



P U T U S A N

Nomor 109/PDT/2019/PT YYK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Yogyakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada Pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Ir.H.M.Tolchah / Insinyur Haji Muhamad Tolchah, Tempat tanggal lahir : Klaten, 27 Oktober 1966, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, Jenis kelamin Laki-laki, Warga Negara Indonesia, status perkawinan kawin, Pendidikan Srata1, beralamat di Sentono RT.032, RW.012, Desa Ngawonggo, Kecamatan Ceper, Kabupaten Klaten. dalam hal ini memberikan kuasa kepada ENDRA, SH,MH. Advokat/ Konsultan Hukum “ Endra, SH,MH. & Partners“ yang beralamat di Jatimalang RT.04. RW.02. Desa.Joho, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Juli 2019, selanjutnya disebut sebagai Pemanding semula Pelawan;.

Lawan:

1. Pemerintah Republik Indonesia ; Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat Jakarta, Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, beralamat di : Jalan Dr.Rajimin, Sucen, Triharjo, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Roberth C.W. Pasiak, S.SiT , Kepala Sub Seksi Penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan pada kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Oktober 2018, Selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Terlawan I ;.
2. Edward Warma Raya, SH, Notaris/PPAT Kab. Sleman, Beralamat : Jalan Kaliurang KM 7 Nomor 27 B, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, Selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Terlawan II ;.

Halaman 1 dari 39 Putusan Nomor 109/PDT/2019/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menteri Keuangan Republik Indonesia, Cq. Departemen Keuangan Republik Indonesia, Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), Yogyakarta, beralamat di : Jl. Kusuma Negara No.11 Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Aris Rochmad Sopiyan, S.H, M.H.Kepala seksi hukum dan informasi KPKNL Yogyakarta, dkk. Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Oktober 2018, Selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Terlawan III ;.

4. P.T. BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk Pusat Jakarta, Cq. P.T. BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk, Sentra Kredit Konsumen Yogyakarta, Beralamat di : jln. Bulak Sumur Blok.H-4, Depok, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Michael Christian Mahulette, SH. Dkk. Masing-masing pegawai pada PT.Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Oktober 2018, Selanjutnya disebut sebagai Terbanding IV semula Terlawan IV ;..

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 11 Oktober 2019, Nomor 109/PDT/2019/PT YYK. tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut diatas dan surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Yogyakarta;
2. Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 109/PDT/2019/PT YYK tanggal 16 Oktober 2019 tentang Penetapan Sidang untuk pemeriksaan perkara tersebut;
3. Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 267/Pdt.G/2018/PN.Smn tanggal 19 Juni 2019 dan berkas perkara serta surat- surat yang berhubungan dengan perkara tersebut ;

Halaman 2 dari 39 Putusan Nomor 109/PDT/2019/PT YYK

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)



TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat gugatan perlawanan/Bantahan tanggal Oktober 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 8 Oktober 2018 dalam Register Nomor 267/Pdt.G/2018/PN Smn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan telah mendapatkan fasilitas kredit dari Terlawan IV sebagaimana perjanjian kredit dibawah tangan Nomor YGK/228.2012/042/GRIYA , tertanggal 12 April 2012 dengan jumlah fasilitas kredit Rp.1.000.000.000,-- (satu milyar rupiah) jangka waktu 120 (seratus dua puluh) bulan terhitung sejak tanggal 30 April 2012 sampai dengan 29 April 2022 ;
2. Bahwa sebagaimana tersebut posita angka 1 gugatan perlawanan Pelawan telah menyerahkan tanah dan bangunan dari pembelian yang dibiayai dari kredit tersebut berupa tanah dan bangunan dengan sertifikat Hak Milik No. 11381 yang terletak di Perumahan Ambarukmo Beverly Kavling A-8 Jl,Perumnas Mundu, kel.Catur Tunggal,kec.Depok, kab. Sleman, Prop. DIY. atas nama Ir.H.M.Tolchah/ Insinyur Haji Muhamad Tolchah (Pelawan) dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Alim.
 - Sebelah Timur : Andri.
 - Sebelah selatan : Jalan.
 - Sebelah barat : Artanto.

Bahwa untuk selanjutnya mohon disebut sebagai obyek sengketa.

3. Bahwa Terlawan IV dengan bantuan Terlawan III akan melakukan penjualan lelang ulang obyek sengketa berdasarkan surat pemberitahuan dari Terlawan IV No.YGL/7/4123 tanggal 26 September 2018 tersebut, yang isinya memberitahukan bahwa penjualan lelang obyek sengketa tersebut akan dilaksanakan pada tanggal 09 Oktober 2018 bertempat di kantor Terlawan III ;
4. Bahwa sebagaimana perjanjian kredit dibawah tangan Nomor YGK/228.2012/042/GRIYA , tertanggal 12 April 2012 , Pelawan mengenai jangka waktu pinjaman tersebut belum jatuh tempo dan berdasarkan pasal



1759 KUH Perdata “ **Orang yang meminjamkan tidak boleh meminta kembali apa yang dipinjamkannya, sebelum lewatnya waktu yang ditentukan dalam perjanjian** ” dengan demikian Terlawan IV telah melakukan wanprestasi ;

5. Bahwa Perjanjian kredit antara Pelawan dengan Terlawan IV dilakukan pada tanggal 12 April Pelawan bersama istri Pelawan Ny. Mina Laili Iskandar datang menghadap Edward Warma Raya, SH selaku PPAT kab. Sleman (Terlawan II) pada tanggal 12 April 2012 untuk menanda tangani perjanjian kredit No. YGK/228.2012/042/GRIYA, berikut Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), selain dari pada setelah tanggal 12 April 2012 tersebut Pelawan tidak pernah menghadap lagi kepada Edward Warma Raya, SH selaku PPAT kab. Sleman (Terlawan II), untuk menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang kedua kalinya maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ;
6. Bahwa ternyata Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Edward Warma Raya, SH selaku PPAT kab. Sleman (Terlawan II) No.606/2012 tanggal 09 Agustus 2012, sedangkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) ditanda tangani oleh Pelawan pada saat menghadap Edward Warma Raya, SH selaku PPAT kab. Sleman (Terlawan II), pada tanggal 12 April 2012, oleh karena berdasarkan UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pasal 15 ayat 3 berbunyi “ **Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1(satu) bulan sesudah diberikan** ” sedangkan pasal 15 ayat 6 berbunyi “ **Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat 3 atau ayat 4 atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana ayat 5 batal demi hukum** ” :
7. Bahwa oleh karena itu, sertifikat Hak Tanggungan No.810/2013 peringkat pertama tercatat atas nama pemegang Hak Tanggungan Terlawan IV atas obyek sengketa tersebut dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Terlawan I telah salah dalam administrasi yang menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan No.810/2013 peringkat pertama tercatat atas nama pemegang Hak Tanggungan Terlawan IV ;
9. Bahwa Terlawan I harus membatalkan sertifikat Hak Tanggungan No.810/2013 peringkat pertama tercatat atas nama pemegang Hak Tanggungan Terlawan IV atas obyek sengketa tersebut yang dibuat dan diterbitkan oleh Terlawan I, karena cacat hukum dalam proses pembuatan APHT No.606/2012 tanggal 09 Agustus 2012 yang dibuat oleh Edward Warma Raya, SH selaku PPAT kab. Sleman (Terlawan II) dengan menggunakan *Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang telah kadalu warso*, sehingga dengan demikian Terlawan I harus menolak atas permintaan Terlawan IV ataupun Terlawan III untuk menerbitkan Surat Keterangan Tanah untuk lelang (SKPT) ;
10. Bahwa antara Terlawan IV dengan Pelawan telah menanda tangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang telah disepakati dan ditanda tangani bersama oleh Pelawan dengan Terlawan IV tersebut pada pasal 4 yang berbunyi " ***Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut diatas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Sleman*** ", oleh karena itu pelaksanaan lelang Hak Tanggungan semestinya sesuai dengan akta yang telah ditanda tangani oleh Pelawan dengan Terlawan IV yaitu lewat Pengadilan Negeri Sleman ,sehingga dengan demikian penjualan lelang yang dilakukan oleh Terlawan IV dengan bantuan Terlawan III tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan batal demi hukum ;
11. Bahwa Terlawan I ini agar selama proses perkara ini berjalan tidak melakukan perubahan balik nama terhadap obyek sengketa, apabila ada permohonan perubahan balik nama ataupun Pembebanan baik dari Terlawan IV atau siapapun harap menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*) dan atau berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 pasal 45 ayat 1 huruf e " ***Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak , jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi " huruf . e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan ;***
12. Bahwa karena proses pengikatan Hak Tanggungan cacat hukum, maka sertifikat Hak Tanggungan No.810/2013 peringkat pertama tercatat atas nama pemegang Hak Tanggungan Terlawan IV atas obyek sengketa tersebut batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan yang mengikat,

Halaman 5 dari 39 Putusan Nomor 109/PDT/2019/PT YYK

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

maka Tergugat III harus menolak melaksanakan penjualan lelang atas jaminan hutang obyek sengketa tersebut ;

