



PUTUSAN

Nomor 73/PDT/2017/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 :

Dennie Shobry, S. Kom, lahir di Yogyakarta tanggal 07-05-1978, Laki laki, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta beralamat di Maguwo, Wonocatur, Rt 014, Kel. Banguntapan, Kec. Banguntapan, Kab. Bantul, sebagai **Pembanding / Penggugat.**;

Melawan:

1. **PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. Pusat cq PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. Cabang Yogyakarta**, bertempat tinggal di Jl. Jendral Sudirman No.: 71 Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa Sugeng Nuswantoro, SH dkk, para pegawai pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Pusat beralamat di Menara Bank BTN Lt. 14 Jln Gajah Mada No. 1 Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 224/KUASA/LGD/2016 tanggal 16 Nopember 2016, sebagai **Terbanding/Tergugat** ;
2. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta**, bertempat tinggal di Jl. Kusuma Negara No. 11 Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sri Haryanti, dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-1025/MK.6/2016 tanggal 23 Desember 2016, sebagai **Turut Terbanding /Turut Tergugat.**;

Telah membaca dan memperhatikan:

- Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 73/Pen.Pdt/2017/PT.YYK tertanggal 29 Agustus 2017 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 Yogyakarta Nomor : 149/Pdt.G/2016/PN Yyk tanggal 6 Juni 2017 dalam perkara tersebut diatas

Halaman 1 dari 36 Putusan Nomor: 73/PDT/2017/PT YYK



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Oktober 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 28 Oktober 2016 dalam Register Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Yyk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 21 November 2014 Penggugat mendapat Fasilitas kredit yang berupa Kredit Bangun Rumah BTN dari Tergugat I dengan jangka waktu kredit 120 bulan, sebesar Rp.1. 250.000.000,- (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan bukti kepemilikan anggunan No 00828 ;
2. Bahwa atas Pinjaman Tersebut, Penggugat mengalami kemacetan kredit ;
3. Bahwa Penggugat Telah meminta baik baik kepada Tergugat I guna memberikan waktu kepada Penggugat untuk membayar kewajibannya akan tetapi tidak ditanggapi dan Penggugat diberikan Surat Peringatan I tertanggal 26 April 2016, Surat Peringatan II tertanggal 28 April 2016 dan Surat Peringatan III tertanggal 2 Mei 2016 dan kemudian menempel peringatan bahwa bangunan dalam pengawasan Tergugat I dan akan dilelang ;
4. Bahwa berdasarkan rincian dalam surat peringatan III tertanggal 28 April 2016 Penggugat mempunyai angsuran tunggakan sebesar Rp. 60.630.652,00 per tanggal 02 Mei 2016 ;
5. Bahwa Penggugat sampai saat ini masih sanggup memenuhi kewajibannya sebagaimana pada angka 1, 3, 4, dimana Penggugat minta waktu kepada Tergugat I guna membayar kewajibannya tersebut ;
6. Bahwa Tindakan Tergugat I selaku Perbankan yang mana kami uraikan dalam angka 3, sangat merugikan Penggugat dimana Penggugat dipaksa dengan batas waktu yang sangat pendek untuk melunasi kewajibannya tanpa melihat dan mendengar permintaan Penggugat selaku Debitur, penggugat merasa dipermalukan di lingkungannya tanpa adanya upaya kekeluargaan ;
7. Bahwa pada tanggal 02 September 2016, tergugat I mengadakan lelang atas jaminan Penggugat di tempat Tergugat I dengan limit lelang sebesar Rp. 1.278.000.000,- ;



