasi pertahapan lelang. Namun TERLAWAN I telah mengabaikan peraturan tersebut dengan melelang obyek sengketa melalui TERLAWAN II hanya seharga **Rp. 400. 000.000,- (Empat ratus Juta Rupiah)** dibawah nilai pasar yang jelas obyek jaminan memiliki 'nilai produktif';

Bahwa berdasarkan hal tersebut, upaya lelang yang dilaksakan oleh TERLAWAN I melalui TERLAWAN II sangatlah merugikan pihak PARA PELAWAN dikarenakan PARA PELAWAN tidak diberikan kesempatan untuk menyelesaikan permasalahannya dengan TERLAWAN I tanpa harus menjual Obyek Jaminan, **MENGINGAT PELAWAN SANGAT JELAS ADA ITIKAD BAIK UNTUK PENYELESAIAN KEWAJIBANYA KEPADA TERLAWAN I;**

7. Bahwa PMK Nomor: 213/Pmk.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 36 disebutkan: "***Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan: a. permintaan Penjual; b. PENETAPAN ATAU PUTUSAN DARI LEMBAGA PERADILAN; atau c. hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini.*** Sehingga sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan tetap perkara dalam a quo, mohon TERLAWAN I dan TERLAWAN II tidak dapat melaksanakan upaya lelang Obyek Jaminan dan membatalkan penetapan Lelang apapun dari TERLAWAN I melalui TERLAWAN II terhadap obyek jaminan serta TERLAWAN I dan II harus tunduk terhadap putusan perkara a quo;

8. Bahwa PELAWAN I telah beritikad baik untuk menyelesaikan kewajibanya kepada TERLAWAN I, namun hal tersebut selalu ditolak oleh

Hal. 5 dari 39 hal. Putusan Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn



TERLAWAN I dengan alasan yang tidak masuk akal yakni harus dilakukan pelunasan seluruhnya dikala kondisi PELAWAN I yang sedang kesulitan karena pandemic covid-19. Oleh Karenanya mohon PARA PELAWAN dalam perkara a quo disebut sebagai PARA PELAWAN yang beritikad baik;

9. Bahwa karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang dapat dipertanggung jawabkan secara yuridis, yang telah jelas dasar hukumnya, serta didasarkan satu kenyataan yang feitelijk dan tidak terbantahkan maka sesuai dengan Pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini, maka mohon Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara Aquo untuk menetapkan putusan agar perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (Uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi;
10. Bahwa dikarenakan perkara ini berhubungan dengan permasalahan TERLAWAN I, maka sudah selayaknya biaya perkara ini dibebankan kepada TERLAWAN I;

Berdasarkan uraian-uraian pada posita gugatan ini, maka perkenankanlah PARA PELAWAN mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan menjatuhkan putusan, sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Memerintahkan Kepada TERLAWAN I dan TERLAWAN II agar melakukan Penundaan Pelaksanaan Lelang atas Penetapan dan Pengumuman Eksekusi Lelang Hak Tanggungan Nomor. S-984/KNL.0905/2022, melalui Koran umum dan selebaran yang akan dilaksanakan Lelang pada hari Kamis, 14 Juli 2022 Pukul 14.00 WIB (waktu server), Terhadap Objek jaminan atas nama 1. SABARIYANTO, agar ditunda atau di Tangguhkan sampai perkara Aquo Mempunyai Kekuatan Hukum tetap.

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PARA PELAWAN untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PARA PELAWAN adalah PELAWAN yang beritikad baik, yang akan Membayar sisa Pinjaman Hutangnya sebesar **Rp. 255.700.000,- (dua ratus lima puluh lima juta tujuh ratus ribu rupiah)** kepada TERLAWAN I;
3. Menyatakan Penetapan dan Pengumuman Eksekusi Lelang Hak Tanggungan Nomor. S-984/KNL.0905/2022 dalam Pelaksanaan Lelang yang akan dilakukan hari Kamis, 14 Juli 2022 Pukul 14.00 WIB (waktu server) tidak ada dasar hukumnya karena melanggar nilai / Harga Pasar Objek Jaminan, maka haruslah diangkat;
4. Memerintahkan TERLAWAN I dan TERLAWAN II untuk menghentikan upaya penjualan lelang atas Obyek Jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No. 15415

Hal. 6 dari 39 hal. Putusan Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama **SABARIYANTO**, seluas 54 M², Surat ukur 00306/2013 tanggal 19-06-2013, NOP: 34.04.070.003.065-0309.0 yang terletak di Desa. Condongcatur, Kec. Depok, Kab. Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan batas-batas:

Barat : Jalan kampung
Timur : Rumah Ibu Sri Sutami
Selatan : Rumah Bapak Totok
Utara : Rumah Bapak Sarjiyo

Sampai perkara Aquo Mempunyai Kekuatan Hukum tetap;

5. Menyatakan secara hukum bahwa putusan dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu Uit voorbaar bijvooraad meskipun ada upaya verzet, banding maupun kasasi oleh TERLAWAN I dan II;
6. Menghukum TERLAWAN I dan TERLAWAN II untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

Bila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (*Ex Aquo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Para Pelawan, Terlawan I dan Terlawan II masing-masing datang menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Popi Juliyani, S.H, M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Sleman, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 Oktober 2022, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada Para Terlawan diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Pelawan tersebut, pihak Para Terlawan menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Perlawanan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Pelawan;

Hal. 7 dari 39 hal. Putusan Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Pelawan, Terlawan I memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM GUGATAN AWAL / KONVENSI

1. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya dalam jawaban ini;
2. Bahwa Tergugat I mengakui kebenaran gugatan Para Penggugat pada posita 1 dan 2 gugatan Para Penggugat dengan catatan lama angsuran adalah 76 (tujuh puluh enam) bulan..
3. Bahwa posita ke-3 gugatan Para Penggugat kami tanggapi sebagai berikut :
Bahwa wabah pandemi covid hanya dijadikan alasan oleh Para Penggugat untuk tidak membayar angsurannya karena pada saat terjadinya pandemi Para Penggugat telah diberi keringanan pembayaran dengan pemberian fasilitas relaksasi ;
4. Bahwa posita ke-4 gugatan Para Penggugat kami tanggapi sebagai berikut :
Bahwa hutang Para penggugat pernah dilakukan Reschedule namun demikian Para Penggugat tetap melalaikan kewajibannya membayar angsuran;
5. Bahwa posita ke-5 gugatan Para Penggugat kami tanggapi sebagai berikut :
Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat I sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, lelang akan dilakukan karena Para Penggugat telah wan prestasi;
6. Bahwa posita ke-6 gugatan Para Penggugat kami tanggapi sebagai berikut :
Bahwa lelang sudah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan sebelum dilaksanakan lelang Para Penggugat telah diberi somasi oleh Tergugat I sebanyak 3 (tiga) kali namun Para Penggugat tetap melalaikan kewajibannya;
7. Bahwa posita ke-7 gugatan Para Penggugat kami tanggapi sebagai berikut :
Bahwa Para Penggugat tidak pernah punya itikad baik untuk menyelesaikan hutangnya kepada Tergugat I, justru Tergugat I yang dirugikan oleh ulah Para Penggugat, karena akibat dari perbuatan Para

Hal. 8 dari 39 hal. Putusan Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat uang milik masyarakat yang harus dipertanggungjawabkan oleh Tergugat I tidak kembali, dan Tergugat I harus membayar bunga kepada masyarakat yang telah mempercayakan uangnya untuk disimpan oleh Tergugat I;

8. Bahwa posita ke-8 gugatan Para Penggugat kamianggapi sebagai berikut :

Bahwa karena adanya gugatan Para Penggugat a quo, mengakibatkan lelang tidak bisa dilanjutkan / berhenti , sehingga Tergugat I menjadi lebih dirugikan lagi ;

9. Bahwa posita ke-9 gugatan Para Penggugat kamianggapi sebagai berikut :

Bahwa sesuai dengan kesepakatan yang ada dalam perjanjian kredit maka Para Tergugat yang telah wan prestasi harus melunasi hutangnya secara seketika sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian yang berbunyi sebagai berikut :

“Apabila Yang Berhutang tidak membayar baik pokok maupun bunganya sebanyak 2 (dua) kali angsuran, maka Bank berhak untuk dengan seketika tanpa somasi lagi menghentikan/mengakhiri perjanjian ini dan menuntut pembayaran sekali lunas dan seketika pinjaman pokok, bunga, denda dan seluruh biaya lain sehubungan dengan perjanjian ini dan apabila Yang Berhutang tidak dapat memenuhi sesuai dengan waktu yang ditetapkan oleh Bank, maka tanpa diperlukan pemberitahuan oleh Juru Sita, Bank berhak untuk menjual seluruh agunan sehubungan dengan pinjaman ini, baik secara dibawah tangan maupun dimuka umum untuk dan atas nama Bank, dan Bank berhak mengambil pelunasan dari seluruh piutangnya yang timbul karena perjanjian ini”

10. Bahwa posita ke-10 dan 11 gugatan Para Penggugat kamianggapi sebagai berikut :

Bahwa justru Para Penggugat-lah yang telah beritikad tidak baik, Para Penggugat yang telah wan prestasi namun berusaha menghalang-halangi lelang sehingga wajar dan beralasan untuk menolak gugatan Para Penggugat dan menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini;

DALAM GUGATAN BALIK / REKONVENSI.

