



**PUTUSAN**

**Nomor 39/PDT/2018/PT YYK.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat Banding, menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

1. **Nunuk Sri Rejeki**, berkedudukan di Klasemen Rt 06/Rw 38 Kelurahan Sinduharjo Kecamatan Ngaglik Sleman Yogyakarta (sesuai KTP) atau Gang Elang 4 A/5, Drono Rt 06/Rw 33 Kelurahan Sardonoarjo Kecamatan Ngaglik Sleman Yogyakarta (sesuai domisili);  
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bambang Heriarto, SH, Enji Pusposugondo, SH, Eri Rama Diza Mukti, SH, Fajar Kurnia Adi, SH Advokat-Konsultan Hukum pada Kantor Advokat "Bambang Heriarto, SH dan rekan" beralamat di Ringroad Utara Nomor 8 Nandan Sariharjo Ngaglik Sleman berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Desember 2017, selanjutnya sebagai **Pembanding I semula sebagai Pelawan I**
2. **Tn. Ir. Sularno**, berkedudukan di Klasemen Rt 06/Rw 38 Kelurahan Sinduharjo Kecamatan Ngaglik Sleman Yogyakarta (sesuai KTP) atau Gang Elang 4 A/5, Drono Rt 06/Rw 33 Kelurahan Sardonoarjo Kecamatan Ngaglik Sleman Yogyakarta (domisili);  
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bambang Heriarto, SH, Enji Pusposugondo, Eri Rama Diza Mukti, SH, Fajar Kurnia Adi, SH Advokat-Konsultan Hukum pada Kantor Advokat "Bambang Heriarto, SH dan rekan" beralamat di di Ringroad Utara Nomor 8 Nandan Sariharjo Ngaglik, Sleman berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Desember 2017, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II semula sebagai Pelawan II**;

**LAWAN:**

1. **PT. BPR Dewa Arthaka Mulya**, bertempat tinggal di Jalan Tentara Pelajar Km 8,5 Sariharjo Ngaglik Sleman Yogyakarta Daerah Istimewa Yogyakarta;  
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yiyik Isbandiyah, Yoni Mustofa dan Hanif Mahyudin, ketiganya Direktur dan karyawan PT. Bank Perkreditan Rakyat Dewa Arthaka Mulya yang beralamat di Jalan Palagan Tentara Pelajar Km. 8.5 Sariharjo Ngaglik, Sleman Yogyakarta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 10 Mei 2017, selanjutnya sebagai **Terbanding I semula sebagai Terlawan I**;

**2. Kantor Pelayanan Kekayaan Dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta**, bertempat tinggal di Jalan Kusumanegara Nomor 11 Yogyakarta;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Guntur Riyanto, Aris Rochmad Sopiyan, Sarjana, Wiwiek Indrawati, Budiwati Setyo Widyastuti, Sri Haryanti, Yuhar Lelo Ganjaran Samudra dan Endang Budiwati, untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN Jawa Tengah dan DI.Yogyakarta c.q. Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL Yogyakarta, beralamat di Gedung B GKN, Jalan Kusumanegara Nomor 11 berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : SKU-415/MK.6/2017 tertanggal 12 Mei 2017, selanjutnya sebagai **Terbanding II semula sebagai Terlawan II**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca dan memperhatikan:

- Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 39/Pen.Pdt/2018/PT.YYK tertanggal 29 Maret 2018 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat banding;
- Berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 95/Pdt.G/2017/PN. Smn tanggal 6 Desember 2017 dalam perkara tersebut diatas ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat gugatan perlawanannya tertanggal 17 April 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 17 April 2017 dalam Register Nomor 95/Pdt.G/2017/PN Smn, telah mengajukan perlawanan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Pelawan adalah pemilik SAH dua (2) bidang tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat hak milik No. 7244/sinduharjo seluas 101 m2 yang terletak di Desa Sinduharjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman, Yogyakarta dan sertifikat hak milik No. 1830 seluas 148 m2 yang terletak di Desa Sardonoharjo, Kec Ngaglik, Kab Sleman Yogyakarta yang kedua bidang tersebut tercatat atas nama Ny. Nunuk Sri Rejeki (Pelawan I), dengan batas-batas sebagai berikut :