8. Bahwa limit lelang yang diajukan oleh Tergugat I sangat merugikan Penggugat karena sangat murah dan tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat ;
9. Bahwa Tergugat I dalam mengajukan lelang dan menentukan nilai limit Lelang, tanpa melalui penilaian yang objektif dan benar, dimana tim penilai lelang dari Tergugat I tidak pernah melakukan penilaian kelayakan objek dengan melihat dan atau mendatangi objek lelang ;
10. Bahwa atas penentuan nilai limit lelang yang sewenang wenang dari Tergugat I tersebut menyebabkan Penggugat menjadi dirugikan ;
11. Bahwa Tindakan Tergugat I yang sewenang wenang menentukan nilai limit Lelang bertentangan dengan Pasal 43, 44, 45, 46, 47 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 dan asas lelang yang salah satunya berbunyi berdasarkan keadilan ;
12. Bahwa Perbuatan Tergugat I tersebut yang mengakibatkan kerugian materiil dan imateriil bagi Penggugat telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.;
13. Bahwa oleh karena Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, maka adalah wajar dan sah menurut hukum agar Tergugat I dihukum untuk membayar ganti kerugian materiil dan imateriil sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) ;
14. Bahwa agar Tergugat I mau melaksanakan putusan perkara ini nantinya, mohon agar Tergugat I dihukum membayar uang paksa sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua juta rupiah) per hari, apabila Tergugat I lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan ini diucapkan ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengdaili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan Pengggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Turut Tergugat telah melakukan tindakan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan Prosedur Lelang atas lelang atas jaminan tanah yang terletak di Pondok Permai Blok O Blok A No. 16 Banguntapan,



Banguntapan, Yogyakarta dinyatakan batal demi Hukum dan atau dapat dibatalkan beserta akibatnya ;

4. Menyatakan Penggugat mempunyai kewajiban tunggakan kepada Tergugat I sebesar Rp. 60.630.652,00 per tanggal 02 Mei 2016 dan mengangsur nya setiap bulan sebesar Rp. 15.209.313,00 hingga lunas ;
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian materiil dan imateriil kepada Penggugat sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) ;
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua juta rupiah) per hari, apabila Tergugat I lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan ini diucapkan ;
7. Menghukum Tergugat I, dan Turut Tergugat guna mematuhi putusan ini ; atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya ;

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

JAWABAN TERGUGAT I sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI

1. EKSEPSI NON ADEMPLETI CONTRATUR

- 1.1. Bahwa PENGGUGAT telah terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan wanprestasi (Exceptio non adempti contractur).
- 1.2. Bahwa sesuai dengan catatan administrasi pada TERGUGAT, maka diketahui bahwa PENGGUGAT berada pada posisi wanprestasi dan TERGUGAT dengan itikad baik telah melakukan pembinaan baik secara lisan maupun tertulis, oleh karena itu PENGGUGAT terlebih dahulu menimbulkan kerugian bagi TERGUGAT sehingga gugatan yang dilakukan oleh PENGGUGAT sangatlah tidak berdasar.
- 1.3. Bahwa berdasarkan butir 1.1. dan 1.2. di atas, maka kami mohon kepada Yth, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi TERGUGAT dan menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard).



2. EKSEPSI PLURIUM LITIS CONSORTIUM (ORANG YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT TIDAK LENGKAP)

2.1. Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia secara konsisten selalu memutuskan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklard) terhadap gugatan-gugatan yang nyata-nyata kurang pihak, yaitu sebagaimana dapat dilihat pada beberapa putusan Mahkamah Agung RI yang antara lain sebagai berikut :

2.1.1. Putusan Mahkamah Agung No. 201/K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976: "Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima."

2.1.2. Putusan Mahkamah Agung No. 400/K/Pdt/1984, tanggal 19 Juli 1985: "Karena hubungan hukum yang sesungguhnya adalah hutang-hutang antara penggugat dengan anak tergugat, anak tergugat tersebut harus turut digugat."

2.1.3. Putusan Mahkamah Agung No. 365/K/Pdt/1984, tanggal 30 Juli 1985 : "Dengan adanya pernyataan dari kontraktor, bahwa segala akibat dan resiko pembangunan proyek pertokoan dan perkantoran tersebut menjadi tanggung jawab kontraktor. Kontraktor tersebut harus ikut digugat."

2.1.4. Putusan Mahkamah Agung No. 546/K/Pdt/1984, tanggal 31 Agustus 1985 : "Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara ini penggugat seharusnya menggugat semua ahli waris almarhum, bukan hanya istrinya."

2.1.5. Putusan Mahkamah Agung No. 2438/K/SIP/1980, tanggal 22 Maret 1992 : "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara"

2.1.6. Putusan Mahkamah Agung No. 2872/K/Pdt/1998 tanggal 28 Desember 1998 : "Pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai satu pihak dalam gugatan tersebut, karena apabila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut telah mengandung cacat



hukum (plurium litis consortium), sehingga gugatan ini oleh hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima."