13. Bahwa guna menghindari adanya penguasaan maupun peralihan benda yang menjadi obyek sengketa kepada orang lain, maka mohon untuk dapat diletakkan sita persamaan terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa ;
14. Bahwa oleh karena berdasarkan fakta dan fakta hukum, Para Terlawan telah melanggar hak-hak dan merugikan Pelawan, maka sudah sewajarnya kepadanya dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;
15. Bahwa gugatan Perlawanan/ bantahan ini didasarkan pada alat bukti yang kuat serta *outentik*, maka mohon dinyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya banding, kasasi maupun *verzet (uit voerbaar bij voorraad)* ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan ini mohon Y.T.H., Ketua Pengadilan Negeri Sleman berkenan memanggil Para Pihak, dan memeriksa perkara ini secara seksama, serta mengadili selanjutnya menjatuhkan putusan hukum yang amarnya sebagai berikut ;

PRIMAIR ;

I. DALAM PROVISI :

Menetapkan dan menyatakan menurut hukum untuk menanggukkan penjualan lelang terhadap obyek sengketa ;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Perlawanan /Bantahan Pelawan untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan Persamaan yang diletakkan terhadap tanah Obyek Sengketa ;
3. Menyatakan Pelawan belum melakukan wanprestasi atas kewajiban pembayaran hutang kepada Terlawan IV ;
4. Menyatakan Terlawan IV telah melakukan wanprestasi kepada Pelawan atas perjanjian kredit Nomor YGK/228.2012/042/GRIYA , tertanggal 12 April 2012 ;
5. Menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Edward Warma Raya, SH selaku PPAT kab. Sleman (Terlawan II), No.606/2012 tanggal 09 Agustus 2012 batal demi hukum, sehingga sertifikat Hak Tanggungan No810/2013 tercatat atas nama pemegang Hak Tanggungan Terlawan IV tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan batal demi hukum ;

Halaman 6 dari 39 Putusan Nomor 109/PDT/2019/PT YYK

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. Menyatakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang digunakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Edward Warma Raya, SH selaku PPAT kab. Sleman (Terlawan II), No.606/2012 tanggal 09 Agustus 2012 telah kadaluwarso ;
7. Menyatakan sertifikat Hak Tanggungan No810/2013 tercatat atas nama pemegang Hak Tanggungan Terlawan IV yang dibuat dan diterbitkan oleh Terlawan I batal demi hukum ;
8. Menyatakan sesuai pada pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), pelaksanaan lelang Hak Tanggungan harus lah melalui Pengadilan Negeri Sleman ;
9. Menhukum Terlawan I untuk tidak menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk lelang atas obyek sengketa ;
10. Memerintahkan kepada Terlawan III untuk menunda pelaksanaan lelang jaminan obyek sengketa sampai dengan putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*) ;
11. Menghukum Terlawan I agar tidak melakukan balik nama maupun pembebanan terhadap obyek sengketa dan apabila ada permohonan perubahan balik nama maupun pembebanan lainnya baik dari Terlawan IV atau siapapun harap menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*) ;
12. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet ;
13. Menghukum Para Terlawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR ;

- Atau apabila Pengadilan Negeri Sleman berpendapat lain, maka mohon putusan *ex aequo et bono*, putusan yang seadil-adilnya.

Bahwa terhadap gugatan perlawanan/bantahan Pelawan tersebut, Terlawan I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terlawan I menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Terlawan I.
2. Bahwa Terlawan I keberatan ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo apalagi didudukkan sebagai Terlawan I. Seharusnya Pelawan dalam menentukan siapa yang akan ditarik sebagai pihak hendaknya melihat

Halaman 7 dari 39 Putusan Nomor 109/PDT/2019/PT YYK

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)



pada derajat perbuatan dan pertanggungjawaban masing-masing Terlawan.

Bahwa alasan keberatan Terlawan Idimaksud sebab Terlawan Itidak ikut serta dalam perbuatan hukum (perjanjian kredit) yang dilakukan oleh PelawandenganTerlawan IV,mengingat semua perbuatan hukum (perjanjian kredit) dilakukan oleh Pelawandengan Terlawan IVsendiri tanpa mengikutsertakan Terlawan I, sehingga tidak sepatutnya Kantor Pertanahan Kab. Sleman ditarik sebagai pihak apalagi sebagai Terlawan I.

3. Bahwa pada prinsipnya Pelawan dengan tegas telah mengakui adanya perjanjian kredit antara Pelawan dengan Terlawan IV dengan jaminan Sertipikat Hak Milik No. 11381/Caturtunggal, Surat Ukur tgl. 24/01/2006 No. 05803/2006 luas 145 m2 tercatat atas nama Insinyur Haji Muhamad Tolchah *i.c.* Pelawan, sehingga telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, dan Pasal 10 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah yang menyebutkan *"Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain-nya yang menimbulkan utang tersebut."*
4. Sehubungan dengan perjanjian tersebut tentunya ada konsekuensi yang harus ditanggung oleh para pihak, antara lain konsekuensi dari debitur sebagaimana Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah yang menyebutkan *"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."*
5. Berdasar hal tersebut pada angka 3 dan 4 diatas, maka tidak ada kausa yang dapat membatalkan perjanjian tersebut.
6. Bahwa dalil-dalil gugatan Pelawan yang ditujukan kepada Terlawan I adalah berkenaan dengan daluarsanya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang menjadi dasar terbitnya Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 606/2012 tanggal 09/08/2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Edward Warma Raya, SH., selaku PPAT Kab. Sleman dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

segala akibat hukumnya, sangatlah tidak beralasanyang akan Terlawan I sampaikan pada angka 7 sampai dengan angka 11.

7. Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman *i.c.* instansi Terlawan I, obyek sengketa/ Sertipikat Hak Milik No. 11381/Caturtunggal, Surat Ukur tgl. 24/01/2006 No. 05803/2006 luas 145 m² tercatat atas nama Insinyur Haji Muhamad Tolchah *i.c.* Pelawan, saat ini **dibebani Hak Tanggungan** No. 810/2013 atas nama PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.,berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Pusat*i.c.* Terlawan IV, berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 521/2012 tanggal 12/07/2012 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 606/2012 tanggal 09/08/2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Edward Warma Raya, SH., selaku PPAT Kab. Sleman.
8. Bahwa Terlawan I dalam memproses pendaftaran Hak Tanggungan terhadap Sertipikat Hak Milik No.11381/Caturtunggal tercatat atas nama Insinyur Haji Muhamad Tolchah *i.c.* Pelawan, dengan pemegang Hak Tanggungan atas nama PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Pusat, telah sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam **Pasal 10 ayat (1) dan ayat(2) UU No. 4 Tahun 1996** tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, yang menyebutkan :

Pasal 10

- (1) *Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.*
- (2) *Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*

Jo. **Pasal 23huruf (e)**, PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan :

Pasal 23

Untuk keperluan pendaftaran hak :

e. pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.



Jo. Pasal 101 ayat (1), (2), dan (3) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan :

Pasal 101

- (1) Pembuatan akta PPAT **harus dihadiri oleh para pihak** yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pembuatan akta PPAT harus **disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi** yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, **yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak** atau kuasanya, **keberadaan dokumen-dokumen** yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
- (3) **PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak** yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Hal tersebut telah sesuai dengan substansi/ isi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 606/2012 tanggal 09/08/2 yang dibuat oleh dan dihadapan Edward Warma Raya, SH., selaku PPAT Kab. Sleman, sehingga proses pendaftaran hak tanggungan terhadap obyek sengketa tersebut adalah sah menurut hukum karena data pendukung secara formal telah memenuhi dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam UU No. 4 Tahun 1996, PP No 24 Tahun 1997 dan PMNA / KBPN No 3 Tahun 1997, namun berkenaan dengan kebenaran materiil terhadap data pendukung bukanlah kewenangan Terlawan I untuk mengujinya, karena kewenangan Terlawan I adalah sebatas melakukan pencatatan permohonan pendaftaran tanah berdasarkan data formil dari pemohon yang telah memenuhi dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sesuai Standar Operasional Prosedur di Badan Pertanahan Nasional.

9. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas Posita 8 dan 9 serta Petitum 5, 6 dan 7 gugatan Pelawan, dengan alasan sebagai berikut :
 - Bahwa Terlawan I dalam melakukan proses pendaftaran hak tanggungan terhadap obyek sengketa tersebut adalah sah menurut



hukum karena data pendukung secara formal telah memenuhi dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam UU No. 4 Tahun 1996, PP No 24 Tahun 1997 dan PMNA / KBPN No 3 Tahun 1997;

- Bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang menjadi dasar terbitnya Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 606/2012 tanggal 09/08/2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Edward Warma Raya, SH., selaku PPAT Kab. Sleman adalah SKMHT No. 521/2012 tanggal 12/07/2012;
- Bahwa jarak waktu antara pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 521/2012 tanggal 12/07/2012 dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 606/2012 tanggal 09/08/2012 adalah kurang dari 1 (satu) bulan, sehingga hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

10. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas Posita 9 serta Petitum 9 gugatan Pelawan yang intinya *"menyatakan Terlawan I untuk tidak menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk lelang atas obyek sengketa."* dengan alasan bahwa Terlawan I tidak dapat menolak permohonan SKPT untuk keperluan lelang sepanjang permohonan tersebut diajukan oleh lembaga yang berwenang. Hal tersebut sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997 pasal 107 yang menyebutkan *"Atas permintaan Kepala Kantor Lelang, Kepala Kantor Pertanahan memberikan keterangan mengenai tanah yang akan dilelang dengan menerbitkan Surat Keterangan."*

11. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas Posita 11 serta Petitum 11 gugatan Pelawan yaitu *"Menghukum Terlawan I agar tidak melakukan balik nama maupun pembebanan terhadap obyek sengketa dan apabila ada permohonan perubahan balik nama maupun pembebanan lainnya baik dari Terlawan IV atau siapapun harap menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (inkracht)."*

Dengan alasan :

- Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik No. 11381/Caturtunggal, Surat Ukur tgl. 24/01/2006 No. 05803/2006 luas 145 m2 tercatat atas nama Insinyur Haji Muhamad Tolchah i.c. Pelawan, saat ini masih dibebani Hak Tanggungan, dan hal tersebut diakui oleh Pelawan, sehingga berdasar **Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996** tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang menyebutkan ***"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama"***



mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

- Berdasar hal tersebut, maka prinsip hukum jaminan bahwa hak preferen dari Kreditor pemegangnya (Kreditor Preferen) terhadap harta kekayaan yang telah sah diikat oleh suatu hak jaminan kebendaan adalah diutamakan (*droit de preference*) sehingga konsekuensi dari berlakunya prinsip hukum ini adalah jika dilakukan eksekusi penjualan atau eksekusi lelang atas harta kekayaan tersebut, maka Kreditor Preferen lah yang berhak untuk pertama kali mengambil uang hasil eksekusinya hingga terlunasnya tagihan piutangnya, dan jika masih terdapat sisanya, maka baru lah itu menjadi bagiannya pihak (pihak-pihak) yang berhak berdasarkan Sita Persamaan.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar memutus perkara ini sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya.
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara.

Apabila yang terhormat Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Bahwa terhadap gugatan perlawanan/bantahan Pelawan tersebut, Terlawan II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Terlawan II hanya akan menanggapi dalil-dalil gugatan Perlawanan dari Pelawan yang terkait dan memiliki relevansi dengan peran Terlawan II sebagai Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 245/2012 tanggal 12 April 2012 dan SKMHT No. 521/2012 tanggal 12 Juli 2012 serta Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 606/2012 tanggal 9 Agustus 2012.
2. Bahwa Terlawan II secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan perlawanan dari Pelawan sepanjang yang terkait dan memiliki relevansi dengan peran Terlawan II dalam membuat (SKMHT) No. 245/2012 tanggal 12 April 2012 dan SKMHT No. 521/2012 tanggal 12 Juli 2012 serta Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 606/2012 tanggal 9 Agustus 2012 kecuali yang diakuinya secara tegas sebagai benar.
3. Bahwa terhadap dalil gugatan Pelawan Nomor 5 (lima), Terlawan II menanggapi sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar pada tanggal 12 April 2012 Pelawan bersama istrinya (Nyonya Mila Laili Iskandar) menghadap Terlawan II untuk menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 245/2012 tanggal 12 April 2012 sehubungan dengan perjanjian kredit dibawah tangan No. YGK/228.20/042/GRIYA tanggal 12 April 2012 antara Pelawan sebagai debitur dengan Terlawan IV sebagai kreditur.
 - **Bahwa tidak benar dan Terlawan II menolak keras** dalil Pelawan yang menyatakan Pelawan tidak pernah menghadap Terlawan II selain dari pada tanggal 12 April 2012 tersebut untuk menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang kedua kalinya, **dalil Pelawan tersebut hanyalah mengada-ada maka haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan.**
 - Bahwa faktanya karena Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 245/2012 tanggal 12 April 2012 tersebut sampai dengan 3 (tiga) bulan setelah diberikan belum bisa dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), maka pada tanggal 12 Juli 2012 dibuatlah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang kedua kalinya (Pembaharuan) dengan nomor 521/2012 tanggal 12 Juli 2012, **dimana waktu itu Pelawan, istri Pelawan dan pihak Bank (Terlawan IV) hadir dan menghadap Terlawan II untuk menandatangani SKMHT tersebut.**
4. Bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 521/2012 tanggal 12 Juli 2012, maka pada tanggal 9 Agustus 2012 dibuatlah Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 606/2012 yang ditandatangani oleh JOKO MULYAWAN NUGRAYANTO, Head of Consumer and Retail Loan Center Yogyakarta PT. Bank Negara Indonesia (Pesero) Tbk., selaku kuasa dari Pelawan sebagai Pemberi Hak Tanggungan (Pihak I) dan selaku Kuasa dari PT. Bank Negara Indonesia (Pesero) Tbk sebagai Pemegang Hak Tanggungan (Pihak II).
5. Bahwa dengan demikian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 521/2012 tanggal 12 Juli 2012 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 606/2012 tanggal 9 Agustus 2012 yang dibuat oleh Terlawan II **adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga sah secara hukum serta mengikat para pihak.**
6. Bahwa lain dari itu, menurut pasal 15 ayat (1) UU tentang Hak Tanggungan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT, sedangkan menurut pasal 1 angka 5 Akta

Halaman 13 dari 39 Putusan Nomor 109/PDT/2019/PT YYK

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

Pemberian Hak Tanggungan (APHT) merupakan akta PPAT. Dengan demikian SKMHT dan APHT yang dibuat oleh Terlawan II tersebut merupakan akta otentik. **Menurut pasal 165 HIR akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, yaitu : apa yang tertuang dalam akta tersebut haruslah dianggap benar adanya sampai dapat dibuktikan sebaliknya.**

7. Bahwa oleh karena itu dalil Pelawan angka 6 (enam) haruslah ditolak atau setidaknya dikesampingkan untuk tidak dipertimbangkan karena tidak sesuai dengan fakta yang terjadi.
8. Bahwa karena Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 521/2012 tanggal 12 Juli 2012 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 606/2012 tanggal 9 Agustus 2012 yang dibuat oleh Terlawan II adalah sah menurut hukum **maka Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 810/2013 Peringkat Pertama tanggal 11 Pebruari 2013 atas nama pemegang Hak Terlawan IV (PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk) yang diterbitkan oleh Terlawan I (Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman) atas dasar Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 606/2012 tanggal 9 Agustus 2012 adalah sah menurut hukum.**
9. Bahwa karena Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 810/2013 tanggal 11 Pebruari 2013 tersebut sah menurut hukum maka dalil-dalil gugatan Perlawanan Pelawan Nomor 8,9,10,11,12,13,14 dan 15 haruslah ditolak atau setidaknya dikesampingkan karena sudah tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan.
10. Bahwa karena gugatan perlawanan Pelawan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, artinya Pelawan sebagai Pihak yang kalah maka haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara.

Berdasarkan dalil-dalil yang tersebut dan terurai diatas, Terlawan II mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan dalam perkara ini sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan perlawanan dari Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Perlawanan tidak dapat diterima.
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU :



Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa terhadap gugatan perlawanan/bantahan Pelawan tersebut, Terlawan III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Terlawan III dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil penggugat kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas diakui kebenarannya.

2. Gugatan Kabur (*Obscur Libel*)

Posita dan Petitum Kabur

- a. Bahwa Pelawan dalam positanya antara lain menyatakan dalam angka 10 Bahwa antara Terlawan IV dengan Pelawan telah menandatangani APHT, yang telah disepakati dan ditandatangani bersama pada pasal 4 yang berbunyi “ Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut diatas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Sleman “, oleh karena itu pelaksanaan lelang Hak Tanggungan semestinya sesuai dengan akta yang ditandatangani oleh Pelawan dengan Terlawan IV yaitu lewat Pengadilan Negeri Sleman, sehingga dengan demikian penjualan lelang yang dilakukan oleh Terlawan IV dengan bantuan **Terlawan III** tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan batal demi hukum.

- b. Bahwa Pelawan dalam positanya antara lain menyatakan dalam angka 12 Bahwa karena proses pengikatan Hak Tanggungan cacat hukum, maka sertifikat Hak Tanggungan No.810/2013 peringkat pertama atas nama pemegang Hak Tanggungan Terlawan IV atas obyek sengketa tersebut batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat, maka **Tergugat III** harus menolak melaksanakan penjualan lelang atas jaminan hutang obyek sengketa tersebut.

Bahwa kedua dalil dalam posita tersebut menyatakan yang intinya penjualan lelang lelang yang dilakukan oleh Terlawan III tidak sah dan pelawan meminta Terlawan III **untuk menolak melaksanakan penjualan lelang**. Pernyataan ini tidak sejalan dengan salah tuntutan Pelawan yang meminta majelis Hakim **untuk menengguhkan penjualan lelang** terhadap obyek sengketa. Selain itu **Terlawan III** disebut juga sebagai **Tergugat III**.