Untuk SHM no. 7244/sinduharjo

**Halaman 2 dari 15, Putusan No.39/PDT/2018/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

- Sebelah utara : tanah milik bapak Arif;
- Sebelah barat : tanah milik bapak Sardi;
- Sebelah timur : jalan;
- Sebelah selatan : tanah milik Ibu Isdiyati;

Untuk SHM no. 1830

- Sebelah utara : jalan;
- Sebelah barat : tanah kosong;
- Sebelah timur : tanah milik bapak Suwardi;
- Sebelah selatan : tanah milik bapak Suwaskito;

Dimana tanah dan bangunan tersebut dikuasai para pelawan, dan mohon disebut tanah dan bangunan sebagai objek sengketa.

2. Bahwa benar Para Pelawan telah mengikatkan diri dengan Terlawan I dalam perjanjian hutang piutang sebagaimana akad perjanjian No. 0208/KM/II/2015 tertanggal 23 Februari 2015 dimana para pelawan sebagai debitur dan terlawan I sebagai kreditur dengan fasilitas kredit/pinjaman sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan agunan/jaminan objek sengketa;
3. Bahwa pada tanggal 29 Maret 2016 antara Para Pelawan dan Terlawan I telah membuat kesepakatan perdamaian yang ditandatangani bermaterai para pihak mengenai perjanjian hutang piutang sebagaimana dimaksud posita point 2 (dua) yang diselesaikan secara kekeluargaan dan sampai sekarang Para Pelawan masih berupaya memenuhi prestasi dalam kesepakatan akta perdamaian tersebut sebagaimana "asas pacta sunt servanda" Pasal 1338 ayat (1) BW yang menegaskan perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang para pihak;
4. Bahwa Para Pelawan yang menguasai obyek sengketa dan merupakan pihak yang berkepentingan sejak penandatanganan akta perdamaian tersebut tidak pernah diberitahukan lebih lanjut mengenai adanya pemberitahuan lelang dari Terlawan II dan permohonan eksekusi No.04/Pdt.E/2016/PN.Smn yang dimohonkan oleh Terlawan I di Pengadilan Negeri Sleman;
5. Bahwa Para Pelawan justru mengetahui pelaksanaan eksekusi lelang tersebut dari tetangga para pelawan bahwa pada tanggal 17 April 2017 bertempat di Pengadilan Negeri Sleman akan dilaksanakan eksekusi lelang no. 04/Pdt.E/2016/PN.Smn dengan pemohon eksekusi Terlawan I dan Termohon eksekusi para pelawan;

**Halaman 3 dari 15, Putusan No.39/PDT/2018/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)

Halaman 3



6. Bahwa informasi terakhir yang diperoleh para pelawan dari Terlawan I yakni pada tanggal 18 Maret 2017 mengenai pemberitahuan catatan saldo hutang (baki debet) berdasarkan laporan keuangan Terlawan I sampai dengan tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) bukan pemberitahuan pelaksanaan eksekusi lelang dan mohon ini menjadi pertimbangan majelis hakim.
7. Bahwa sebagai pihak yang berkepentingan tersebut, secara yuridis berhak mengajukan Perlawanan sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 510 K/Pdt/2000 tanggal 27 Pebruari 2001 yang menyatakan bahwa *"....yang dapat mengajukan gugatan Perlawanan (Verzet) atas sita jaminan bukan hanya pihak ketiga saja melainkan pihak Tergugat, pemilik atau derden verzet."*
8. Bahwa obyek sengketa yang dimohonkan eksekusi tersebut setelah para pelawan cermati ternyata ada kekaburan/ketidakjelasan mengenai obyek sengketa, dimana batas-batas obyek lelang yang di maksud dalam pemberitahuan eksekusi lelang No. 04/Pdt.E/2016/PN.Smn sangat berbeda dengan fakta yang ada.
9. Bahwa dalam permohonan eksekusi lelang batas-batasnya tercatat :  
Untuk SHM no. 7244/sinduharjo

- Sebelah utara : bapak Gito;
- Sebelah barat : bu Nunuk;
- Sebelah timur : jalan;
- Sebelah selatan : Ibu Isdiyati;

Untuk SHM no. 1830

- Sebelah utara : Pak Suwardi;
- Sebelah barat : Pak Saryanto;
- Sebelah timur : jalan;
- Sebelah selatan : tanah kosong;