2.1.7. Putusan Mahkamah Agung No. 1029/K/Pdt/2010, tanggal 21 Februari 2011 : "Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, pertimbangan serta putusan Judex Facti dapat dibenarkan, karena terbukti pihak Ali Muhammad Alatas sebagai orang yang paling dominan berperan dalam transaksi jual beli dan pemberian komisi tidak ikut digugat, sehingga gugatan Penggugat kurang pihaknya"

2.2. Bahwa mengingat objek sengketa yang berupa Tanah yang di dalamnya terkait pihak yang memiliki kapasitas dan kepentingan hukum atas objek sengketa tersebut, maka seharusnya ada pihak-pihak lain diluar Tergugat yang harus ditarik sebagai Tergugat, sebagai pihak yang berkepentingan. Penarikan pihak-pihak lain tersebut dalam gugatan merupakan suatu keharusan untuk memberikan fakta-fakta yang lengkap agar Majelis Hakim memeriksa perkara dapat memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan penuh rasa kebenaran dan keadilan. Adapun terkait pihak lain yang harus ditarik sebagai Tergugat adalah Pemenang Lelang dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bantul selaku pihak yang terkait dengan proses Lelang atas Hak Tanggungan No. 05034/2014 dengan obyek agunan sebidang tanah (SHGB) No. 828 Desa Banguntapan, Surat Ukur No.07029/Banguntapan/2011 seluas 180 M2 yang diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2011 saat ini atas nama Dennie Shobry,Sarjana Komputer (07/05/1978) yang terletak dan setempat dikenal dengan Pondok Permai Blok O Blok A No. 16 Banguntapan, Yogyakarta.

3. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL

3.1. DASAR HUKUM GUGATAN TIDAK JELAS (RECHTS GROND)

3.1.1. Bahwa suatu perbuatan dapat dikatakan Perbuatan Melawan Hukum diantaranya apabila terdapat pelanggaran terhadap ketentuan atau peraturan yang menjadi dasar hukum atas suatu hal, sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata, Perbuatan Melawan Hukum dapat lahir akibat



perbuatan orang yang merupakan perbuatan melanggar hukum atau onrechtmatig (unlawful) :

- a). Dalam bentuk pelanggaran pidana (factum delictum), atau;
- b). Dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata (law of tort), atau;
- c). Dalam dalam perbuatan tersebut sekaligus bertindih delik pidana dan kesalahan perdata.

3.1.2. Bahwa TERGUGAT tidak melakukan perbuatan melawan;

3.1.3. Bahwa rencana TERGUGAT untuk melakukan lelang obyek sengketa yang merupakan jaminan kredit, yaitu Tanah dan Bangunan HGB No. 828, di Pondok Permai Blok O Blok A No. 16 Banguntapan, Yogyakarta, karena atas obyek sengketa tersebut telah dibebani Hak Tanggungan berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.509/2014 tertanggal 1 Desember 2014 dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 05034/2014 tertanggal 29 Desember 2014, sehingga perbuatan TERGUGAT adalah bukan perbuatan melawan hukum.

3.1.4. Bahwa rencana Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan TERGUGAT didasarkan atas ketentuan pada Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji.

Pasal 6 UU Hak Tanggungan :

“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.”

Pasal 20 ayat 1 UU Hak Tanggungan yaitu :

Apabila Debitur cedera janji, maka “Obyek Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang



ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan Hak mendahulukan pada kreditur-kreditur lainnya”, sehingga tepat apabila Debitur yang cedera janji maka Hak Tanggungan dilelang pada pelelangan umum.

- 3.1.5. Bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tercantum janji-janji yang salah satunya mengenai hak pemegang Hak Tanggungan untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji.

Pasal 11 ayat (2) huruf e UU Hak Tanggungan :

“Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji.”

- 3.1.6. Bahwa dengan demikian atas dasar hukum pernyataan PENGUGAT bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak jelas dan tidak berdasar.

- 3.1.7. Bahwa berdasarkan butir 3.1.1 hingga butir 3.1.6 diatas maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar Gugatan PENGUGAT dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard / NO).