Hal. 9 dari 39 hal. Putusan Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn

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)



1. Bahwa Tergugat I dalam konpensi sekarang dalam kedudukannya selaku Penggugat Rekonpensi untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonpensi. Dengan ini Penggugat Rekonpensi mengajukan Gugatan balik / Rekonpensi terhadap Para Penggugat dalam Konpensi sehingga kedudukan Para Penggugat dalam Konpensi menjadi Tergugat Rekonpensi dan untuk selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat Rekonpensi;
2. Bahwa mohon segala hal yang termuat dalam konpensi dianggap termuat kembali dalam rekonpensi ini secara mutatis mutandis;
3. Bahwa Para Tergugat Rekonpensi tidak mau membayar hutangnya kepada Penggugat Rekonpensi;
4. Bahwa hingga saat ini kewajiban Para Tergugat Rekonpensi adalah membayar kewajibannya kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.418.994.910,- (Empat ratus delapan belas juta sembilan ratus sembilan puluh empat ribu sembilan ratus sepuluh rupiah) dengan perincian sbb:

● Pokok sebesar	Rp. 289.155.937,-
● Bunga Tunggal	Rp. 79.275.892,-
● Pinalty	Rp. 17.868.344,-
● Denda	Rp. 27.694.737,-
● Biaya Pengurusan	<u>Rp. 5.000.000,-</u>
Jumlah total kerugian	Rp. 418.994.910,-

(Empat ratus delapan belas juta sembilan ratus sembilan puluh empat ribu sembilan ratus sepuluh rupiah);

5. Bahwa Para Tergugat Rekonpensi harus bertanggung jawab untuk membayar kewajibannya dengan jaminan seluruh harta kekayaan yang dimilikinya, sehingga apabila barang jaminan dilelang ternyata masih belum dapat memenuhi kewajiban Para Tergugat Rekonpensi, maka segala harta milik Para Tergugat Rekonpensi harus dijual guna memenuhi kekurangan dari penjualan barang jaminan;
6. Bahwa oleh sebab itu wajar dan beralasan agar Para Tergugat Rekonpensi dihukum untuk menyerahkan harta miliknya untuk melunasi hutangnya kepada Penggugat Rekonpensi. Apabila nantinya hasil penjualan barang jaminan tersebut masih belum mencukupi maka barang-barang milik Para Penggugat yang lain harus dijual guna

Hal. 10 dari 39 hal. Putusan Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn



menutup kekurangan dari kewajiban membayar kepada Penggugat Rekonpensi ;

7. Bahwa agar Para Tergugat Rekonpensi melaksanakan putusan perkara ini secara sukarela maka kami mohon agar Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 100.000,- (Seratus ribu rupiah) per-hari kepada Penggugat Rekonpensi secara tanggung renteng setiap kali Para Tergugat Rekonpensi melalaikan isi putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan;
8. Bahwa agar tidak menimbulkan kerugian yang lebih besar lagi bagi Penggugat Rekonpensi, maka kami mohon agar terhadap Para Tergugat Rekonpensi dibebani bunga moratoir sebesar 6 % pertahun dihitung dari kewajiban Para Tergugat untuk membayar sebesar Rp.418.994.910,- (Empat ratus delapan belas juta sembilan ratus sembilan puluh empat ribu sembilan ratus sepuluh rupiah) kepada Penggugat terhitung sejak gugatan ini diajukan hingga putusan perkara dilaksanakan;

Atas dasar jawaban Tergugat I tersebut di atas, mohon Majelis Hakim berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM GUGATAN ASAL / KONPENSI. :

1. Menyatakan Para Pelawan adalah Pelawan yang beritikad buruk;
2. Menolak gugatan perlawanan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
3. Menghukum kepada Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini

DALAM GUGATAN BALIK / REKONPENSI.

1. Mengabulkan gugatan rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa kewajiban Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.418.994.910,- (Empat ratus delapan belas juta sembilan ratus sembilan puluh empat ribu sembilan ratus sepuluh rupiah) dengan perincian delapan rupiah);
3. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar kewajiban kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.418.994.910,- (Empat ratus delapan belas juta sembilan ratus sembilan puluh empat ribu sembilan ratus sepuluh rupiah);

Hal. 11 dari 39 hal. Putusan Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan menurut hukum bahwa Para Tergugat Rekonpensi harus bertanggung jawab untuk melunasi hutang-hutangnya dengan jaminan seluruh harta yang dimilikinya;
5. Menghukum kepada Para Tergugat Rekonpensivuntuk menyerahkan harta miliknya guna memenuhi kewajibannya mengganti kerugian kepada Penggugat Rekonpensi, apabila perlu penyerahan ini dilakukan dengan upaya paksa dengan menggunakan alat negara;
6. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar bunga moratoir sebesar 6 % pertahun yang dihitung dari kewajiban Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar sebesar Rp.418.994.910,- (Empat ratus delapan belas juta sembilan ratus sembilan puluh empat ribu sembilan ratus sepuluh rupiah) kepada Penggugat terhitung sejak gugatan ini diajukan hingga putusan perkara dilaksanakan;
7. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 100.000,- (Seratus ribu rupiah) per-hari kepada Penggugat Rekonpensi terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan;
8. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Pelawan, Terlawan II memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM PROVISI

- Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak semua tuntutan Provisi yang diajukan oleh Para Pelawan.
- Bahwa Terlawan II menolak semua tuntutan Provisi Pelawan karena permohonan tersebut tidak didukung oleh bukti-bukti yang sempurna.
- Bahwa Para Pelawan dalam Provisinya menuntut agar Terlawan II melakukan penundaan pelaksanaan lelang atas penetapan eksekusi lelang hak tanggungan Nomor : S-984/KNL.0905/2022 yang dimohonkan Terlawan I sampai perkara a quo mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1788K/Sip/1976 yang ditegaskan kembali oleh Putusan MA Nomor 279K/Sip/1976 bahwa *permohonan provisi yang berisi pokok perkara haruslah ditolak, dan bahwa permohonan provisi haruslah disertai dengan dasar hukum yang kuat.*

Hal. 12 dari 39 hal. Putusan Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn



- Bahwa dalam permohonan Provisinya, Para Pelawan **tidak** menyertakan dasar hukum yang kuat atas permohonannya dan juga bahwa permohonan tersebut adalah masuk dalam pokok perkara. Sehingga demikian sudah sepatutnya tuntutan provisi Para Pelawan untuk **ditolak**.

II. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi gugatan Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium)

- a. Bahwa substansi pokok dari gugatan Para Pelawan adalah sehubungan dengan **keberatan lelang terhadap objek sengketa** yang diajukan oleh Terlawan I sebagai eksekusi Hak Tanggungan melalui Terlawan II.
- b. Perlu Terlawan II sampaikan bahwa selain pihak-pihak yang Para Pelawan sertakan dalam gugatannya masih terdapat pihak-pihak yang terlibat dalam permasalahan tersebut namun belum diikutsertakan dalam perkara a quo.
- c. Bahwa selain Para Terlawan, sudah seharusnya Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan perkara a quo, karena merupakan pihak yang mempunyai kepentingan dalam Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02419/2020 tanggal 19 Juni 2020 terhadap tanah objek sengketa yang menjadikan dasar hukum Terlawan I mengajukan permohonan Lelang kepada Terlawan II, yang mana tanpa Sertipikat Hak Tanggungan tersebut tidak mungkin akan terlaksana lelang terhadap obyek sengketa karena merupakan **syarat mutlak** yang harus dipenuhi guna pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan.
- d. Selain itu, Para Pelawan juga mempermasalahkan nilai limit objek sengketa sebagaimana bunyi posita angka 6.2 halaman 4 gugatan, yang dibawah harga pasar, sehingga merugikan Para Pelawan. Oleh karena itu, pihak lainnya yang perlu ditarik dalam perkara a quo adalah Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Amanah, yang berkepentingan dalam pembuatan laporan hasil penilaian atas objek sengketa perkara a quo dengan Nomor 00009/2.0005-04/PI/7/PS.151/1/IV/2022 tanggal 22 April 2022.
- e. Bahwa dengan dimasukkannya Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan KJPP Amanah sebagai pihak, maka akan membuat permasalahan terkait objek sengketa dalam gugatan a quo lebih terang benderang. Oleh karena itu dengan **tidak** diikutsertakannya

Hal. 13 dari 39 hal. Putusan Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan KJPP Amanah sebagai pihak dalam perkara a quo, menjadikan gugatan a quo kurang pihak. Maka sudah sepatutnya gugatan Para Pelawan **tidak dapat diterima** (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

Vide Putusan Mahkamah Agung RI :

1. Nomor 201 K/Sip/1974 “ *Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikuti, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima* “.
2. Nomor 1642 K/PDT/2005 yang menggariskan kaidah hukum, “ *Dimasukkan seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap, sehingga tanpa menggugat yang lain-lain, maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap* “.

III. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Terlawan II menolak dalil-dalil gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas.
2. Bahwa apa yang telah dikemukakan di dalam eksepsi diatas mohon dianggap termasuk dalam pokok perkara ini sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan.
3. Bahwa dalam dalil Pelawan pada halaman 2 angka 1 dan 2 gugatannya, Pelawan mengakui adanya hubungan keperdataan antara Pelawan selaku Debitur dengan Terlawan I selaku Kreditur, yang mana Pelawan menerima fasilitas kredit dari Terlawan I dengan memberikan jaminan berupa sebidang tanah berikut bangunan diatasnya tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No.15415/Condongcatur seluas 54 m2 terletak di Desa/Kel. Condongcatur, Kec. Depok, Kab. Sleman atas nama SABARIYANTO.
4. **Penetapan dan Pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Terlawan II adalah sah demi hukum.** Perlu kiranya Terlawan II uraikan terlebih dahulu bahwa penetapan dan pelaksanaan lelang atas objek perkara a quo yang dilaksanakan oleh Terlawan II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hal. 14 dari 39 hal. Putusan Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn

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 perbuatan Terlawan II yang melaksanakan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan telah sesuai dan didasarkan pada Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir kali dengan *Staatsblad* 1941:3), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah ("Undang-Undang Hak Tanggungan") dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
6. Bahwa sebagaimana diatur dengan tegas dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, bahwa penjual sebagai pemegang hak tanggungan atas objek gugatan *a quo* mempunyai hak untuk menjual objek gugatan *a quo* melalui pelelangan umum jika Debitur tidak membayar kewajiban utangnya. Selain itu, Penjual mempunyai wewenang untuk menjual objek gugatan secara lelang yang mana harus diajukan permohonan kepada Terlawan II dengan disertai dokumen persyaratan lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
7. Bahwa dapat Terlawan II sampaikan, sesuai ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, telah diatur bahwa:
"Kepala KPKNL/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."
8. Bahwa berdasarkan surat yang ditandatangani oleh Fitri Adi Nugroho selaku Direktur Operasional PT Bank Perkreditan Rakyat Danagung Bakti Nomor: 0056/DB/KRD/IV/2022 tanggal 27 April 2022 Hal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Surat Permohonan Lelang Hak mengajukan permohonan lelang kepada Terlawan II didasarkan pada:
 - a. Surat Perjanjian Kredit antara PT Bank Perkreditan Rakyat Danagung Bakti selaku Kreditur kepada Wahyuningsih selaku Debitur dengan Nomor: 58 tanggal 20 Februari 2020 yang dibuat

Hal. 15 dari 39 hal. Putusan Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan Notaris Chriscentiana Nuning Nugraha, S.H. yang berkedudukan di Sleman.

- b. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 02419/2020 tanggal 19 Juni 2020 atas nama PT Bank Perkreditan Rakyat Danagung Bakti yang terbitkan oleh Kantor Pertanahan Sleman.
 - c. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 97/2020 tanggal 20 Maret 2020 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Chriscentiana Nuning Nugraha, S.H., yang berkedudukan di Sleman.
9. Bahwa berdasarkan hal tersebut, PT Bank Perkreditan Rakyat Danagung Bakti selaku Penjual Lelang in casu Terlawan I bermaksud menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil uang pembayaran kredit dari hasil penjualan tersebut karena Pelawan selaku debitur tidak memenuhi kewajiban utangnya sesuai waktu yang telah ditetapkan. Sebelum mengambil keputusan untuk permohonan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, PT Bank Perkreditan Rakyat Danagung Bakti telah memberikan surat peringatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya secara baik-baik melalui:
- a. Surat Peringatan Pertama Nomor 0001/DB/KRD/II/2021 tanggal 04 Januari 2021 yang ditujukan kepada Ibu Wahyuningsih beserta Bapak Sabariyanto, yang diterima Pelawan tanggal 05 Januari 2021;
 - b. Surat Peringatan Kedua Nomor 0016/DB/KRD/II/2021 tanggal 19 Januari 2021 yang ditujukan kepada Ibu Wahyuningsih beserta Bapak Sabariyanto, yang diterima Pelawan tanggal 19 Januari 2021;
 - c. Surat Peringatan Ketiga yang ditujukan Nomor 0028/DB/KRD/II/2021 tanggal 04 Februari 2021 yang ditujukan kepada Ibu Wahyuningsih beserta Bapak Sabariyanto, yang diterima Pelawan tanggal 05 Februari 2021;
 - d. Surat yang ditandatangani oleh Fitri Adi Nugroho selaku Direktur Operasional PT Bank Perkreditan Rakyat Danagung Bakti melalui surat Nomor 0084/DB/KRD/VI/2022 tanggal 13 Juni 2022 hal Pemberitahuan Jadwal Lelang yang pada pokoknya

Hal. 16 dari 39 hal. Putusan Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn



memberitahukan bahwa terhadap barang jaminan akan dilakukan lelang, yang diterima Pelawan tanggal 16 Juni 2022;

- 10 Bahwa guna menerangkan hak atas objek tanah yang dilelang, dalam pelaksanaan lelang tersebut juga telah dilengkapi dokumen persyaratan lelang berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Nomor: 41643/2022 yang menerangkan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 15415/Condongcatur atas nama Sabariyanto terikat Hak Tanggungan Pertama Nomor 02419/2020 atas nama PT BPR Danagung Bakti.
- 11 Bahwa oleh karena itu, Terlawan II telah meyakini permohonan lelang yang diajukan oleh PT Bank Perkreditan Rakyat Danagung Bakti telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Permohonan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut merupakan upaya Terlawan I selaku Kreditur dalam menyelesaikan perjanjian kredit atas nama Pelawan selaku Debitur.
- 12 Bahwa sesuai ketentuan yang diatur dalam Pasal 30 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Terlawan II menerbitkan Surat Nomor S-984/KNL.0905/2022 tanggal 07 Juni 2022 Perihal Penetapan Jadwal Lelang yang ditujukan kepada Direktur Operasional PT Bank Perkreditan Rakyat Danagung Bakti selaku Penjual.
- 13 Bahwa surat penetapan hari dan tanggal lelang tersebut menetapkan lelang atas objek jaminan di atas, **"dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 14 Juli 2022 pukul 14.00 WIB (waktu server) dengan tempat lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta."**
- 14 Bahwa menindaklanjuti atas surat penetapan hari dan tanggal lelang dari Terlawan II, Terlawan I telah menerbitkan surat Nomor 084/DB/KRD/VI/2022 tanggal 13 Juni 2022 Hal Pemberitahuan Jadwal Lelang yang ditujukan kepada Ibu Wahyuningsih beserta Bapak Sabariyanto. Surat tersebut pada intinya memberitahukan kepada Pelawan tentang rencana pelaksanaan lelang objek perkara *a quo*.
- 15 Bahwa pengumuman atas pelaksanaan lelang *a quo* juga telah dilaksanakan oleh Terlawan I selaku Penjual melalui selebaran/pengumuman tempel pada tanggal 15 Juni 2021 sebagai

Hal. 17 dari 39 hal. Putusan Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengumuman Lelang Pertama dan melalui surat kabar harian Koran Merapi tanggal 30 Juni 2022 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.