Sedangkan sesuai fakta yang ada seharusnya tercatat sebagai berikut

Untuk SHM no. 7244/sinduharjo

- Sebelah utara : tanah milik bapak Arif;
- Sebelah barat : tanah milik bapak Sardi;
- Sebelah timur : jalan;
- Sebelah selatan : tanah milik Ibu Isdiyati;

Untuk SHM no. 1830

- Sebelah utara : jalan;
- Sebelah barat : tanah kosong;



- Sebelah timur : tanah milik bapak Suwardi;
  - Sebelah selatan : tanah milik bapak Suwaskito;
10. Bahwa dalam ketentuan hukum acara perdata dengan tegas diatur :
- Yurisprudensi MA No. 556 K/Sip/1973 menyatakan “kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima”
  - Yurisprudensi MA No. 1149 K/Sip/1079 menyatakan “bila tidak jelas bata-batas tanah sengketa maka gugatan tidak dapat diterima”
  - Yurisprudensi MA no. 81 K/Sip/1971 menyatakan “bahwa karena tanah yang dikuasi Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”.
11. Bahwa berdasarkan hal tersebut mohon menjadi pertimbangan Majelis Hakim untuk membatalkan eksekusi lelang No. 04/Pdt.E/2016/PN.Smn dikarenakan adanya kekaburan obyek sengketa yang dimohonkan dalam eksekusi lelang;
12. Bahwa atas dasar hal tersebut penyitaan maupun eksekusi lelang tidak dapat dibenarkan atau setidaknya ditangguhkan karena sangat merugikan kepentingan para pelawan;
13. Bahwa oleh karena gugatan perlawanan para pelawan ini diajukan dengan alas hak milik dengan alat bukti yang sah, maka Para Pelawan selain mohon dinyatakan sebagai Pelawan yang baik dan benar (*alleged opposant*), Para Pelawan juga mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijatuhkan dengan amar dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad*), walaupun para Terlawan melakukan upaya hukum banding atau kasasi ;
14. Bahwa terlawan II ditarik dalam perkara ini karena memiliki kewenangan melaksanakan lelang sebagai pejabat lelang negara dan bersama-sama Terlawan I melaksanakan eksekusi lelang terhadap obyek sengketa tanpa adanya pemberitahuan kepada para terlawan dan sudah selayaknya Terlawan II dihukum untuk patuh dan tunduk atas isi putusan ini;
15. Bahwa karena gugatan Perlawanan ini jelas dan didukung bukti yang kuat serta karena kepentingan Para Pelawan yang sangat mendesak, Para Pelawan mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verset, banding, dan kasasi sekalipun (UIT VOOR BAAR BIJ VOOR RAAD);





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa sudah wajar dan sepatasnya Para Terlawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Pelawan mohon Kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Sleman, untuk memanggil para Pihak, memeriksa, dan memberi putusannya sebagai berikut :

## **PRIMAIR :**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Perlawanan para pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perlawanan para pelawan adalah tepat dan beralasan;
3. Menyatakan para pelawan adalah pelawan yang jujur;
4. Menyatakan para pelawan adalah pemilik sah atas obyek sengketa sertifikat hak milik No. 7244/sinduharjo seluas 101 m2 yang terletak di Desa Sinduharjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman, Yogyakarta dan sertifikat hak milik No. 1830 seluas 148 m2 yang terletak di Desa Sardonoarjo, kec Ngaglik kab sleman Yogyakarta;
5. Memerintahkan untuk menolak permohonan eksekusi lelang No.04/Pdt.E/2016/PN.Smn atas pemohon eksekusi Terlawan I dan Termohon eksekusi para pelawan atas obyek sengketa yang Tercantum dalam petitem diatas;
6. Menghukum Terlawan II untuk patuh dan tunduk isi putusan ini;
7. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul verzet atau banding;
8. Menghukum para terlawan secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

## **SUBSIDAIR :**

Mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan perlawanan Pelawan tersebut Terlawan I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Terlawan I menolak Seluruh Dalil-Dalil Gugatan Para Pelawan kecuali yang secara Tegas Diakui Kebenarannya;
2. Bahwa Gugatan Perlawanan Eksekusi Lelang yang diajukan oleh Para Pelawan terhadap Para Terlawan atas Permohonan Eksekusi Lelang No. 04 / PDT.E / 2016 / PN.Smn oleh BPR Dewa Arthaka Mulya Yogyakarta / Terlawan I adalah Batal Demi Hukum atau setidaknya-tidaknya Harus Dibatalkan Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini karena Terlawan I telah Membatalkan/Mencabut Permohonan Eksekusi Lelang No.