3.2. GUGATAN PARA PENGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL)

- 3.2.1. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang disampaikan TERGUGAT sebagaimana tersebut butir 3.1. di atas, maka dasar hukum yang dijadikan dasar gugatan tidak jelas (rechts grond) sehingga dengan demikian gugatan menjadi tidak jelas / kabur (obscuur libel)

- 3.2.2. Bahwa berdasarkan butir 3.2.1. di atas, maka kami mohon kepada Yth, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi TERGUGAT dan menyatakan bahwa gugatan PENGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima NO (Niet Ontvenkelijeverklaard).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil - dalil yang kami kemukakan diatas, maka kami mohon kepada Yth, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi TERGUGAT dan menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard).

DALAM POKOK PERKARA

Majelis Hakim Yang Mulia, di samping eksepsi-eksepsi di atas, TERGUGAT dalam hal ini juga menyampaikan jawaban dalam pokok perkara atas gugatan.

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas, mohon juga dianggap telah termasuk pula dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa TERGUGAT menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil PENGGUGAT terkecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas dalam jawaban dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa TERGUGAT adalah Kreditur yang beritikad baik dan perbuatan TERGUGAT adalah bukan perbuatan melawan hukum karena sudah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
 - 3.1. Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT selaku Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 0000520141023000003 tanggal 21 November 2014, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Honggo Sigit Nurcahyo, SH, Notaris di Kabupaten Bantul, dengan besar pokok pinjaman sebesar Rp. 1.250.000.000,00 (Satu Miliar dua ratus lima puluh Juta Rupiah) dengan jangka waktu 120 (seratus dua puluh) bulan.
 - 3.2. Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali pokok kredit, bunga, denda dan pembayaran lainnya dalam rangka pelunasan kredit kepada TERGUGAT, maka PENGGUGAT selaku Debitur menyetujui untuk menyerahkan agunan berupa sebidang tanah beserta bangunan rumah sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 828 Desa Banguntapan, Surat Ukur No.07029/Banguntapan/2011 seluas 180 M2 yang diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2011 saat diagunkan atas nama Dennie Shobry,Sarjana Komputer (07/05/1978) yang terletak dan setempat dikenal dengan Pondok Permai Blok O Blok A No. 16 Banguntapan, Yogyakarta .
 - 3.3. Bahwa terhadap hubungan hutang-piutang tersebut butir 3.1. maka timbul hubungan kedua belah pihak yang mengikat (azas pacta

Halaman 9 dari 36 Putusan Nomor: 73/PDT/2017/PT YJK



sunt servanda), sehingga PENGUGAT selaku Debitur, mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran kredit sesuai dengan bunyi Pasal 8 dalam Perjanjian Kredit yang telah disepakati bunyinya sebagai berikut :

- (1) Debitur wajib melakukan pembayaran kembali kredit secara angsuran sebesar sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf i Perjanjian Kredit ini sampai dengan seluruh utang Debitur lunas.

3.4. Bahwa atas pinjaman PENGUGAT terhadap TERGUGAT sebagai tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor 0000520141023000003 tanggal 21 November 2014, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Honggo Sigit Nurcahyo, SH, Notaris di Kabupaten Bantul, PENGUGAT telah menyatakan telah mendapat persetujuan dan telah menerima pinjaman uang dari TERGUGAT , bahwa atas pinjaman PENGUGAT tersebut, PENGUGAT memberikan jaminan berupa sebidang tanah dengan sertipikat Hak Guna Bangunan 00828/Banguntapan seluas 180(seratus delapan puluh) meter persegi, sebagaimana ternyata dari Surat Ukur tertanggal 21-01-2011 (dua puluh satu Januari duaribu sebelas) Nomor 07029/Banguntapan/2011, yang terletak didesa Banguntapan Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta terdaftar atas nama Dennie Shobry, Sarjana Komputer.