- 16 Bahwa dalam pelaksanaan lelang *a quo*, Pejabat Lelang telah menerbitkan Risalah Lelang Nomor 332/42/2022 tanggal 14 Juli 2022 menyampaikan hasil dari pelaksanaan lelang tersebut **tidak ada yang mengajukan penawaran**.
- 17 Bahwa karena pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan II telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku serta tidak bertentangan dengan hukum atau peraturan perundang-undangan. Oleh karenanya, penetapan hasil pelaksanaan lelang pada Risalah Lelang Nomor 332/42/2022 tanggal 14 Juli adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa **lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan**).
- 18 Bahwa Terlawan II membantah dan menolak dengan tegas dengan dalil Pelawan halaman 4 angka 6.2 dan pada petitum halaman 6 angka 3 yang pada intinya menyatakan: “...Pelawan merasa keberatan atas penetapan lelang dan pengumuman lelang atas objek perkara *a quo*, karena tidak sesuai dengan harga pasar”.
- 19 Bahwa Terlawan II menegaskan bahwa penetapan nilai limit dilakukan oleh PT Bank Perkreditan Rakyat Danagung Bakti selaku penjual berdasarkan hasil penilaian dari Kantor Jasa Penilai Properti (KJPP) Amanah yang telah menentukan nilai wajar dan nilai likuidasi atas objek jaminan perkara *a quo* dengan Nomor 00009/2.0005-04/PI/7/PS.151/1/IV/2022 tanggal 22 April 2022. Dengan demikian, Pelawan seharusnya memahami bahwa penetapan Nilai Limit yang dilakukan oleh Penjual telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 20 Bahwa berdasarkan ketentuan pada Pasal 13 ayat (1) butir e dan Pasal 47 (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pada intinya menyebutkan bahwa “**Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual.**”
- 21 Bahwa dengan merujuk kepada ketentuan Peraturan Menteri Keuangan dimaksud, maka jelas jika penetapan nilai limit (harga jual objek sengketa) sepenuhnya ditentukan oleh PT Bank Perkreditan

Hal. 18 dari 39 hal. Putusan Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn

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)



Rakyat Danagung Bakti selaku Penjual Lelang. Sehingga yang bertanggung jawab atas penetapan nilai limit objek jaminan yang dilelang adalah PT Bank Perkreditan Rakyat Danagung Bakti selaku Penjual Lelang in casu Terlawan I.

- 22 Bahwa Terlawan II **tidak mempunyai kewenangan dan kapasitas dalam menentukan nilai limit suatu objek lelang**. Oleh karena itu, sangat tidak berdasar dan mengada-ada apabila Pelawan menyalahkan Terlawan II atas Penetapan lelang dan pengumuman lelang atas objek perkara *a quo* karena melanggar nilai/harga pasar. Hal tersebut berdasarkan Pasal 47 ayat (2) PMK No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur bahwa **penetapan nilai limit menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual** in casu Terlawan I.
- 23 Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, telah jelas dan nyata bahwa penetapan jadwal lelang dan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan II telah transparan dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga sudah sepatutnya tindakan yang dilakukan oleh Terlawan II dianggap sah demi hukum.
- 24 Menanggapi petitum pelawan halaman 6 angka 4 bahwa sebagaimana telah Terlawan II uraikan diatas, **lelang yang dilakukan melalui perantaraan Terlawan II atas permohonan Terlawan I dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku maka lelang tersebut adalah sah secara hukum serta tidak dapat dibatalkan**, dengan demikian **Risalah Lelang Nomor: 332/42/2022 tanggal 14 Juli 2022 mempunyai kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) yang sempurna (*volledig*) atas pelaksanaan lelang bagi para pihak**.

Hal tersebut sesuai dengan **Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan No: 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** yang berbunyi: "*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, **tidak dapat dibatalkan**.*"

Serta Buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum halaman 100 angka 21 yang dengan tegas menyatakan "*Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku **tidak dapat dibatalkan***", maka Lelang Eksekusi terhadap obyek lelang tersebut tidak dapat dibatalkan.

Hal. 19 dari 39 hal. Putusan Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya dalil gugatan Para Pelawan ditolak karena tidak berdasar sama sekali. Selanjutnya telah nyata dan tidak terbantahkan lagi bahwa seluruh rangkaian tindakan hukum dalam rangka lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilakukan melalui perantara Terlawan II adalah **rangkaian tindakan hukum yang sah dan mengikat secara hukum.**

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman berkenan memutus perkara *a quo* dengan diktum sebagai berikut:

I. **DALAM EKSEPSI :**

1. Menyatakan menerima Eksepsi Terlawan II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan Para Pelawan atau setidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima. (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

II. **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan menolak gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
3. Menyatakan pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilaksanakan oleh Terlawan II atas sebidang tanah berikut segala turutan di atasnya sebagaimana SHM No 15415/Condongcatur, luas 54 m2 yang terletak di Desa/Kel. Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman tercatat atas nama SABARIYANTO adalah **sah secara hukum**,
4. Menyatakan menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Dalam Subsider :

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

Menimbang, bahwa Para Pelawan telah mengajukan Replik dan Terlawan I dan Terlawan II telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Para Pelawan untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

Hal. 20 dari 39 hal. Putusan Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Sabariyanto NIK 3404042510700001, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Wahyuningsih NIK 3404044205770001, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Kartu Angsuran per tanggal 28 September 2022 dari BPR Danagung Bakti (Pusat) selaku Terlawan I, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Permohonan Keringanan Denda/Pelunasan Pinjaman tertanggal 28 September 2022, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Jadwal lelang No.0084/DB/KRD/VI/2022 tertanggal 13 Juni 2022, diberi tanda bukti P-5;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat P-1 sampai dengan P-5 yang telah bermeterai cukup telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-3 dan bukti P-5 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, bukti P-4 berupa fotokopi dari turunan, selanjutnya bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Para Pelawan;

Menimbang, bahwa Para Pelawan tidak mengajukan saksi dipersidangan;

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

1. Fotokopi Surat Permohonan Kredit dari BPR Danagung Bakti tertanggal 18 Januari 2020, diberi tanda bukti TI-1;
2. Fotokopi Salinan Perjanjian Kredit Nomor 58 tanggal 20 Februari 2020 atas nama Nyonya wahyuningsih, diberi tanda bukti TI-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.14315/Condongcatur, diberi tanda bukti TI-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan, diberi tanda bukti TI-4;
5. Fotokopi Kartu Angsuran Per Tanggal 31 Oktober 2022, diberi tanda bukti TI-5;
6. Fotokopi Perincian Tunggakan Per Debitur Per tanggal 31-10-2022, diberi tanda bukti TI-6;
7. Fotokopi Surat Peringatan Pertama No.0001/DB/KRD/I/2021 tanggal 4 Januari 2021, diberi tanda bukti TI-7;
8. Fotokopi Surat Peringatan Kedua No.0016/DB/KRD/I/2021 tanggal 19 Januari 2021, diberi tanda bukti TI-8;
9. Fotokopi Surat Peringatan Ketiga No.0028/DB/KRD/II/2021 tanggal 4 Februari 2021, diberi tanda bukti TI-9;
10. Fotokopi Tanda Terima Pengurusan Perkara tertanggal 8 Juli 2021, diberi tanda bukti TI-10;

Hal. 21 dari 39 hal. Putusan Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn

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

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat TI-1 sampai dengan TI-10 yang telah bermeterai cukup telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TI-5, TI-6 berupa fotokopi dari printout, selanjutnya bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Terlawan I;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan jawabannya, Terlawan I telah mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Iswanto Dwi Subekti;

- Bahwa hubungan saksi dengan Para Pelawan adalah Para Pelawan sebagai debitur yang menjadi nasabah saksi;
- Bahwa Platfon yang awal yang diajukan oleh Para Pelawan sekitar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa mereka mulai pinjam pada tahun 2020 dan jatuh tempo pada tahun 2026;
- Bahwa setahu saksi pembayarannya menunggak dan masuk ke saksi tahun 2021 dalam kondisi kredit macet;
- Bahwa saksi sudah memberikan peringatan berupa SP.1, SP.2 dan SP.3. juga termasuk somasi;
- Bahwa tugas saksi di PT. BPR Danagung Bakti bekerja dibagian penagihan;
- Bahwa Para Pelawan pernah melakukan pembayaran melalui saksi sejak tahun 2021 sebanyak 3 sampai 4 kali;
- Bahwa sampai dengan bulan Oktober 2022 hutang berkisar Rp418.000.000,00 an (empat ratus delapan belas jutaan) yang terdiri dari hutang pokok, bunga, pinalti dan denda;
- Bahwa hutangnya sampai sekarang masih karena bunganya akan berjalan terus sedang pokoknya tetap, sehingga sampai dengan Januari 2023 hutangnya menjadi sebesar Rp429.000.000,00 an (empat ratus dua puluh sembilan jutaan);
- Bahwa setahu saksi jaminan pinjaman yaitu tempat tinggal yang buat usaha yang terletak di sebelah timur JIH Condong Catur dengan SHM nomor 15415;
- Bahwa yang dilakukan oleh BPR karena kreditnya macet yaitu dari BPR sudah memberikan Surat Peringatan 1, 2 dan 3, memberikan toleransi waktu, dan memberikan keringanan dan jika sudah dilaksanakan lalu diajukan lelang;
- Bahwa lelang sudah berjalan tetapi belum ada peminat;