*Halaman 6 dari 15, Putusan No.39/PDT/2018/PT YYK*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

04 / PDT.E / 2016 / PN.Smn melalui Surat Pembatalan Eksekusi Lelang No.  
04 / PDT.E / 2016 / PN.Smn tertanggal 13-April-2017 pada Pengadilan  
Negeri Sleman;

3. Bahwa Materi Gugatan Perkara ini baik Subyek yakni Pihak-Pihaknya serta  
Obyeknya sudah pernah diajukan di Pengadilan Negeri Sleman dengan  
Register Perkara No. 91 / PDT.G / 2016 / PN.Smn tertanggal 04-Mei-2016  
dan Telah Diputus serta Telah Berkekuatan Hukum Tetap / Inkracht oleh  
Majelis Hakim Pemeriksa Perkara No. 91 / PDT.G / 2016 / PN.Smn di  
Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 14-November-2016;

4. Bahwa Pelawan I sebagai Debitur memiliki Hubungan Hukum yang Sah  
menurut Hukum dengan Terlawan I sebagai Kreditur berdasarkan Perjanjian  
Kredit No. : 0208 / KM / II / 2015 tertanggal 23-Februari-2015 dengan  
Jaminan 2 (Dua) Sertifikat Hak Milik / SHM No. : 7244, Surat Ukur No. :  
00175 tertanggal 12-10-2011, Luas : 101 m2 (Seratus Satu Meter Per Segi)  
dan Sertifikat Hak Milik / SHM No. : 1830, Surat Ukur No. : 8637 tertanggal  
24-10-1994, Luas : 148 m2 (Seratus Empat Puluh Delapan Meter Per Segi)  
yang semuanya atas nama : Ny. Nunuk Sri Rejeki / Pelawan I yang terletak  
di : Desa/Kelurahan Sardonoarjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman;  
Pada saat ini kondisi Kredit Pelawan I adalah Macet;

5. Bahwa dalam Perkara ini pula Telah Melekat Asas Hukum Ne Bis In Idem  
yakni : Untuk Perkara serta Pihak yang Sama dan kemudian Telah Diputus  
Memperoleh Kekuatan Hukum Tetap / Inkracht, Tidak Boleh Diajukan untuk  
Kedua kalinya;

Hal ini sesuai pula dengan : Surat Edaran Mahkamah Agung / SEMA No. 03  
Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Asas Ne  
Bis In Idem;

6. Bahwa oleh karena Jawaban Terlawan I ini diajukan dengan disertai Bukti-  
Bukti Otentik yang Sah serta dapat dipertanggung jawabkan Kebenarannya  
secara Hukum, maka mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri  
Sleman c.q. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar Putusan Pengadilan  
dalam Perkara ini dapat dilaksanakan secara Serta Merta (Uit Voerbaar Bij  
Voorraad) walaupun ada Upaya Hukum, Verzet, Banding maupun Kasasi;

Berdasarkan Hal-Hal tersebut maka kami Mohon Kepada Yang Mulia Majelis  
Hakim Pemeriksa Perkara ini agar berkenan Memberikan Putusan yang  
Amarnya sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan Mengabulkan Jawaban Terlawan I;

**Halaman 7 dari 15, Putusan No.39/PDT/2018/PT YYK**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menolak Seluruh Dalil-Dalil Gugatan Para Pelawan;
3. Menetapkan agar Putusan Pengadilan dalam Perkara ini dapat dilaksanakan secara Serta Merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad) walaupun ada Upaya Hukum, Verzet, Banding maupun Kasasi;
4. Menghukum Para Pelawan untuk membayar segala Biaya yang timbul dalam Perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Perlawanan tersebut Terlawan II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI;

Eksepsi Dilatoria ;