- c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, menunjukkan adanya ketidakconsistenan yang mengakibatkan gugatan kabur (*Obscur*



Libel), maka sangatlah tepat dan beralasan apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* (**niet onvankelijk verklaard**) menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan di dalam eksepsi diatas mohon dianggap termasuk dalam pokok perkara ini sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan, serta Terlawan III dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Pelawan untuk seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas.
2. Bahwa Pelawan dalam positanya antara lain menyatakan dalam angka 10 Bahwa antara Terlawan IV dengan Pelawan telah menandatangani APHT, yang telah disepakati dan ditandatangani bersama pada pasal 4 yang berbunyi “ Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut diatas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Sleman “, oleh karena itu pelaksanaan lelang Hak Tanggungan semestinya sesuai dengan akta yang ditandatangani oleh Pelawan dengan Terlawan IV yaitu lewat Pengadilan Negeri Sleman, sehingga dengan demikian penjualan lelang yang dilakukan oleh Terlawan IV dengan bantuan **Terlawan III** tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan batal demi hukum. Pelawan menyatakan penjualan lelang harus lewat pengadilan Negeri Sleman karena berdasarkan kesepakatan antara Pelawan dengan Terlawan IV. Pernyataan tersebut sangat keliru karena terkait domisili (pengadilan) yang disepakati para pihak dalam perjanjian merupakan pilihan yang berisi klausul sepakat memilih pengadilan negeri tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian. Pengaturan klausula mengenai forum penyelesaian perselisihan dalam suatu perjanjian oleh para pihak yang terikat di dalamnya adalah tunduk pada asas kebebasan berkontrak (asas *pacta sunt servanda*) yang bersifat universal dan konsensual (kesepakatan para pihak). Sedangkan mengenai penjualan secara lelang tidak harus melalui Pengadilan Negeri Sleman karena telah diatur tersendiri oleh peraturan perundang-undangan.
3. Bahwa permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas tanah objek perkara *a quo* adalah berdasarkan **ketentuan pasal 6 Undang-undang**



No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Yang mana dalam Pasal 6 tersebut dinyatakan dengan tegas bahwa “ *Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut* ”.

4. Bahwa proses pelelangan tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, dan ditegaskan juga dalam Klausul pada Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 606/2012 tanggal 9 Agustus , yang berbunyi :

“Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- a. *menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian - sebagian ;*
 - b. *mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
 - c. *menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
 - d. *menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
 - e. *mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas; dan*
 - f. *melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”*
5. Bahwa PT.Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk Consumer & Retail Loan Center Yogyakarta, berkedudukan di Bulaksumur Blok H-4 Yogyakarta in casu Terlawan IV mengajukan permohonan lelang kepada Terlawan III dengan suratnya Nomor : YGL/7/2985 tanggal 2 Juli 2018
6. Bahwa dokumen persyaratan lelang yang dilampirkan oleh Terlawan IV dalam permohonan lelangnya telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subyek dan objek lelang, maka permohonan lelang dari Terlawan IV tersebut oleh Terlawan III ditetapkan jadwal lelangnya dengan surat Nomor : S-1512/WKN.09/KNL.06/2018 tanggal 24 Agustus 2018, hal ini Terlawan III lakukan sesuai ketentuan Peraturan Menteri Keuangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 27/PMK.06/2016 pada Pasal 13 yang dengan tegas berbunyi “
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”.

7. Bahwa lelang dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 9 Oktober 2018, bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta dan atas objek lelang tidak ada yang mengajukan penawaran, sehingga terhadap objek lelang/sengketa belum terjadi peralihan hak yang mengakibatkan kerugian bagi Pelawan.
8. Bahwa berdasarkan uraian yang kami sampaikan diatas, terkait dengan proses lelang atas obyek sengketa tidak ada hak-hak pelawan yang dilanggar dan menimbulkan kerugian.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Terlawan III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman yang menyidangkan perkara ini berkenan memutus perkara a quo dengan diktum sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan menerima Eksepsi Terlawan III;
2. Menyatakan menolak perlawanan Pelawan atau setidaknya tidaknya menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima. (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan proses pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa yang dilakukan oleh Terlawan III telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Menyatakan menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Dalam Subsider :

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

Bahwa terhadap gugatan perlawanan/bantahan Pelawan tersebut, Terlawan IV memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:



DALAM EKSEPSI

**GUGATAN TIDAK DAPAT DIAJUKAN & DITERAPKAN DALAM
PERJANJIAN TIMBAL BALIK DENGAN KEWAJIBAN PEMENUHAN
PRESTASI SECARA TIMBAL BALIK (EKSEPSI NON ADIMPLETI
CONTRACTUS)**

1. PELAWAN dalam gugatannya butir 4 dan butir 3 petitum gugatannya pada intinya menyebutkan jika TERLAWAN 4 telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Kredit yang telah dibuat oleh PELAWAN dan TERLAWAN 4.
2. Kemudian pada butir 6 halaman 2 gugatannya, PELAWAN mendalilkan jika proses pengikatan tidak sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan).
3. Bahwa antara PELAWAN dan TERLAWAN 4 memiliki hubungan hukum berupa hutang piutang berdasarkan Perjanjian Kredit nomor YGK/228.2012/042/GRIYA dimana PELAWAN berposisi sebagai Debitur dan TERLAWAN 4 berposisi sebagai kreditur. Kemudian seiring berjalannya waktu PELAWAN tidak dapat menjalankan kewajibannya sebagaimana diatur di dalam Perjanjian Kredit tersebut dengan tidak membayar angsuran yang telah ditetapkan.
4. Bahwa PELAWAN tidak tepat dan tidak berdasar mendalilkan TERLAWAN 4 telah melakukan wanprestasi kepada PELAWAN dan juga mendalilkan jika proses pengikatan atas jaminan PELAWAN tidak sesuai dengan UU Hak Tanggungan, **sementara fakta hukum & substansi permasalahan yang sebenarnya terjadi adalah fakta wanprestasi-nya PELAWAN kepada TERLAWAN 4 atas Perjanjian Kredit yang telah disepakati.**
5. Bahwa fakta hukum yg terjadi adalah adanya hubungan hukum hutang piutang/pemberian fasilitas kredit dari TERLAWAN 4 kepada PELAWAN yg telah didudukkan dalam suatu Perjanjian Kredit yg sah yang telah disepakati dan ditandatangani oleh kedua belah pihak.
6. Bahwa PELAWAN telah melakukan wanprestasi atas Kreditnya kepada TERLAWAN 4 sebagaimana dibuktikan dengan adanya Surat Teguran yang dikirimkan oleh TERLAWAN 4 dengan Nomor Surat YGL/7/298D tanggal 10-01-2018, YGL/7/663E tanggal 02-02-2018, dan YGL/7/1108F tanggal 08-03-2018 yang pada intinya melalui Surat Teguran tersebut, TERLAWAN 4 dengan itikad baik mengingatkan PELAWAN untuk



menjalankan kewajibannya melakukan pembayaran angsuran atas kreditnya yang telah tertunggak.

7. Kemudian PELAWAN pada proses Mediasi tertanggal 11-12-2018 di depan Hakim Mediator telah mengakui bahwa PELAWAN saat ini sedang mengalami kesulitan keuangan sehingga tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran berdasarkan Perjanjian Kredit.
8. Bahwa PELAWAN telah mengakui (sehingga tidak diperlukan pembuktian kembali) telah melakukan *wanprestasi* atas kreditnya sebagaimana disebutkan di atas dengan menunggak pembayaran hutang kepada TERLAWAN 4, namun PELAWAN dalam gugatannya malah mendalilkan suatu perbuatan melawan hukum terhadap Perjanjian Kredit yang telah disepakati.
9. Bahwa dari hubungan pemberian fasilitas kredit yg telah telah disepakati antara PELAWAN dengan TERLAWAN 4 terkandung unsur **“perjanjian timbal balik”** dimana masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi **“prestasi”** tertentu secara timbal balik sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit yang telah disepakati antara PELAWAN dan TERLAWAN 4.
10. Bahwa TERLAWAN 4 telah melakukan kewajibannya sebagai kreditur yang beritikad baik dengan mencairkan fasilitas kredit kepada PELAWAN dan PELAWAN memiliki kewajiban untuk bertanggungjawab terhadap kelancaran pembayaran angsuran dan penyelesaian kreditnya kepada TERLAWAN 4, namun faktanya pembayaran kewajiban kredit PELAWAN pada TERLAWAN 4 macet dan tidak kunjung terselesaikan.
11. Bahwa karena PELAWAN yang tidak beritikad baik untuk menyelesaikan kreditnya pada TERLAWAN 4, maka PELAWAN **tidak berhak** mengajukan gugatan kepada TERLAWAN 4 dengan mendalilkan adanya Wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit yang dilakukan oleh TERLAWAN 4 yang nyatanya wanprestasi tersebut dilakukan oleh PELAWAN ataupun mendalilkan jika proses pengikatan atas jaminan PELAWAN tidak sempurna.
12. Berdasarkan Doktrin Yahya Harahap pada bukunya yang pada intinya menyebutkan hal sebagai berikut : *Bahwa karena masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi prestasi secara timbal balik maka pihak yang tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian tidak berhak menggugat & Tergugat dapat mengajukan exceptio non adimpleti*



contractus (vide M. Yahya Harahap, SH, dalam Buku Hukum Acara Perdata, hal. 461, Penerbit Sinar Grafika, Cetakan ke V april 2007);

13. Bahwa berdasarkan fakta di atas TERLAWAN 4 mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk dapat melihat pada pokok substansi permasalahan yang sebenarnya yang berasal dari adanya wanprestasi tunggakan atas pembayaran kewajiban yang dilakukan PELAWAN kepada TERLAWAN 4 yang berujung pada upaya penagihan TERLAWAN 4 kepada PELAWAN. Berdsarkan hal tersebut, kami memohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan PELAWAN ataupun menyatakan gugatan pelawan tidak dapat diterima;

GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

14. PELAWAN dalam butir 6 halaman 2 gugatannya menyebutkan jika proses pengikatan yaitu pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas jaminan PELAWAN tidak didasarkan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang masih berlaku sebagaimana diatur dalam UU Hak Tanggungan.
15. Bahwa PELAWAN mendalilkan jika SKMHT yang telah dibuat antara PELAWAN dan TERLAWAN 4 dibuat pada tanggal 12-04-2012 dihadapan Notaris/PPAT Edward Warma Raya, S.H. yang kemudian ditindaklanjuti dengan pembuatan APHT pada tanggal 09-08-2018.
16. Bahwa hal sebagaimana tersebut di atas tidak sesuai dengan fakta berdasarkan dokumen yang ada. Bahwa PELAWAN dan TERLAWAN 4 telah menandatangani SKMHT nomor 521/2012 pada tanggal 12-07-2012 dihadapan Notaris/PPAT Edward Warma Raya, S.H. Kemudian menindaklanjuti hal tersebut, dibuatlah APHT dengan Nomor 606/2012 pada tanggal 09-08-2018 dihadapan Notaris/PPAT Edward Warma Raya, S.H. dengan adanya APHT tersebut menjadi dasar pembuatan SHT dengan Nomor 810/2013 tertanggal 11-02-2013.
17. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, PELAWAN tidak sesuai dengan menyebutkan fakta yang ada yang mana PELAWAN dalam dalilnya menyebutkan jika SKHMT antara PELAWAN dan TERLAWAN 4 dibuat pada tanggal 12-04-2012 sementara berdasarkan fakta dan dokumen yang ada SKMHT tersebut dibuat pada tanggal 12-07-2012 dihadapan Notaris/PPAT Edward Warma Raya, S.H
18. Menurut ahli hukum Yahya Harahap, S.H. menjelaskan bahwa posita



atau *fundamentum petendi* yang tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, maka gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil dan karenanya gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu. Hal tersebut sebagaimana terdapat dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, halaman 449, yang berbunyi : *“Posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi **tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijke grond)**. Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bapaalde conclusie).”*

19. Bahwa selanjutnya dalam Yurisprudensi MA RI No. 250 K/Pdt/1984 tanggal 16 Januari 1986 telah menyebutkan yang pada intinya sebagai berikut:

“Gugatan yang tidak memenuhi dasar fakta (fetelijke grond) gugatan, dikategorikan sebagai gugatan kabur.”

20. Berdasarkan hal di atas terbukti dalil PELAWAN telah disusun dengan tidak memperhatikan fakta-fakta, kejadian atau peristiwa yang ada dikarenakan Pokok Gugatan PELAWAN memperlakukan pengikatan SKMHT yang nyatanya pelawan tidak dapat menjabarkan fakta-fakta yang benar terkait SKMHT tersebut. Bersamaan dengan hal tersebut sudah sepatutnya dan sewajarnya Majelis Hakim menyatakan jika gugatan PELAWAN kabur (*Obscuur Libel*) dan menolak gugatan PELAWAN dikarenakan tidak memenuhi dasar fakta yang ada.
21. Kemudian gugatan PELAWAN juga mengandung corak obscuur libel. Hal ini dibuktikan dengan adanya fundamentum petendi dan petitum gugatan PELAWAN yang saling kontrakdiktif. PELAWAN secara nyata memberikan dalil-dalil mengenai wanprestasi TERLAWAN 4 atas perjanjian kredit antara PELAWAN dan TERLAWAN 4 namun pada bagian lainnya PELAWAN mendalilkan mengenai perbuatan melawan hukum dengan meminta Pembatalan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang telah disepakati.
22. PELAWAN dalam hal ini mencampuradukan dalil-dalil mengenai wanprestasi dan perbuatan melawan hukum oleh karena itu secara nyata gugatan PELAWAN menjadi tidak jelas dan mengandung obscuur libel.



23. Berdasarkan hal tersebut di atas maka terbukti gugatan PELAWAN dapat dikategorikan kabur (*obscuur libel*) dengan mencampur adukan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam satu gugatan sehingga kami memohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan PELAWAN ataupun menyatakan gugatan PELAWAN tidak dapat diterima.

GUGATAN PREMATUR

24. Bahwa PELAWAN sebelumnya telah mengajukan gugatan kepada TERLAWAN 4 di Pengadilan Negeri Sleman dengan nomor perkara 144/Pdt.G/2016/PN.SMN. dan telah diputus oleh Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara tersebut pada halaman 34 putusan disebutkan bahwa :

“Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatan Para Penggugat telah menggabungkan baik dalam posita maupun petitumnya yaitu antara gugatan dan perlawanan sedangkan ketentuan pasal 118 ayat (1), pasal 120 dan pasal 121 HIR, tidak terdapat penegasan mengenai rumusan gugatan secara jelas dan terang, sehingga dalam praktik peradilan, memedomani pasal 8 Rv sebagai rujukan berdasarkan atas process doelmatigheid (demi kepentingan beracara).

*Menimbang, bahwa dengan tidak jelasnya dasar gugatan Penggugat yaitu menggabungkan antara gugatan dan perlawanan mengakibatkan gugatan menjadi tidak jelas dasar hukumnya maupun prosedur acaranya maupun bila ada upaya hukum yang nantinya akan ditempuh para pihak; Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut di atas menjadikan gugatan Para Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*) dan tidak memenuhi formalitas dari surat gugatan perdata, oleh karena itu sudah sepantasnya surat gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.”*

Dengan adanya pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim menjatuhkan amar putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

Menolak tuntutan Provisi dari PARA PENGGUGAT

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

- 1. Menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima
(niet ontvankelijk verklaard)**



2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp677.000,-

25. Kemudian PELAWAN juga mengajukan banding atas putusan tersebut dan Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi telah memutuskan amar sebagai berikut : MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding / Para Penggugat
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 7 Desember 2016 Nomor 144/Pdt.G/2016/PN.SMN.
3. Menghukum Para Pembanding / Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat Pengadilan, untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,-

26. Berdasarkan SIPP PN Sleman yang diakses pada tanggal 29-10-2019 didapati fakta bahwa Perkara Nomor 144/Pdt.G/2016/PN.SMN. masih dalam proses kasasi sehingga masih belum memiliki kekuatan hukum tetap.

27. Bahwa PELAWAN dalam perkara *a quo* dan perkara nomor 144/Pdt.G/2016/PN.SMN. mengajukan gugatan dengan pokok gugatan yang sama sehingga TERLAWAN 4 memandang jika PELAWAN seharusnya tidak dapat mengajukan gugatan *a quo* sebelum perkara nomor 144/Pdt.G/2016/PN.SMN. yang saat ini sedang dimohonkan Kasasi oleh PELAWAN diputus dan memperoleh kekuatan hukum tetap.

28. Berdasarkan hal tersebut di atas kami memohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan PELAWAN ataupun menyatakan gugatan PELAWAN tidak dapat diterima dikarenakan prematur dengan tidak memperhatikan perkara sebelumnya dengan pokok gugatan yang sama.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa yang termuat dalam eksepsi tersebut di atas mohon dengan hormat agar dianggap termasuk pula secara lengkap dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa TERLAWAN 4 menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan PELAWAN kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa pada awalnya PELAWAN mengajukan Aplikasi Permohonan Kredit dengan tanggal 27-02-2012 untuk memohonkan fasilitas kredit konsumtif yakni BNI Griya.
4. Bahwa terhadap permohonan kredit PELAWAN telah ditindaklanjuti oleh TERLAWAN 4 melalui surat Nomor YGK/4.6/1013/R tertanggal 10-04-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2012 perihal Persetujuan BNI Griya Idaman Pembelian Rumah Tinggal yang mana dalam surat tersebut pada intinya berisi tentang kredit yang akan diberikan oleh TERLAWAN 4 berikut persyaratan yang harus dipenuhi oleh PELAWAN. Sebagai persetujuan mengenai persyaratan-persyaratan atas kredit tersebut, PELWAN dan TERLAWAN 4 telah menandatangani Surat Persetujuan tersebut.