Hal. 22 dari 39 hal. Putusan Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn

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

- Bahwa setahu saksi pada saat Covid mereka mendapatkan relaksasi dan sudah dikabulkan;
- Bahwa setahu saksi hubungan antara Wahyuningsih dan Sabariyanto adalah sebagai suami istri;
- Bahwa saksi tahu bukti T1-5 dan T1-6 yang diperlihatkan dipersidangan tersebut;
- Bahwa Para Pelawan sudah diberikan Surat Peringatan dan sudah diterima, baik peringatan secara lisan maupun secara surat-surat tertulis;
- Bahwa jabatan saksi di PT. BPR Danangung Bakti sebagai recovery atau bagian penyelesaian kredit bermasalah;
- Bahwa setahu saksi para Pelawan mengajukan kredit pada tanggal 20 April 2020;
- Bahwa pada saat menandatangani kredit tersebut apakah sekaligus mendapatkan sejumlah uang secara awalnya saksi tidak tahu karena saksi dibagikan penagihan ketika macet bukan di marketing;
- Bahwa di bagian saksi banyak kredit yang macet;
- Bahwa pinjaman perjanjiannya selama 76 bulan jadi berakhir pada tahun 2026;
- Bahwa debitur mendapatkan keringanan pelunasan, sesuai standar SOP diberikan peringatan, toleransi waktu dan itu sudah disampaikan semua;
- Bahwa jika Para Pelawan akan melakukan pelunasan bisa mendapatkan keringanan itu wewenang direktur, pada bulan Oktober 2022 pernah mengajukan surat keringanan dengan meminta di Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) tetapi kantor meminta ke Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa setahu saksi Para Pelawan sudah pernah mengangsur dan yang dibayar adalah pokok dan bunganya, dengan perincian hutang pokok Rp289.000.000,00, (dua ratus delapan puluh sembilan juta rupiah) tunggakan bunga sampai dengan Januari 2023 sebesar Rp88.000.000,00, (delapan puluh delapan juta rupiah) pinalti 3 x angsuran sejumlah Rp17.000.000,00 (tujuh belas juta rupiah) dan denda Rp.29.000.000,00 (dua puluh sembilan juta rupiah);
- Bahwa saksi pernah datang ke rumah para Pelawan;
- Bahwa sudah sering saksi tawarkan untuk pelunasan tetapi para Pelawan malah ingkar janji sehingga diajukan lelang;
- Bahwa lelang terakhir diajukan dari harga limit awal Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) menjadi nilai limit Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

Hal. 23 dari 39 hal. Putusan Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn

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

- Bahwa harga menurun karena menyesuaikan nilai pasar karena sudah ada apresiasi;
- Bahwa jika ada aset senilai Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dimintakan pinjaman sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) setahu saksi tidak bisa karena maksimal nilai pinjaman rumah adalah 70% dan untuk sawah nilainya 50%, untuk nilai agunan 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa menurut saksi nilai jaminan Para Pelawan itu bukan ruko tetapi kios;
- Bahwa usaha para Pelawan adalah laundry;
- Bahwa saksi datang tiap minggu 2 sampai 3 kali kunjungan;
- Bahwa saksi berada di tempat para Pelawan kira-kira selama 30 menit tiap kunjungan;
- Bahwa usaha tersebut masih berjalan sampai sekarang;
- Bahwa setahu saksi usaha tersebut cukup ramai;
- Bahwa setahu saksi pak Sabariyanto ada usaha lain yaitu sebagai makelar tanah;
- Bahwa saksi tahunya karena pernah ngobrol;
- Bahwa setahu saksi obyek sengketa sudah dua kali diajukan lelang dan yang pertama pada bulan Juli 2022 dan yang kedua pada bulan September 2022;
- Bahwa prosedur pengajuan lelang tersebut sudah sesuai dengan SOP;
- Bahwa hasil lelang pertama tidak ada pembeli, awalnya ada peminat tetapi tidak datang;
- Bahwa harga limit yang dipasang pada lelang pertama sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
- Bahwa pada lelang kedua juga tidak ada peminat;
- Bahwa harga limit yang dipasang sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa ada tanda bukti lelang yang diberikan kepada para Pelawan 1 minggu sebelumnya;
- Bahwa pada saat lelang debitor tidak hadir hingga ada gugatan ini;
- Bahwa letak obyek sengketa disebelah timur RS JIH tapi alamat lengkap saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu perjanjiannya;
- Bahwa jangka waktu pinjaman selama 76 bulan;
- Bahwa pernah ada usaha penyelesaiannya secara kekeluargaan;
- Bahwa restrukturisasi pernah ada ketika ada covid jadi hanya membayar bunganya saja;

Hal. 24 dari 39 hal. Putusan Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn

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

- Bahwa kejadiannya pada bulan April 2020;
- Bahwa obyek sengketa masih ditempati/dikuasai para pelawan;

Atas keterangan yang diberikan oleh saksi, Para Pelawan, Terlawan I dan Terlawan II akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Fajar Darmawan;

- Bahwa setahu saksi hubungan Sabariyanto dengan Wahyuningsih sebagai suami istri;
- Bahwa yang mengenalkan ke saksi adalah bu Subur temannya pak Sabariyanto;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan mereka hutang di BPR Danagung Bakti, tetapi saksi tahu penggunaannya untuk pelunasan di PNM (Koperasi);
- Bahwa setahu saksi tujuan mereka mengajukan kredit yaitu untuk pelunasan pinjaman di PNM dan sisanya untuk modal usaha laundry;
- Bahwa setahu saksi pinjaman mereka di PNM sebesar Rp230.000.000,00 (dua ratus tiga puluh juta rupiah) sekian;
- Bahwa saat ini saksi tidak menangani hutang para Pelawan saksi tidak ingat pastinya tetapi setelah para pelawan tidak membayar beberapa kali lalu dilimpahkan ke penagihan;
- Bahwa pada saat dengan saksi angsuran hanya dilakukan beberapa kali lalu dilakukan restrukturisasi dan saksi menangani hanya beberapa bulan saja;
- Bahwa saat itu diajukan kredit sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa setahu saksi sisa hutang setelah digunakan untuk pelunasan PNM akan dibelikan mesin laundry tetapi pada saat dengan saksi tidak ada mesinnya;
- Bahwa setahu saksi jumlah hutang sampai dengan bulan Oktober 2022 sebesar Rp418.994.910,00 (empat ratus delapan belas juta sembilan ratus Sembilan puluh empat ribu sembilan ratus sepuluh rupiah), dengan rincian hutang pokok Rp289.000.000,00, (dua ratus delapan puluh Sembilan juta rupiah) tunggakan bunga sampai dengan Januari 2023 sebesar Rp88.000.000,00, (delapan puluh delapan juta rupiah) pinalti 3 x angsuran sejumlah Rp17.000.000,00 (tujuh belas juta rupiah) dan denda Rp.29.000.000,00. (dua puluh sembilan juta rupiah) dan biaya pelunasan Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
- Bahwa Para Pelawan dibantu keringanan angsuran pada saat pandemi;

Hal. 25 dari 39 hal. Putusan Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap Para Pelawan sudah pasti ada pembinaan;
- Bahwa hutang, bunga dan denda tersebut masih berjalan saksi tidak tahu;
- Bahwa pinjaman dimulai 20 Februari 2020 selama 72 bulan dan jatuh tempo 20 Februari 2026;
- Bahwa Para Pelawan sudah ingkar janji karena tidak membayar angsuran;
- Bahwa jumlah pastinya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tahu bukti T1-5 dan T1-6 yang diperlihatkan dipersidangan;
- Bahwa setahu saksi ada jaminannya, berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) berupa rumah dan bangunan;
- Bahwa nomor SHMnya lupa;
- Bahwa saat itu ada apreaisal (tim);
- Bahwa jabatan saksi sebagai marketing/mencari nasabah;
- Bahwa saksi tidak tahu prosesnya;
- Bahwa obyek sengketa sudah dilelang atau belum saksi juga tidak tahu;