3.5. Bahwa perbuatan perikatan sebagaimana dimaksud butir 3.1. dan 3.2. di atas, dihadiri dan disepakati oleh dan atau antara para pihak yang terkait dalam perjanjian. Hal tersebut adalah sudah sesuai dengan ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1233 KUHPdata

Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang

Pasal 1338

Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

Pasal 1320 KUHPdata

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk suatu perikatan;



3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak dilarang.
- 3.6. Berdasarkan hal tersebut bahwa dapat dinyatakan TERGUGAT merupakan Kreditur yang beritikad baik, dimana telah memenuhi kewajiban sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor 0000520141023000003 tanggal 21 November 2014, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Honggo Sigit Nurcahyo, SH, Notaris di Kabupaten Bantul.
- 3.7. Bahwa atas Agunan kredit yang diserahkan oleh PENGUGAT selaku Debitur sebagaimana tersebut butir 3.2. di atas, telah dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 128 tanggal 21 Nopember 2014 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Honggo Sigit Nurcahyo, SH, Notaris di Kabupaten Bantul selanjutnya dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.509/2014 tertanggal 1 Desember 2014 dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 05034/2014 tertanggal 29 Desember 2014.
- 3.8. Bahwa dalam rangka menjamin pelunasan utang dan agar PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk cq PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Yogyakarta selaku kreditur mempunyai kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain serta pemenuhan asas Publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga, maka atas jaminan utang piutang berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 828 Desa Banguntapan, Surat Ukur No.07029/Banguntapan/2011 seluas 180 M2 yang diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2011 saat ini atas nama Dennie Shobry,Sarjana Komputer (07/05/1978) yang terletak dan setempat dikenal dengan Pondok Permai Blok O Blok A No. 16 Banguntapan, Yogyakarta tersebut, kemudian dibebani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.509/2014 tertanggal 1 Desember 2014 dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 05034/2014 tertanggal 29 Desember 2014, sehingga perbuatan TERGUGAT adalah bukan perbuatan melawan hukum.
- 3.9. Hal ini sudah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sebagai berikut :
Pasal 1 ayat 1 :



“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Pasal 13 ayat 1 :

Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan

Penjelasan Umum angka 3 C :

"Memenuhi asas publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan"

3.10. Bahwa kemudian PENGUGAT, tidak menjalankan kewajibannya dengan baik sehingga terjadi tunggakan, sehingga Kredit atas nama PENGUGAT, selaku Debitur masuk dalam kategori wanprestasi.

3.11. Bahwa perbuatan PENGUGAT selaku Debitur, yang tidak membayar angsuran kreditnya seperti diatur di dalam Perjanjian Kredit sudah tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1234 KUHPerdara yang menyebutkan "Perikatan diberikan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu", dimana akibat dari tidak dipenuhinya prestasi tersebut (cidera janji/wanprestasi) menimbulkan kerugian bagi orang lain dan mewajibkan membayar kerugian dimaksud.

3.12. Bahwa perbuatan PENGUGAT selaku Debitur sebagaimana tersebut butir 3.10. adalah perbuatan wanprestasi sesuai dengan ketentuan

- Pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi :

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si



berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yg ditentukan.”

- Pasal 15 huruf ayat 1 huruf a dan b Perjanjian Kredit Nomor 0000520141023000003 tanggal 21 November 2014 yang berbunyi:

(1) Tindakan Debitur yang mengakibatkan DEBITUR dinyatakan wanprestasi, adalah sebagai berikut:

- a. DEBITUR tidak membayar angsuran ataupun jumlahangsuran yang dibayarkan kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam perjanjian kredit dan atau tidak melunasi kewajiban angsuran menurut batas waktu yang ditetapkan dalam Pasal 18 Pejanjian Kredit ini.
- b. Debitur melakukan penunggakan atas kewajiban angsuran sebanyak 2 (dua) kali angsuran.

C.....

...

3.13. Bahwa atas tindakan PENGUGAT, dengan itikad tidak baik telah lalai dalam melakukan pembayaran angsuran kredit secara rutin sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

3.14. Bahwa kemudian TERGUGAT dengan itikad baik telah melakukan penagihan dan penyelamatan kredit macet sesuai ketentuan yang berlaku PENGUGAT, dalam bentuk Surat Peringatan Penyelesaian Tunggakan Kredit, antara lain:

1. Surat Peringatan I No.30/YK.II/COLL/IV/2016 tertanggal 26 April 2016,
2. Surat Peringatan II No.09/YK.II/COLL/IV/2016 tertanggal 28 April 2016
3. Surat Peringatan III No.99/YK.II/COLL/VII/2016 tertanggal 2 Mei 2016.

sehingga dengan demikian telah sesuai dengan Pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi :

"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yg ditentukan.”