5. Bahwa menindaklanjuti Surat Persetujuan Kreditur tersebut PELAWAN dan TERLAWAN 4 membuat Perjanjian Kredit Nomor YGK/228.2012/042/GRIYA yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 12-04-2012. Dalam Perjanjian Kredit tersebut PELAWAN bertindak sebagai Debitur dan TERLAWAN 4 bertindak sebagai Kreditur. Fasilitas kredit yang diberikan oleh TERLAWAN 4 kepada PELAWAN berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut adalah sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dengan jangka waktu kredit 120 bulan terhitung mulai tanggal 30-04-2012 sampai dengan tanggal 29-04-2022 dengan kewajiban PELAWAN untuk membayarkan angsuran tiap bulannya sebesar Rp.11.605.695,-.
6. Bahwa untuk menjamin pelunasan atas fasilitas kredit PELAWAN sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) kepada TERLAWAN 4, maka sesuai dengan Pasal 10 ayat (2) Perjanjian Kredit, PELAWAN menyerahkan aset sebagai jaminan atas kreditnya berupa tanah dan bangunan yang beralamat di Perumahan Ambarukmo Beverly Kavling A-8 Jl. Perumnas, Mundu RT 007 RW 02, Depok, Sleman, DIY dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik dengan Nomor 11381 yang semula atas nama Ny. H. Sudiaty dan kemudian telah dilakukan proses balik nama menjadi Ir. H.M. Tolchah. Atas jaminan tersebut telah diikat dengan hak tanggungan dengan proses pembuatan SKMHT antara PELAWAN dan TERLAWAN 4 dengan nomor 521/2012 pada tanggal 12-07-2012 dihadapan Notaris/PPAT Edward Warma Raya, S.H. Kemudian menindaklanjuti hal tersebut, dibuatlah APHT dengan Nomor 606/2012 pada tanggal 09-08-2012 dihadapan Notaris/PPAT Edward Warma Raya, S.H. dengan adanya APHT tersebut menjadi dasar pembuatan SHT dengan Nomor 810/2013 tertanggal 11-02-2013 dengan total nilai pengikatan sebesar Rp.1.100.000.000,- (satu miliar seratus juta rupiah).
7. Bahwa mulai bulan Desember 2017 PELAWAN tidak melakukan penyetoran kewajiban atas kreditnya kepada TERLAWAN 4

Halaman 25 dari 39 Putusan Nomor 109/PDT/2019/PT YYK

Disclaimer

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



sebagaimana disepakati dalam Pasal 8 ayat (1) dan (2) Perjanjian Kredit yang pada intinya menyebutkan jika PELAWAN sebagai Debitur diwajibkan untuk melakukan pembayaran angsuran atas kreditnya sebesar Rp 11.605.695,- yang harus dibayarkan paling lambat akhir bulan. Dengan adanya wanprestasi dari PELAWAN, TERLAWAN 4 dengan itikad baik telah mengingatkan PELAWAN untuk melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Perjanjian Kredit dengan mengirimkan Surat Teguran dengan rincian sebagai berikut:

- a. Surat Teguran Tunggakan Kredit Macet dengan nomor YGL/7/298D tertanggal 10-01-2018.
 - b. Surat Teguran Tunggakan Kredit Macet dengan nomor YGL/7/663E tertanggal 02-02-2018.
 - c. Surat Teguran Tunggakan Kredit Macet dengan nomor YGL/7/1108F tertanggal 08-03-2018.
8. Bahwa perjanjian kredit antara PELAWAN dan TERLAWAN 4 telah memenuhi syarat sahnya perjanjian dan oleh sebab itu sebagai perjanjian yang sah maka berlaku ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi "semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya."
9. Bahwa dengan adanya kelalaian PELAWAN melakukan penyetoran sesuai dengan ketentuan yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit *a quo*, maka PELAWAN telah cidera janji (wanprestasi). Hal ini sesuai dengan Pasal 1243 KUHPerdara menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi adalah apabila telah lalai memenuhi perjanjian, atau tidak menyerahkan atau membayar dalam jangka waktu yang ditentukan, atau tidak berbuat sesuai yang dijanjikan dalam tenggang waktu yang ditentukan.
10. Pasal 1763 KUH Perdata juga menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak mengembalikan pinjaman sesuai dengan jumlah pinjaman yang ditentukan.

**PELAWAN telah wanprestasi atas kewajibannya sebagaimana
tercantum dalam Perjanjian Kredit**

11. PELAWAN menadalkan dalam gugatannya butir 3-4 menyebutkan jika TERLAWAN 4 telah melakukan wanprestasi dikarenakan telah melakukan lelang atas jaminan PELAWAN padahal PELAWAN tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- wanprestasi. Dalil PELAWAN tersebut sangatlah tidak berdasar dan mengada-ada.
12. Hubungan hukum antara PELAWAN dan TERLAWAN 4 adalah berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor YGK/228.2012/042/GRIYA yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 12-04-2012 yang mana di dalam perjanjian kredit tersebut telah mencantumkan dengan jelas kewajiban para pihak.
 13. Bahwa berdasarkan Pasal 4 Perjanjian Kredit tersebut menyebutkan jika jangka waktu yang diberikan oleh TERLAWAN 4 kepada PELAWAN adalah selama 120 bulan sejak tanggal 30-04-2012 sampai dengan tanggal 29-04-2022.
 14. Pada Pasal 8 ayat 1 Perjanjian Kredit tersebut pada intinya menyebutkan bahwa PELAWAN sebagai Penerima Kredit memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran dalam bentuk angsuran kredit yang terdiri dari angsuran pokok ditambah bunga perbulan menjadi sebesar Rp.11.605.695,-. Kemudian lebih lanjut pada ayat 2 disebutkan bahwa PELAWAN sebagai penerima kredit memiliki kewajiban untuk membayarkan angsurannya paling lambat setiap akhir bulan.
 15. Berdasarkan hal tersebut di atas dapat disimpulkan jika jangka waktu kredit yang diberikan oleh TERLAWAN 4 kepada PELAWAN adalah selama 120 bulan yang mana setiap bulannya PELAWAN memiliki kewajiban untuk membayarkan angsuran atas kreditnya sebesar Rp.11.605.695,-
 16. Bahwa PELAWAN telah lalai dalam menjalankan kewajibannya untuk membayarkan angsuran kreditnya kepada TERLAWAN 4 dan kemudian TERLAWAN 4 dengan itikad baik telah mengingatkan PELAWAN untuk menjalankan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit dengan cara sebagai berikut :
 - a. Surat Teguran Tunggalan Kredit Macet dengan nomor YGL/7/298D tertanggal 10-01-2018.
 - b. Surat Teguran Tunggalan Kredit Macet dengan nomor YGL/7/298D tertanggal 02-02-2018.
 - c. Surat Teguran Tunggalan Kredit Macet dengan nomor YGL/7/298D tertanggal 08-03-2018.
 17. Dengan adanya penjelasan sebagaimana disebutkan di atas, maka dalil PELAWAN sebagaimana disebutkan pada butir 4 halaman 2 gugatannya yang menyebutkan jika kredit PELAWAN belum jatuh tempo sehingga

Halaman 27 dari 39 Putusan Nomor 109/PDT/2019/PT YYK

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)



tindakan penagihan dan pelelangan yang telah dilakukan oleh TERLAWAN 4 merupakan tindakan wanprestasi adalah mengada-ada dikarenakan PELAWAN telah wanprestasi dengan tidak melakukan pembayaran angsuran tiap bulannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit.

18. Berdasarkan hal tersebut maka kami memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak dalil PELAWAN ataupun menyatakan gugatan PELAWAN tidak dapat diterima.

Proses pengikatan hak tanggungan atas jaminan PELAWAN telah sesuai dengan ketentuan UU Hak Tanggungan

19. Bahwa PELAWAN pada butir 5-7 gugatannya menyebutkan jika proses pengikatan hak tanggungan atas jaminan PELAWAN tidak sesuai dengan ketentuan yang ada pada UU Hak Tanggungan sehingga proses pengikatan jaminan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dikarenakan proses pembuatan APHT yang didasari pada SKMHT telah melewati jangka waktu yang telah ditentukan dalam UU Hak Tanggungan.
20. Proses pengikatan atas jaminan PELAWAN telah sesuai dengan ketentuan yang ada pada UU Hak Tanggungan dengan urutan sebagai berikut :
- PELAWAN dan TERLAWAN 4 telah menandatangani SKMHT nomor 521/2012 tertanggal 12-07-2012 dihadapan Notaris/PPAT Edward Warma Raya, S.H., yang mana pada initnya dalam SKMHT tersebut, PELAWAN telah memberikan kuasa kepada TERLAWAN 4 untuk membebaskan hak tanggungan atas tanah dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik nomor 11381/Caturtunggal sebagai jaminan atas kreditnya berdasarkan Perjanjian Kredit nomor YGK/228.2012/042/GRIYA.
 - Kemudian didasarkan pada SKMHT tersebut dalam kurun waktu kurang dari 1 bulan, TERLAWAN 4 membuat APHT dengan nomor 606/2012 tanggal 09-08-2012 dihadapan Notaris/PPAT Edward Warma Raya, S.H. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang diatur pada UU Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 15 ayat (3) yang pada intinya menyebutkan bahwa SKMHT wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 bulan sejak diberikan.



c. Kemudian menindaklanjuti APHT tersebut dibuatlah SHT dengan Nomor 810/2013 pada tanggal 11-02-2013 dengan nilai pengikatan sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu miliar seratus juta rupiah).

Dengan demikian sebagaimana dijelaskan di atas, maka proses pengikatan atas tanah dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik nomor 11381/Caturtunggal telah sesuai dengan UU Hak Tanggungan sehingga SHT nomor 810/2013 atas tanah tersebut telah memiliki kekuatan eksekutorial dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Kemudian PELAWAN juga meminta kepada Majelis Hakim dalam gugatannya untuk meletakkan sita jaminan atas tanah yang dijaminakan oleh PELAWAN kepada TERLAWAN 4, hal tersebut sangatlah tidak beralasan dan tidak berdasar dikarenakan TERLAWAN 4 merupakan pemegang hak tanggungan atas tanah yang dijaminakan oleh PELAWAN.