Atas keterangan yang diberikan oleh saksi, Para Pelawan, Terlawan I dan Terlawan II akan menanggapinya dalam kesimpulan;

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

1. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Kredit antara PT BPR Danagung Bakti dan Wahyuningsi No.58 tanggal 20 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Chriscentiana Nuning Nugraha, SH, diberi tanda bukti T II-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 15415/Condongcatur seluas 54 m2 atas nama Sabariyanto, diberi tanda bukti TII-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02419/2020 tanggal 19 Juni 2020 atas nama PT BPR Danagung Bakti yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, diberi tanda bukti TII-3;
4. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 97/2020 tanggal 20 Maret 2020 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Chriscentiana Nuning Nugraha, SH. diberi tanda bukti TII-4;
5. Fotokopi Surat Peringatan Pertama PT BPR Danagung Bakti Nomor 0001/DB/KRD/I/2021 tanggal 04 Januari 2021 hal penyelesaian kewajiban saudara (peringatan pertama), diberi tanda bukti TII-5;
6. Fotokopi Surat Peringatan Kedua PT BPR Danagung Bakti Nomor 0016/DB/KRD/I/2021 tanggal 19 Januari 2021 hal penyelesaian kewajiban saudara (peringatan kedua), diberi tanda bukti TII-6;

Hal. 26 dari 39 hal. Putusan Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn

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

7. Fotokopi Surat Peringatan Ketiga PT BPR Danagung Bakti Nomor 0028/DB/KRD/II/2021 tanggal 04 Februari 2021 hal penyelesaian kewajiban saudara (peringatan ketiga), diberi tanda bukti TII-7;
8. Fotokopi Surat Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Amanah Nomor 00009/2.0005-04/PI/7/PS.151/1/IV/2022 tanggal 22 April 2022 perihal Penilaian Aset, diberi tanda bukti TII-8;
9. Fotokopi dari printout Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Nomor 41643/2022 tanggal 8 Juli 2022, diberi tanda bukti TII-9;
10. Fotokopi Surat PT BPR Danagung Bakti Nomor 0056/DB/KRD/IV/2022 tanggal 27 April 2022 perihal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, diberi tanda bukti TII-10;
11. Fotokopi Surat kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta Nomor S-984/KNL.0905/2022 tanggal 07 Juni 2022 hal Penetapan Jadwal Lelang, diberi tanda bukti TII-11;
12. Fotokopi Surat Pemberitahuan Jadwal lelang Nomor 0084/DB/KRD/VI/2022 tanggal 13 Juni 2022 perihal Pemberitahuan Jadwal Lelang, diberi tanda bukti TII-12;
13. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 15 Juni 2022, diberi tanda bukti TII-13;
14. Fotokopi Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Merapi tanggal 30 Juni 2022, diberi tanda bukti TII-14;
15. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 332/42/2022 tanggal 14 Juli 2022, diberi tanda bukti TII-15;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat TII-1 sampai dengan TII-15 yang telah bermeterai cukup telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TII-1, TII-2, TII-3, TII-4, TII-5, TII-6, TII-7, TII-8, TII-12 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, bukti TII-9, TII-11 berupa fotokopi dari printout selanjutnya bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Terlawan II;

Menimbang, bahwa Terlawan II tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa Para Pelawan, Terlawan I dan Terlawan II masing-masing telah mengajukan Kesimpulan pada persidangan tanggal 7 Februari 2023 yang lengkapnya termuat dalam Berita Acara Sidang Perkara ini sebagai bagian yang tak terpisahkan dari Putusan ini;

Hal. 27 dari 39 hal. Putusan Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn

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

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 kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menjatuhkan Putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Para Pelawan dalam petitum tuntutan provisinya memohon kepada Majelis Hakim agar memutuskan sebagai berikut:

Memerintahkan Kepada TERLAWAN I dan TERLAWAN II agar melakukan Penundaan Pelaksanaan Lelang atas Penetapan dan Pengumuman Eksekusi Lelang Hak Tanggungan Nomor. S-984/KNL.0905/2022, melalui Koran umum dan selebaran yang akan dilaksanakan Lelang pada hari Kamis, 14 Juli 2022 Pukul 14.00 WIB (waktu server), Terhadap Objek jaminan atas nama 1. SABARIYANTO, agar ditunda atau di Tangguhkan sampai perkara Aquo Mempunyai Kekuatan Hukum tetap.

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Terlawan II menyampaikan bahwa:

- Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak semua tuntutan Provisi yang diajukan oleh Para Pelawan.
- Bahwa Terlawan II menolak semua tuntutan Provisi Pelawan karena permohonan tersebut tidak didukung oleh bukti-bukti yang sempurna.
- Bahwa Para Pelawan dalam Provisinya menuntut agar Terlawan II melakukan penundaan pelaksanaan lelang atas penetapan eksekusi lelang hak tanggungan Nomor : S-984/KNL.0905/2022 yang dimohonkan Terlawan I sampai perkara a quo mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1788K/Sip/1976 yang ditegaskan kembali oleh Putusan MA Nomor 279K/Sip/1976 bahwa *permohonan provisi yang berisi pokok perkara haruslah ditolak, dan bahwa permohonan provisi haruslah disertai dengan dasar hukum yang kuat.*

Hal. 28 dari 39 hal. Putusan Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn

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

- Bahwa dalam permohonan Provisinya, Para Pelawan tidak menyertakan dasar hukum yang kuat atas permohonannya dan juga bahwa permohonan tersebut adalah masuk dalam pokok perkara. Sehingga demikian sudah sepatutnya tuntutan provisi Para Pelawan untuk ditolak.

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa putusan provisi adalah putusan sementara yang dijatuhkan oleh Hakim yang mendahului putusan akhir dan tidak boleh menyangkut pokok perkara yang sifatnya hanya untuk melancarkan suatu proses perkara yang sedang berlangsung;
- Bahwa selain itu tuntutan provisi pada hakekatnya merupakan pelaksanaan putusan terlebih dahulu yang untuk itu diperlukan syarat-syarat yang ketat dan ekseptional sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 13 tahun 1964 dan Nomor 04 tahun 1965 ;
- Bahwa ternyata tuntutan provisi Para Pelawan sudah menyangkut/memasuki pokok/materi perkara tidaklah dibenarkan oleh hukum acara perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan MA RI No. 1070k/Sip/1972, tanggal 7 Mei 1973, "Tuntutan provisionil yang tercantum dalam pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan, tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim bahwa tuntutan Provisi dari Para Pelawan tersebut pada hakikatnya akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pertimbangan pokok perkara karena sudah termasuk dalam materi pokok perkara, maka gugatan provisi Para Pelawan seharusnya dinyatakan ditolak;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan dari Kuasa Para Pelawan seperti diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Para Pelawan tersebut, Terlawan II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi-eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Eksepsi gugatan Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium)

- a. Bahwa substansi pokok dari gugatan Para Pelawan adalah sehubungan dengan **keberatan lelang terhadap objek sengketa**

Hal. 29 dari 39 hal. Putusan Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diajukan oleh Terlawan I sebagai eksekusi Hak Tanggungan melalui Terlawan II.

- b. Perlu Terlawan II sampaikan bahwa selain pihak-pihak yang Para Pelawan sertakan dalam gugatannya masih terdapat pihak-pihak yang terlibat dalam permasalahan tersebut namun belum diikutsertakan dalam perkara a quo.
- c. Bahwa selain Para Terlawan, sudah seharusnya Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan perkara a quo, karena merupakan pihak yang mempunyai kepentingan dalam Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02419/2020 tanggal 19 Juni 2020 terhadap tanah objek sengketa yang menjadikan dasar hukum Terlawan I mengajukan permohonan Lelang kepada Terlawan II, yang mana tanpa Sertipikat Hak Tanggungan tersebut tidak mungkin akan terlaksana lelang terhadap obyek sengketa karena merupakan **syarat mutlak** yang harus dipenuhi guna pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan.
- d. Selain itu, Para Pelawan juga mempermasalahkan nilai limit objek sengketa sebagaimana bunyi posita angka 6.2 halaman 4 gugatan, yang dibawah harga pasar, sehingga merugikan Para Pelawan. Oleh karena itu, pihak lainnya yang perlu ditarik dalam perkara a quo adalah Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Amanah, yang berkepentingan dalam pembuatan laporan hasil penilaian atas objek sengketa perkara a quo dengan Nomor 00009/2.0005-04/PI/7/PS.151/1/IV/2022 tanggal 22 April 2022;
- e. Bahwa dengan dimasukannya Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan KJPP Amanah sebagai pihak, maka akan membuat permasalahan terkait objek sengketa dalam gugatan a quo lebih terang benderang. Oleh karena itu dengan tidak diikutsertakannya Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan KJPP Amanah sebagai pihak dalam perkara a quo, menjadikan gugatan a quo kurang pihak. Maka sudah sepatutnya gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

Vide Putusan Mahkamah Agung RI :

1. Nomor 201 K/Sip/1974 “ Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-

Hal. 30 dari 39 hal. Putusan Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn

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)



orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikuti, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima “.