Bahwa Terlawan II berpendapat bahwa perlawanan yang diajukan Para Pelawan belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di pengadilan, karena masih prematur atau diajukan masih terlalu dini, hal ini karena perlawanan Para Pelawan dengan maksud dan tujuan untuk menunda atau membatalkan lelang terhadap objek sengketa, sedangkan atas pelaksanaan lelang tanggal 17 April 2017 terhadap objek sengketa tersebut telah dibatalkan/tidak dilaksanakan karena adanya permintaan Pembatalan Lelang dari Ketua Pengadilan Negeri Sleman, sehingga demikian permasalahan yang hendak digugat belum terbuka waktunya (faktor yang menanggukhan). Dan oleh karena itu sudah sepatutnya perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;

## II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Terlawan II menolak dalil-dalil perlawanan 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 perlawanan yang diajukan Pelawan, khususnya sepanjang yang ditujukan kepada Terlawan II adalah berkenaan dengan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan II terhadap objek sengketa;
4. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan II adalah atas permohonan lelang dari Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Sleman a.n. Ketua Pengadilan Negeri Sleman dengan suratnya nomor W.13.U2/286/HK.02/I/2007 tanggal 16 Januari 2017 perihal permohonan Penetapan Hari dan tanggal Eksekusi Lelang Perkara Perdata Nomor 04/Pdt.E/2016/PN.Smn;

**Halaman 8 dari 15, Putusan No.39/PDT/2018/PT YYK**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa pelaksanaan lelang tersebut guna memenuhi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sleman tanggal 14 Juni 2016 Nomor 04/PDT.E/2016/PN.Smn yang amarnya antara lain berbunyi mengabulkan Permohonan Eksekusi Lelang dari Pemohon Eksekusi; Memerintahkan kepada Panitera/Jurusita Pengadilan Negeri Sleman untuk melaksanakan Eksekusi Lelang terhadap barang Jaminan milik termohon eksekusi yang dijaminakan kepada PT BPR Dewa Arthaka Mulia, berkedudukan di Jl Palagan Tentara Pelajar KM 8,5 Sariharjo, Ngaglik, Kab. Sleman sebagai Pemohon Eksekusi Objek Hak Tanggungan berupa :
  1. Sebidang tanah pekarangan kosong Hak Milik Nomor 7244/Sinduharjo atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 12-10-2011 No. 00175/2011, seluas 101 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Sinduharjo, Ngaglik, Kab. Sleman, Yogyakarta, pemegang hak tercatat atas nama Ny. Nunuk Sri Rejeki, SH, dengan batas-batas : sebelah utara : Pak Gito, sebelah Selatan : Bu Isdiyati; sebelah Timur : Jalan; sebelah Barat : Bu Nunuk;
  2. Sebidang tanah beserta bangunan, Sertipikat Hak Milik nomor 1830 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24 Oktober 1994 No. 8657/1994 seluas 148 m<sup>2</sup> terletak di Desa Sardonoarjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman, Yogyakarta, pemegang Hak tercatat atas nama Ny. Nunuk Sri Rejeki, SH dengan batas-batas : sebelah utara : Pak Gito; sebelah Selatan : Bu Isdiyati; sebelah timur : Jalan; sebelah Barat : Bu Nunuk;
6. Bahwa sebagaimana dokumen persyaratan lelang yang dilampirkan oleh Pengadilan Negeri Sleman dalam surat Nomor W.13.U2/286/HK.02/I/2007 tanggal 16 Januari 2017, berupa :
  - a. Penetapan eksekusi lelang Nomor 04/PDT.E/2016/PN.SMN tanggal 14 Juni 2016;
  - b. Penetapan Aanmaning / Tegoran Perkara Perdata Nomor 04/PDT.E/2016/PN.SMN tanggal 1 Februari 2016;
  - c. Berita Acara Teguran /Aanmaning Nomor 04/PDT.E/2016/PN.SMN tanggal 9 Februari 2016;
  - d. Berita Acara Teguran/Aanmaning Nomor 04/PDT.E/2016/PN.SMN tanggal 23 Februari 2016;
  - e. Penetapan Sita Eksekusi Perkara Perdata Nomor 04/PDT.E/2016/PN.SMN tanggal 14 Juni 2016;
  - f. Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 04/PDT.E/2016/PN.SMN tanggal 19

**Halaman 9 dari 15, Putusan No.39/PDT/2018/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)



Mei 2016;