21. Berdasarkan hal tersebut, terbukti jika dalil PELAWAN hanyalah mengada-ada dalam menyusun gugatannya dikarenakan tidak sesuai dengan fakta yang ada sehingga kami memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak dalil PELAWAN dan menyatakan gugatan PELAWAN tidak dapat diterima.

PELAWAN telah wanprestasi atas kewajibannya sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kredit sehingga TERLAWAN 4 memiliki kewenangan untuk melakukan eksekusi atas jaminan PELAWAN

22. Bahwa jaminan yang telah diserahkan oleh PELAWAN kepada TERLAWAN 4 sebagaimana disebutkan dalam butir 6 Jawaban TERLAWAN 4 pada pokok perkara telah diikat dengan Hak Tanggungan sehingga TERLAWAN 4 memiliki hak untuk melakukan penjualan baik dibawah tangan ataupun melalui pelelangan atas jaminan tersebut.
23. Bahwa jaminan SHM 11381 telah diikat dengan hak tanggungan sebagaimana tercantum dalam SHT Nomor 810/2013 pada tanggal 11-02-2013 dengan nilai pengikatan sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu miliar seratus juta rupiah).
24. Undang-Undang Hak Tanggungan telah memberikan kewenangan kepada Pemegang Hak Tanggungan yang dalam perkara *a quo* adalah TERLAWAN 4 untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya atas hasil penjualan tersebut, hal ini sebagaimana tercantum dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang berbunyi :



“apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual Obyek Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Kemudian lebih lanjut dalam Pasal 20 (1) huruf a Undang-Undang tersebut juga menyebutkan bahwa :

1. Hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau.
 2. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari para kreditor-kreditor lainnya.
25. Bahwa antara PELAWAN dan TERLAWAN 4 telah terjadi hubungan hutang piutang berdasarkan perjanjian kredit nomor YGK/228.2012/042/GRIYA. Kemudian PELAWAN yang dalam hal ini bertindak sebagai debitur tidak dapat menjalankan kewajibannya untuk membayar angsuran sesuai yang disepakati dalam Perjanjian Kredit tersebut sehingga PELAWAN dapat dikatakan telah cidera janji. Atas cidera janjinya tersebut TERLAWAN 4 telah mengirimkan Surat Teguran sebagaimana di atas.
26. Bahwa kemudian berdasarkan Pasal 2 point 6 Akta Pembebanan Hak Tanggungan nomor 606/2012 tanggal 09-08-2012, TERLAWAN 4 berwenang untuk melakukan pelelangan atas obyek hak tanggungan tanpa persetujuan PELAWAN apabila PELAWAN wanprestasi terhadap kewajiban kreditnya.
27. Bahwa berdasarkan penjelasan di atas maka TERLAWAN 4 secara hukum memiliki hak untuk melelang Obyek Sengketa dikarenakan PELAWAN telah cidera janji.

Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*)

28. Bahwa PELAWAN dalam butir 14 posita dan butir 12 petitum dalam gugatannya pada intinya memohon putusan serta merta kepada Majelis Hakim terhadap perkara *a quo*.
29. Bahwa dalil-dalil PELAWAN tidak sama sekali didukung oleh bukti-bukti otentik yang kuat, disamping itu PELAWAN juga tidak memberikan



jaminan yang nilainya sama dengan barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak TERLAWAN 4 apabila ternyata dikemudian hari terdapat putusan pengadilan yang lebih tinggi dari pengadilan tingkat pertama yang membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama. Hal ini sebagaimana diatur dalam butir 7 Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta yang menyebutkan :

"Syarat dapat dijatuhkannya Putusan Serta Merta dan Provisionil:

Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama."

30. Bahwa dalam (SEMA) Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, Mahkamah Agung sebagai pengawas tertinggi peradilan di seluruh Indonesia telah memberikan peringatan sebagai berikut:

"Berhubung dengan hal tersebut sekali lagi ditegaskan agar majelis hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan putusan serta merta (uitvoerbaar bijvoorraad) tersebut."

31. Bahwa dikarenakan dalam perkara *a quo* dalil-dalil PELAWAN sama sekali tidak didukung oleh bukti-bukti otentik yang kuat serta PELAWAN juga sama sekali tidak memberikan jaminan sebagaimana dimaksud dalam butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta, maka sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang Terhormat menolak permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh PELAWAN tersebut.

Berdasarkan fakta hukum seperti terurai di atas, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi TERLAWAN 4 seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan PELAWAN tidak dapat diterima (*Niet OntvankelijkVerklaard*) untuk seluruhnya.



DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan PELAWAN tidak dapat diterima atau menolak gugatan PELAWAN untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Kredit Nomor YGK/228.2012/042/GRIYA tertanggal 12-04-2012 sebagaimana disebutkan di atas.
3. Menyatakan sah dan berharga pengikatan jaminan atas hak kebendaan berupa tanah dan bangunan secara hak tanggungan sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan atas Tanah yang menjamin perjanjian kredit antara TERLAWAN 4 dan PELAWAN yaitu Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.810/2013 tanggal 11/02/2013 yang mengikat tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 11381/Caturtunggal tertanggal 03-02-2006, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dengan Hak Tanggungan (HT) peringkat I sebesar Rp.1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah).
4. Menyatakan TERLAWAN 4 adalah kreditur yang beritikad baik.
5. Menyatakan PELAWAN adalah debitur yang beritikad tidak baik.
6. Menyatakan dan menghukum TERLAWAN 4 berhak menjalankan hak separatisnya sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas jaminan kredit yang diagunkan oleh PELAWAN untuk menyelesaikan fasilitas kredit kepada TERLAWAN 4.

Telah membaca salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 267/Pdt.G/2018/PN.Smn. tanggal 19 Juni 2019, yang amar selengkapannya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Provisi

- Menolak Provisi dari Pelawan ;

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi dari Terlawan III dan IV;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan perlawanan/bantahan dari Pelawan tidak dapat diterima;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.621.500,00 (dua juta enam ratus dua puluh satu ribu lima ratus rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca relaas pemberitahuan isi putusan kepada Kuasa Pelawan pada tanggal 19 Juli 2019, kepada Terlawan I dan Terlawan II pada tanggal 26 Juni 2019 dan kepada Terlawan III pada tanggal 9 Juli 2019;

Telah membaca akta permohonan banding Nomor 267/Pdt.G/2018/PN.Smn., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman menerangkan bahwa Pembanding semula Pelawan pada tanggal 31 Juli 2019 melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Sleman tersebut diatas;

Telah membaca relaas pemberitahuan pernyataan banding yang menerangkan bahwa jurusita telah memberitahukan secara sah dan seksama kepada Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 15 Agustus 2019, kepada Terbanding II semula Terlawan II pada tanggal 15 Agustus 2019, kepada Terbanding III semula Terlawan III pada tanggal 22 Agustus 2019 dan kepada Terbanding IV semula Terlawan IV pada tanggal 15 Agustus 2019

Telah membaca Memori Banding tertanggal 4 September 2019 yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Pelawan, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri pada tanggal 4 September 2019;

Telah membaca relaas pemberitahuan dan penyerahan memori banding secara sah dan seksama kepada Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 10 September 2019, kepada Terbanding II semula Terlawan II pada tanggal 10 September 2019, kepada Terbanding III semula Terlawan III pada tanggal 17 September 2019 dan kepada Terbanding IV semula Terlawan IV pada tanggal 10 September 2019;

Telah membaca Kontra Memori Banding tertanggal 14 Oktober 2019 yang diajukan oleh Kuasa Terbanding IV semula Terlawan IV, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada tanggal 15 Oktober 2019;

Telah membaca relaas pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (*inzage*) yang telah diberitahukan kepada Kuasa Pembanding semula Pelawan pada tanggal 27 Agustus 2019, kepada Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 15 Agustus 2019, kepada Terbanding II semula Terlawan II pada tanggal 15 Agustus 2019, kepada Terbanding III semula Terlawan III pada tanggal 26 Agustus 2019 dan kepada Terbanding IV semula Terlawan IV pada tanggal 15 Agustus 2019 yang menerangkan bahwa Para Pihak diminta untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 hari sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi Yogyakarta, dan pemberitahuan oleh Jurusita tersebut telah dilaksanakan sesuai ketentuan Undang-Undang ;

Halaman 33 dari 39 Putusan Nomor 109/PDT/2019/PT YYK

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)



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan dalam memori bandingnya mengajukan alasan banding yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Dalam Eksepsi :

Bahwa pertimbangan hukum judex Facti tidak berdasar fakta sehingga telah memberi pertimbangan yang keliru, tidak tepat dan kurang cermat dalam putusannya ;

Eksepsi Tergugat III :

Bahwa kedua dalil dalam posita tersebut yang menyatakan yang intinya penjualan lelang yang dilakukan oleh Terlawan III tidak sah dan pelawan meminta Terlawan III untuk menolak pelaksanaan penjualan lelang pernyataan ini tidak sejalan dengan salah satu tuntutan pelawan yang meminta Majelis Hakim untuk menengguhkan penjualan terhadap obyek sengketa;

Dalil eksepsi Terlawan III tersebut Pelawan tolak karena dalam hal ini Pelawan mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak melaksanakan lelang karena berdasarkan pasal 4 yang berbunyi " **Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut diatas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Sleman** " sedangkan mengenai menengguhkan pelaksanaan lelang karena obyek lelang masih dalam keadaan sengketa dalam perkara aquo ;