2. Nomor 1642 K/PDT/2005 yang menggariskan kaidah hukum, “
Dimasukkan seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap, sehingga tanpa menggugat yang lain-lain, maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap “.

Menimbang bahwa terhadap eksepsi dari Terlawan II tersebut, di dalam repliknya Para Pelawan telah mengajukan tanggapan yang pada pokoknya bahwa Para Pelawan menolak secara tegas *Eksepsi Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium)* yang diajukan Terlawan II yang mana dalam gugatan tersebut Para Pelawan tidak pernah mempermasalahkan produk hukum BPN Kabupaten Sleman, lagi pula belum ada produk peralihan yang dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Sleman yang perlu dilawan, dan terkait KJJP Amanah yang melakukan penilaian obyek a quo merupakan kebijakan internal Terlawan I tanpa pula persetujuan Para Pelawan oleh karenanya tidak ada kaitanya dengan perkara a quo yang berhubungan dengan upaya secara paksa penyelesaian kewajiban Para Pelawan melalui penjualan obyek jaminan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terlawan II tersebut selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan pokok masalah dalam eksepsi tersebut sebagai berikut :

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi adalah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, SH Hukum Acara Perdata Indonesia);

Menimbang, bahwa surat gugatan adalah suatu surat yang diajukan oleh penggugat kepada Ketua pengadilan yang berwenang, yang memuat tuntutan hak didalamnya mengandung suatu sengketa dan sekaligus merupakan dasar landasan pemeriksaan perkara dan pembuktian kebenaran suatu hak, sedangkan yang dimaksud dengan formulasi surat gugatan adalah perumusan (formulation) surat gugatan yang dianggap memenuhi syarat formil menurut ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, meskipun di dalam pasal 118 dan 120 HIR tidak menetapkan syarat formulasi atau isi

Hal. 31 dari 39 hal. Putusan Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan namun didalam praktik ada yang menuntut formulasi gugatan yang jelas sebagaimana dikemukakan oleh Prof. Soepomo ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim perlu meninjau atau menelaah hal tersebut terlebih dahulu, karena supaya putusan Pengadilan itu dapat dilaksanakan dengan benar, final dan tuntas, agar dikemudian hari tidak menimbulkan masalah baru;

Menimbang, bahwa berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 294 K/Sip/1971 Tertanggal 07 Juli 1971**, ditegaskan bahwa : "Suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan oleh orang yang mempunyai kepentingan";

Menimbang, bahwa dari apa yang tertuang dalam yurisprudensi tersebut dihubungkan dengan gugatan yang diajukan oleh Penggugat a quo, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat haruslah dengan didasari adanya **hubungan hukum** yakni suatu hubungan yang memiliki akibat hukum dari perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Terlawan II yang mengajukan eksepsi mengenai gugatan Para Pelawan;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil Para Pelawan bahwa Pelawan I telah menerima fasilitas kredit dari Terlawan I dengan nilai plafond Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 96 (Sembilan puluh enam) bulan dengan angsuran per bulan Rp. 7.400.000,00 (tujuh juta empat ratus ribu rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No. 15415 atas nama Sabariyanto (Pelawan I), namun kemudian angsuran Pelawan I mengalami macet karena adanya wabah pandemi Covid dan Pelawan I sudah meminta restrukturisasi namun ditolak dan Terlawan I telah menerbitkan Surat Nomor : 0084/DB/KRD/VI/2022 tertanggal 13 Juni 2022 tentang pemberitahuan jadwal lelang dan telah menetapkan pelaksanaan lelang agunan/obyek jaminan milik Pelawan I;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil posita gugatan angka 6 bahwa Para Pelawan sangat keberatan dengan penetapan lelang atas obyek jaminan melalui Terlawan II, Para Pelawan sangat keberatan atas lelang obyek jaminan yang akan dilaksanakan tersebut, dikarenakan limit lelang obyek Jaminan dibawah harga pasar saat ini, yang mana terhadap obyek Jaminan tersebut berada ditengah kota dengan bangunan diatasnya berupa Ruko tempat usaha laundry yang kami perhitungkan dan harga sekitarnya seharga pasarnya diatas Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah) dengan obyek yang sejenis, Pelawan I

Hal. 32 dari 39 hal. Putusan Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn

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

secara baik berniat menyelesaikan kewajibannya kepada Terlawan I dengan pokok hutangnya sebesar hutang pokok Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), angsuran yang sudah masuk ke Terlawan I sebesar Rp. 44.300.000,00 (empat puluh empat juta tiga ratus ribu rupiah), sisa hutang sebesar Rp. 255.700.000,00 (dua ratus lima puluh lima juta tujuh ratus ribu rupiah) dan dalam perkara a quo, Terlawan I dalam menjalankan SOP (Standard Operating Procedure) pelelangan barang jaminan telah mengabaikan prinsip kehati-hatian Bank (prudent banking principle) dengan tidak mematuhi Peraturan Perundang-undangan khususnya dalam Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan dimana Terlawan I telah melakukan penilaian obyek jaminan secara serampangan tanpa melihat nilai pasar dilapangan yang sesungguhnya; dan dalam pengaturan pelaksanaan lelang tersebut, Nilai hak tanggungan sebagaimana tertuang dalam APHT dan SHT harus lebih besar dari 125% (seratus dua puluh lima persen) dari nilai hutang (Rasio Loan to Value), yang artinya bersesuaian dengan nilai pasar obyek sengketa dan jelas pelelangan harus dilaksanakan bertahap dengan melihat limit lelang turun berdasarkan nilai Pasar, dan nilai likuidasi pertahapan lelang, Namun Terlawan I telah mengabaikan peraturan tersebut dengan melelang obyek sengketa melalui Terlawan II hanya seharga Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dibawah nilai pasar yang jelas obyek jaminan memiliki "nilai produktif", dan berdasarkan hal tersebut, upaya lelang yang dilaksanakan Terlawan I melalui Terlawan II sangatlah merugikan pihak Para Pelawan dikarenakan Para Pelawan tidak diberikan kesempatan untuk menyelesaikan permasalahannya dengan Terlawan I tanpa harus menjual obyek jaminan, mengingat Para Pelawan sangat jelas ada itikad baik untuk penyelesaiannya kepada Terlawan I;

Menimbang, bahwa Terlawan II tidak sependapat dengan bantahan Para Pelawan dalam eksepsi poin 6 hal 3. Karena substansi pokok dari gugatan Para Pelawan adalah sehubungan dengan keberatan lelang terhadap objek sengketa yang diajukan oleh Terlawan I sebagai eksekusi Hak Tanggungan melalui Terlawan II, sehingga meskipun Para Pelawan tidak mempermasalahkan produk hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan belum ada produk peralihan yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, namun Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman merupakan pihak yang mempunyai kepentingan dalam penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02419/2020 tanggal 19 Juni 2020 (bukti TI-4) terhadap tanah objek sengketa yang menjadikan dasar hukum Terlawan I mengajukan permohonan Lelang kepada Terlawan II, yang mana tanpa Sertipikat Hak Tanggungan tersebut tidak mungkin akan terlaksana lelang terhadap obyek sengketa karena merupakan syarat mutlak yang harus

Hal. 33 dari 39 hal. Putusan Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn

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

dipenuhi guna pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Dengan demikian gugatan perlawanan Para Pelawan yang tidak mengikutsertakan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sebagai pihak dalam perkara ini dikualifikasikan sebagai gugatan yang cacat formil dan meskipun KJPP Amanah selaku Appraisal yang melakukan penilaian obyek sengketa a quo merupakan kebijakan internal Terlawan I tanpa persetujuan Para Pelawan, namun karena Para Pelawan mempermasalahkan nilai limit objek sengketa sebagaimana bunyi posita angka 6.2 halaman 4 gugatan, yang dibawah harga pasar sehingga merugikan Para Pelawan dan sesuai ketentuan peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Pasal 48 menyebutkan (1) Penjual menetapkan Nilai limit berdasarkan : a. Laporan hasil penilaian dari Penilai dan atau b. Penaksiran dari Penaksir c. Harga perkiraan sendiri;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Penetapan Nilai Limit lelang yang ditetapkan Penjual in casu Terlawan I didasarkan penilaian yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Amanah (bukti TII-8), maka semestinya pihak KJPP Amanah yang melakukan penilaian atas objek lelang tersebut harus diikutkan sebagai pihak dalam perkara a quo dan oleh karena KJPP Amanah tidak diikutkan sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan Para Pelawan perkara ini dikualifikasikan sebagai gugatan cacat formil tidak/kurang lengkap yang digugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil gugatan Para Pelawan karena dalam dalil gugatan Para Pelawan mempermasalahkan mengenai keberatan terhadap nilai limit lelang obyek jaminan di bawah harga pasar, sehingga merugikan Para Pelawan sehingga perlu ditarik pihak lainnya dalam perkara a quo yaitu Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Amanah, yang mempunyai kepentingan dalam pembuatan laporan hasil penilaian atas obyek sengketa perkara a quo dengan nomor : 00009/2.0005-04/PI/7/PS.151/1/IV/2022 tanggal 22 April 2022 (bukti TII-8) dan terhadap obyek jaminan telah dipasang hak tanggungan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02419/2020 tanggal 19 Juni 2020 (bukti TI-4) terhadap tanah obyek sengketa yang menjadi dasar hukum Terlawan I mengajukan permohonan lelang kepada Terlawan II, maka untuk memperjelas fakta yang ada sudah seharusnya pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan KJPP Amanah ditarik sebagai pihak Tergugat dalam gugatan a quo, mengingat Para Pelawan tidak menjadikan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan KJPP Amanah sebagai pihak dalam perkara a quo, tentunya akan membuat gugatan menjadi tidak lengkap karena dapat menghilangkan peristiwa

Hal. 34 dari 39 hal. Putusan Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum yang telah terjadi sehingga gugatan Para Pelawan haruslah dinyatakan sebagai kurang pihak;

Menimbang, bahwa sebagaimana Pertimbangan Majelis Hakim yang telah diuraikan di atas bahwa sudah selayaknya dan sepantasnya Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan KJPP Amanah turut pula dijadikan Pihak di dalam Perkara ini;

Menimbang, bahwa akan tetapi Para Pelawan di dalam Surat gugatannya tidak menjadikan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan KJPP Amanah sebagai salah satu Pihak di dalam perkara gugatan ini maka dengan mendasarkan pada pertimbangan hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, maka Majelis Hakim menyatakan telah terdapat cacat formil terhadap gugatan yang telah diajukan Para Pelawan;

Menimbang, bahwa pertimbangan Majelis tersebut diatas tidak untuk mempersoalkan hak menggugat dari Para Pelawan terhadap Para Terlawan, akan tetapi hanya untuk memperjelas “ *subyek hukum yang bagaimana* ” yang perlu ditarik atau diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan a quo, sehingga subyek hukum yang ditarik sebagai pihak Pelawan maupun Terlawan masing-masing *jelas kapasitasnya* dan *perannya* dalam persengketaan yang dimaksud ;

Menimbang, bahwa pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum juga ditafsirkan sebagai pihak-pihak yang berkaitan dengan obyek yang sedang disengketakan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, maka gugatan Penggugat dinyatakan *gugatan kurang pihak (plurium litis consortium) atau tidak lengkap pihak-pihaknya*;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap eksepsi Terlawan II mengenai hal tersebut dapat dipandang beralasan menurut hukum. Oleh karena itu patut dan layak untuk diterima, dengan demikian dalil eksepsi Terlawan II selainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan *Yurisprudensi MARI nomor : 2895 K/Pdt/1995 tanggal 30 Agustus 1996* disebutkan bahwa karena Eksepsi Terlawan II dianggap tepat dan beralasan menurut hukum, maka pengadilan tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai gugatan Para Pelawan dan selanjutnya gugatan Para Pelawan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Hal. 35 dari 39 hal. Putusan Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn



DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Pelawan adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk meringkas isi putusan ini, maka hal-hal yang telah dipertimbangkan sebelumnya secara mutatis mutandis melekat dalam pertimbangan Majelis Hakim berikutnya, dan mengenai pertimbangan dalam pokok perkara ini oleh Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum eksepsi kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) tersebut di atas, dikarenakan gugatan Para Pelawan dinyatakan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) maka gugatan Para Pelawan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) dan Para Pelawan dinyatakan sebagai Para Pelawan yang tidak benar;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) maka terhadap permasalahan pokok perkara oleh Para Pelawan dinyatakan tidak perlu dipertimbangkan lagi dan Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan bukti-bukti dan petitum-petitum Para Pelawan;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pelawan I Rekonvensi/Terlawan I Konvensi sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa untuk meringkas isi putusan ini, maka hal-hal yang telah dipertimbangkan sebelumnya secara mutatis mutandis melekat dalam pertimbangan Majelis Hakim berikutnya, dan mengenai pertimbangan dalam pokok perkara ini oleh Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum eksepsi gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) tersebut di atas, dikarenakan gugatan Para Terlawan Rekonvensi/Para Pelawan Konvensi dinyatakan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), dan dihubungkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung-RI Nomor 1527 K/SIP/1976 tanggal 2 Agustus 1977 yang menggariskan pada pokoknya bahwa "Putusan yang dijatuhkan kepada gugatan konvensi ialah gugatan yang dinyatakan tidak dapat diterima. Dengan demikian, materi gugatan pokok gugatan konvensi belum diperiksa dan diputus, oleh karena itu, semestinya gugatan rekonvensi tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum

Hal. 36 dari 39 hal. Putusan Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan konvensi diperiksa dan diputus.”, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa terhadap gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Pelawan I Rekonvensi/Terlawan I Konvensi tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum gugatan konvensi diperiksa dan diputus;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, maka terhadap gugatan Rekonvensi yang diajukan Pelawan I Rekonvensi/Terlawan I Konvensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Menimbang, oleh karena gugatan Pelawan I Rekonvensi/Terlawan I Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) maka terhadap permasalahan pokok perkara oleh Pelawan I Rekonvensi/Terlawan I Konvensi dinyatakan tidak perlu dipertimbangkan lagi dan Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan bukti-bukti dan petitum-petitum Pelawan I Rekonvensi/Terlawan I Konvensi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Pelawan Konvensi/Para Terlawan Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*), dan Majelis Hakim tidak mempertimbangkan permasalahan pokok perkara dalam Konvensi dan tidak mempertimbangkan pula gugat balik dalam Rekonvensi, maka dengan demikian Para Pelawan Konvensi / Para Terlawan Rekonvensi berada di pihak yang dikalahkan, dan berdasarkan Pasal 181 HIR maka Para Pelawan Konvensi / Para Terlawan Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam putusan ini;

Memperhatikan ketentuan pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*), Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (RIB/*Herzien Indlandsh Reglement* (HIR)), Yurisprudensi-yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI:

DALAM PROVISI:

- Menolak Provisi Para Pelawan;

Hal. 37 dari 39 hal. Putusan Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn

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

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi Terlawan II;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan Para Pelawan adalah Para Pelawan yang tidak benar;
- Menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

DALAM REKONVENSİ:

- Menyatakan gugatan Pelawan I Rekonvensi / Terlawan I Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ:

- Menghukum Para Pelawan Konvensi/Para Terlawan Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.539.000,00 (satu juta lima ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman, pada hari Selasa tanggal 14 Februari 2023, oleh kami, Ira Wati, S.H., MKn sebagai Hakim Ketua, Adhi Satrija Nugroho., S.H., dan Ria Helpina, S.H., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 21 Februari 2023 telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Harsono, SH, sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui system informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Adhi Satrija Nugroho, S.H.

Ira Wati, S.H., MKn.

Ria Helpina, S.H., MH

Panitera Pengganti,

Harsono, S.H.

Hal. 38 dari 39 hal. Putusan Nomor 179/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp	30.000,00
2. Biaya Proses	Rp	90.000,00
3. Biaya Penggandaan	Rp.	24.000,00
4. Panggilan	Rp.	1.325.000,00
5. PNBP	Rp	30.000,00
6. Juru Sumpah	Rp.	20.000,00
7. Meterai	Rp	10.000,00
8. Redaksi	Rp	10.000,00
Jumlah	Rp.	1.539.000,00

(satu juta lima ratus tiga puluh sembilan 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)