- g. Tagihan yang harus dipenuhi oleh Termohon Eksekusi Nomor 04/Pdt.E/2016/PN.Smn;
- h. Sertipikat Hak Milik Nomor 1830/Sardonoharjo, luas 148 m2 an. Nyonya Nunuk Sri Rejeki, Sarjana Hukum, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 7244/Sinduharjo, luas 101 m2 an. Nyonya Nunuk Sri Rejeki, Sarjana Hukum;
7. Bahwa dokumen-dokumen tersebut setelah dilakukan analisis berkas ternyata telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, sehingga permohonan lelang dari Ketua Pengadilan Negeri Sleman tersebut oleh Terlawan II ditetapkan jadwal lelangnya, dengan surat nomor S-589/WKN.09/KNL.06/2017 tanggal 10 Maret 2017, hal ini sesuai ketentuan Ketetapan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam Pasal 13 menyatakan *"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 hal rencana pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa tersebut oleh pemohon lelang dalam hal ini Ketua Pengadilan Negeri Sleman telah diumumkan sebanyak 2 (dua) kali, Pengumuman Lelang Pertama tanggal 16 Maret 2016, dan kemudian Pengumuman Lelang keduanya melalui Surat Kabar Harian Merapi pada tanggal 31 Maret 2016;
9. Bahwa demikian juga akan adanya pelelangan tersebut Pelawan in casu Nunuk Sri Rejeki, SH telah diberitahu oleh Ketua Pengadilan Negeri Sleman dengan surat Nomor W.13.U2/354/Hk.02/III/2017 tanggal 22 Maret 2017;
10. Bahwa sesuai dengan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II cetakan ke 2 Proyek Pembinaan Teknis Yustisial Mahkamah Agung RI 2007, pada halaman 92 angka 13 menyatakan *" Dalam hal lelang telah diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri, maka lelang tersebut hanya dapat ditangguhkan oleh Ketua Pengadilan Negeri dan tidak dapat ditangguhkan dengan alasan apapun oleh pejabat instansi lain. Sebab lelang yang diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri, dan dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negeri, adalah dalam rangka eksekusi, dan bukan merupakan putusan dari Kantor Lelang Negara*

”  
,



11. Bahwa sesuai ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang :

- Pasal 27 dinyatakan dengan tegas “ Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan putusan dari lembaga peradilan ”;

- Pasal 28 :

(1) Pembatalan lelang dengan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh pejabat lelang paling lambat sebelum lelang dimulai;

(2) Dalam hal

- Pasal 30 berbunyi : Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal :

- a. SKT/SKPT untuk pelaksanaan lelang berupa tanah atau tanah dan bangunan belum ada;
- b. Barang yang akan dilelang dalam status sita pidana atau blokir pidana dari instansi penyidik atau penuntut umum, khusus lelang eksekusi;
- c. Terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dari Pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau isteri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan objek lelang;
- d. Barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan atau sita eksekusi atau sita pidana, khusus lelang noneksekusi;
- e. Tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang;
- f. Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan Barang kepada Pejabat lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21;
- g. Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan;
- h. Keadaan memaksa (force majeure/Kahar) atau kahar;
- i. Terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta;
- j. Nilai Limit yang dicantumkan dalam pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh Penjual; atau;



- k. Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang;
- Pasal 31 berbunyi Pembatalan lelang setelah lelang dimulai hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal :
    - a. Keadaan memaksa (force majeure) atau kahar; atau
    - b. Terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran Peserta Lelang;
  - Bahwa kemudian Ketua Pengadilan Negeri Sleman mengajukan permohonan pembatalan lelang kepada Terlawan II dengan surat Nomor W.13.U2/1656/HK.02/IV/2017 tanggal 13 April 2017;
12. Bahwa dengan adanya permohonan pembatalan eksekusi Lelang dari Ketua Pengadilan Negeri Sleman dimaksud, maka pelelangan terhadap objek sengketa pada tanggal 17 April 2017 tersebut telah dibatalkan/tidak dilaksanakan;
13. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak dalil perlawanan Para Pelawan angka 14, karena Terlawan II tidak ada kewajiban untuk memberitahu akan adanya lelang kepada Para Pelawan, dan pemberitahuan lelang merupakan kewajiban Penjual in casu Ketua Pengadilan Negeri Sleman ( vide Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang pada Pasal 6 butir 2 huruf f ). Dan Pelawan I oleh Ketua Pengadilan Negeri Sleman telah diberitahu hal rencana pelaksanaan lelang dengan surat pemberitahuan Nomor W.13.U2/354/Hk.02/III/2017 tanggal 22 Maret 2017;
14. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, telah menunjukkan bahwa prosedur lelang yang dilakukan oleh Terlawan II telah dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka dengan demikian perbuatan hukum Terlawan II tersebut adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Sleman telah menjatuhkan putusan Nomor 95/Pdt.G/2017/PN. Smn tanggal 6 Desember 2017 yang amarnya sebagai berikut:

**DALAMEKSEPSI**

- Menyatakan Eksepsi Terlawan II tidak dapat diterima;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan Gugatan Perlawanan tidak dapat diterima;



2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.337.000,00 (Satu Juta Tiga Ratus Tiga Puluh Tujuh Ribu Rupiah);

Telah Membaca Relaas Pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Sleman kepada Terlawan II pada tanggal 15 Desember 2017;

Telah membaca Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman, yang menyatakan bahwa pada tanggal 19 Desember 2017, Kuasa Para Pembanding - Para Pelawan telah mengajukan permohonan banding agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Sleman, tanggal 6 Desember 2017 Nomor 95/Pdt.G/2017/PN Smn, untuk diperiksa dan diputus dalam tingkat banding;

Telah membaca Relaas Pemberitahuan Permohonan Banding yang telah disampaikan secara seksama kepada Terbanding I semula Terlawan I tanggal 28 Desember 2017 dan kepada Terbanding II semula Terlawan II tanggal 8 Januari 2018;

Para Pembanding semula Para Pelawan tidak mengajukan Memori Banding

Telah membaca Relaas Pemberitahuan Membaca dan Memeriksa Berkas Perkara (inzage) Nomor 95/Pdt.G/2017/PN.Smn, yang telah diberitahukan kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Pelawan tanggal 20 Februari 2018, kepada Terbanding I semula Terlawan I tanggal 15 Februari 2018 dan kepada Terbanding II semula Terlawan II tanggal 27 Februari 2018;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Pelawan, telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara-cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Pelawan tidak mengajukan memori banding, sehingga tidak diketahui alasan-alasan keberatan dari Para Pembanding semula Para Pelawan dalam mengajukan permohonan banding tersebut;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 6 Desember 2017 Nomor 95/Pdt.G/2017/PN Smn dan telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan tepat dan benar, maka pertimbangan- pertimbangan hukum





Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan- pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 6 Desember 2017 Nomor 95/Pdt.G/2017/PN Smn maka Pengadilan Tinggi menyetujui dan membenarkan Putusan Hakim Tingkat Pertama karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum dalam putusan di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan hukum Hakim tingkat Pertama tersebut dijadikan dasar dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi, sehingga putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 6 Desember 2017 Nomor 95/Pdt.G/2017/PN Smn dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding, oleh karena itu harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Para Pembanding semula Para Pelawan adalah sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), *Herzien Inlandsch Reglement (H.I.R)*, serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini:

#### **MENGADILI:**

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Pelawan ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 6 Desember 2017 Nomor 95/Pdt.G/2017/ PN. Smn , yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan sedangkan di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari Selasa tanggal 24 April 2018 oleh kami Muhammad. Ruslan Hadi , S.H. sebagai Ketua Majelis Hakim, Sutardjo, S.H., M.H. dan Farit Fauzi, S.H. masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana pada hari Selasa tanggal 8 Mei 2018 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh Zainab Talaohu, S.H., Panitera



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

Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara atau Kuasa Hukumnya;

Hakim-hakim anggota :

Ketua Majelis Hakim,

Ttd

Ttd

Sutardjo, S.H.

Muhammad Ruslan Hadi, S.H.

Ttd

Farit Fauzi, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Zainab Talaohu, S.H.

**Perincian biaya :**

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| 1. Biaya Meterai putusan .....       | Rp. 6.000,00   |
| 2. Biaya Redaksi putusan .....       | Rp. 5.000,00   |
| 3. Biaya Pemberkasan/Pengiriman..... | <u>Rp139.000,00</u>  |
| Jumlah .....                         | Rp150.000,00 ( <u>seratus lima puluh ribu</u><br><u>rupiah</u> ) |