2. Eksepsi Tergugat IV :

Bahwa dalil eksepsi Terlawan IV menyatakan gugatan tidak dapat diajukan & di terapkan dalam perjanjian timbal balik dengan kewajiban pemenuhan prestasi secara timbal balik (eksepsi Non Adimpleti contracus) yang intinya antara Pelawan dengan Terlawan IV dalam hubungan pemberian fasilitas kredit yang telah disepakati terkandung unsur Perjanjian timbal balik dimana masing-masing dibebani kewajiban untuk memenuhi prestasi ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap dalil tersebut Pelawan menolak dengan tegas, karena jangka waktu pinjaman tersebut belum jatuh tempo dan berdasarkan pasal 1759 KUH Perdata “ **Orang yang meminjamkan tidak boleh meminta kembali apa yang dipinjamkannya, sebelum lewatnya waktu yang ditentukan dalam perjanjian** ” ;

Bahwa dalil eksepsi Terlawan IV menyatakan bahwa gugatan Perlawanan yang diajukan Pelawan obscur libel terbukti dalil Pelawan disusun dengan tidak memperhatikan fakta-fakta kejadian atau peristiwa yang ada di karenakan Pokok gugatan perlawanan Pelawan mempermasalahkan pengikatan SKMHT yang nyatanya Pelawan tidak dapat menjabarkan fakta-fakta yang benar terkait SKMHT tersebut ;

Bahwa dalil eksepsi tersebut Pelawan menolak dengan tegas karena Pelawan menanda tangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dihadapan Edward Warma Raya, SH, Notaris/PPAT Kab. Sleman pada tanggal 12 April 2016, sedangkan selain tanggal tersebut Pelawan tidak pernah manghadap lagi Edward Warma Raya, SH, Notaris/PPAT Kabupaten Sleman tersebut ;

Bahwa dalil eksepsi Terlawan IV pada angka 24 sd. 28 . yang menyatakan gugatan perlawanan Prematur, karena sebelumnya Pelawan telah mengajukan gugatan kepada Terlawan IV di Pengadilan Negeri Sleman dengan Nomor perkara No. 144/Pdt.G/2016/PN.Smn dan telah diputus oleh Majelis Hakim ;

Terhadap dalil eksepsi tersebut diatas Pelawan menolak dengan tegas karena dalam pokok perkara subyek maupun masalah dalam perkara No. 144/Pdt.G/2016/PN.Smn dengan perkara No. 267/Pdt.G/2018/PN. Smn. (yang saat ini masih disidangkan di Pengadilan Negeri Sleman) ;

Berdasarkan hal tersebut maka dalil Terlawan IV mengenai hal *eksepsional* tidak beralasan menurut hukum, sehingga sudah sewajarnya ditolak.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut maka cukup beralasan bahwa *judex factie* telah ternyata salah menerapkan hukum dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, berakibat

Halaman 35 dari 39 Putusan Nomor 109/PDT/2019/PT YYK

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

putusannya tidak sesuai hukum, sehingga putusan tersebut menjadi cacat hukum;

Menimbang, bahwa Terbanding IV semula Terlawan IV dalam Kontra Memori Bandingnya telah mengemukakan alasan-alasannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman yang memeriksa dan memutus perkara perdata register nomor 267/Pdt.G/2018/PN.Smn. sudah berdasar hukum dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Bahwa Majelis Hakim dalam memberikan putusan sudah berdasar hukum oleh karena didasarkan pada fakta hukum dan bukti-bukti yang ada dipersidangan dan penerapan hukum yang digunakan oleh Majelis Hakim dalam putusan *a quo* telah didasarkan atas pertimbangan hukum yang tepat.
2. Bahwa putusan **Majelis Hakim Pada Tingkat Pertama** telah sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku dimana jelas sekali **Majelis Hakim** dalam mengambil putusannya telah didasarkan pada hukum perdata atau hukum acara perdata dan tidak ada satupun yang dilanggar atau tidak dipenuhi dalam putusan *a quo*.

Dengan demikian sangat tidak beralasan dalil **Pelawan / Pemohon Banding** dalam Memori Banding yang menyatakan bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman tidak tepat dan tidak benar menurut hukum menjadi tidak sesuai dengan fakta yang ada karena putusan **Majelis Hakim** telah berdasar pada hukum perdata maupun hukum acara perdata dan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 25 ayat 1 UU Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyebutkan :

“segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan tersebut, memuat pula pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili”.

3. Bahwa **Majelis Hakim** telah tepat menolak gugatan **Pelawan / Pemohon Banding** yang diajukan oleh **Pelawan / Pemohon Banding**, dalam pertimbangannya Majelis Hakim yang pada pokoknya, bahwa Majelis Hakim Pada Tingkat Pertama memberikan pertimbangan antara petitum dan posita gugatan tidak sejalan dengan dalil gugatan yang dalam hal ini petitum tidak berkesesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita saling bertentangan mengakibatkan gugatan

Halaman 36 dari 39 Putusan Nomor 109/PDT/2019/PT YYK



mengandung cacat formil, sehingga gugatan dianggap kabur (*obscuur libel*). hal ini sebagaimana tercantum dalam paragraf 2 halaman 42 Putusan Majelis Hakim Pada Tingkat Pertama, dengan demikian pertimbangan yang menjadi dasar putusan yang diambil oleh Majelis Hakim telah sesuai dengan hukum dan fakta-fakta yang ada sehingga putusan yang diambil oleh Majelis Hakim dapat dikatakan sangatlah tepat;

4. bahwa **Pelawan / Pemohon Banding** sama sekali tidak memahami pengertian jatuh tempo yang dimaksud dalam Perjanjian Kredit Nomor YGK/228.2012/042/GRIYA yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 12-04-2012 sebagaimana tercantum dalam bukti T4-3. Bahwa berdasarkan Pasal 4 Perjanjian Kredit tersebut menyebutkan jika jangka waktu yang diberikan oleh TERLAWAN 4 kepada **Pelawan / Pemohon Banding** adalah selama 120 bulan sejak tanggal 30-04-2012 sampai dengan tanggal 29-04-2022.

Kemudian lebih lanjut pada ayat 2 disebutkan bahwa **Pelawan / Pemohon Banding** sebagai penerima kredit memiliki kewajiban untuk membayarkan angsurannya paling lambat setiap akhir bulan, berdasarkan hal tersebut **Pelawan / Pemohon Banding** memiliki kewajiban untuk membayar angsuran kreditnya selama 10 tahun sesuai yang telah diperjanjikan namun pada kenyataannya **Pelawan / Pemohon Banding** tidak melakukan hal tersebut.

Dengan mempertimbangan hal tersebut maka sudah sangat jelas Majelis Hakim pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan dengan tepat dan sesuai fakta-fakta yang ada dan sudah sepatutnya jika Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi menolak Memori Banding **Pelawan / Pemohon Banding**.

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Pelawan, Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan bahwa, apa yang menjadi alasan dalam memori bandingnya setelah dipelajari secara cermat, alasan-alasan memori bandingnya telah dipertimbangkan seluruhnya oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama secara seksama dan benar dalam pertimbangan hukumnya, dengan demikian alasan-alasan Pembanding semula Pelawan yang dikemukakan dalam Memori Bandingnya tersebut patut untuk ditolak dan dikesampingkan, sedangkan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding IV semula Terlawan IV pada intinya tidak keberatan dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan bahwa pertimbangan yang menjadi dasar putusan yang diambil oleh Majelis Hakim telah sesuai dengan hukum dan fakta-fakta yang ada sehingga putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dapat dikatakan sangat tepat, oleh karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding tidak perlu untuk mempertimbangkan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 19 Juni 2019 Nomor : 267/Pdt.G/2018/PN.Smn., dan telah membaca serta memperhatikan dengan seksama Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Pelawan dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding IV semula Terlawan IV, ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang dapat membatalkan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang perlu dipertimbangkan, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 19 Juni 2019 Nomor : 267/Pdt.G/2018/PN.Smn. dapat dipertahankan dalam peradilan Tingkat Banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Pelawan tetap sebagai pihak yang kalah baik dalam Peradilan Tingkat Pertama maupun dalam Peradilan Tingkat Banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepada Pembanding semula Pelawan;

Mengingat, ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku (HIR) jo Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman jo Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 67K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 serta peraturan-peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku ;

Halaman 38 dari 39 Putusan Nomor 109/PDT/2019/PT YYK

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)



MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula sebagai Pelawan;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 19 Juni 2019 Nomor 267/Pdt.G/2018/PN.Smn. yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam sidang Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari Rabu, tanggal 30 Oktober 2019 oleh kami Suroso, SH., MH. selaku Hakim Ketua Majelis dengan Sunardi, SH. dan Wahyuni, SH. sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 13 November 2019, oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu Heru Prayitno, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya;

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

1. Sunardi, SH.

Suroso, SH.MH.

2. Wahyuni, SH.

Panitera Pengganti,

Heru Prayitno, SH

Perincian biaya :

- | | | |
|----------------|---|---------------|
| 1. Meterai | : | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi. | : | Rp 10.000,00 |
| 3. Pemberkasan | : | Rp 134.000,00 |

Jumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)