- 3.15. Bahwa terhadap Surat Peringatan yang telah disampaikan TERGUGAT, tidak pernah diindahkan oleh PENGGUGAT selaku Debitur, sehingga dengan demikian maka PENGGUGAT Debitur dengan itikad tidak baik telah berusaha menghindari kewajibannya kepada TERGUGAT dengan mengajukan gugatan ini.
4. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT butir 3,4,5,dan 6 adalah tidak berdasar dan mengada-ada
- 4.1. Bahwa dalam dalil gugatan PENGGUGAT butir 3,4, 5 dan 6 mencoba mencari kesalahan serta membuat bias perkara dan membuat seolah olah TERGUGAT melakukan perbuatan melawan hukum.
- 4.2. Bahwa dalam hal waktu yang diberikan TERGUGAT kepada PENGGUGAT untuk menyelesaikan kewajibannya sudah lebih dari cukup,mengingat sebelum TERGUGAT mengirimkan Surat Peringatan I No.30/YK.II/COLL/IV/2016 tertanggal 26 April 2016 telah dilakukan pembinaan secara kekeluargaan oleh TERGUGAT namun tidak ditanggapi dengan baik.
- 4.3. Bahwa sampai dengan Surat Peringatan III No.99/YK.II/COLL/VIII/2016 tertanggal 2 Mei 2016, TERGUGAT masih memberikan toleransi waktu untuk menyelesaikan kewajibannya sampai dengan tanggal 7 Mei 2016 namun PENGGUGAT tetap tidak memberikan respon baik kepada TERGUGAT.
- 4.4. Bahwa dalil PENGGUGAT yang menyatakan sanggup memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT tidak benar, terbukti sampai saat ini PENGGUGAT tidak menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya.
5. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT butir 7,8,9,10, dan 11 adalah tidak benar dan mengada-ada
- 5.1. Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT sampaikan pada butir 3 dalam POKOK PERKARA di atas, maka dalam hal upaya penyelamatan kedit, TERGUGAT dapat melakukan eksekusi lelang hak tanggungan mengingat TERGUGAT memiliki hak yang diutamakan sebagai kreditur dan telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga TERGUGAT tidak melakukan perbuatan melawan hukum.



5.2. Bahwa selain ketentuan peraturan perundang-undangan, apabila sudah memenuhi syarat legalitas formal subjek dan objek lelang ke KPKNL, maka Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya. Hal ini sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang bunyinya sebagai berikut:

"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".

5.3. Bahwa dalil PENGUGAT yang menyatakan TERGUGAT dalam menentukan harga limit lelang tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Pasal 43, 44, 45, 46 dan 47 adalah tidak benar, bahwa dalam hal menentukan harga limit lelang TERGUGAT telah memenuhi peraturan yang berlaku .

5.4. Bahwa dalam menentukan nilai limit lelang TERGUGAT menggunakan penilaian oleh Penilai secara independen dan dapat dipertanggungjawabkan atas kompetensi yang dimiliki dalam hal ini TERGUGAT melakukan penilaian melalui KJPP Hari Utomo dan Rekan

5.5. Sehubungan dengan dalil PENGUGAT butir 7, 8, 9, 10, dan 11 secara jelas terbantahkan dan dalil penggugat tidak benar dan mengada-ada

6. Bahwa terhadap tindakan wanprestasi PENGUGAT, maka TERGUGAT melakukan tindakan untuk menyelesaikan kredit bermasalah berupa eksekusi lelang melalui TURUT TERGUGAT.

6.1. Bahwa sebelum lelang dilaksanakan, pemberitahuan lelang telah disampaikan oleh TERGUGAT I Kepada PENGUGAT melalui:

6.1.1. Surat No. 625/S/RAS.YYK/VIII/2016 tanggal 15 Agustus 2016 kepada PENGUGAT selaku debitur dan pemilik atas agunan serta telah diumumkan melalui media massa pada tanggal 19 Agustus 2016.

6.1.1.1. Bahwa atas pemberitahuan tersebut, lelang dilaksanakan pada hari Jum'at tanggal 02 September 2016 pada Pukul 10.00 bertempat di Kantor TERGUGAT.



6.1.1.2. Bahwa terhadap lelang yang dilakukan didapat hasil tidak ada yang mengajukan penawaran sebagaimana tertuang dalam Salinan/Grosse Risalah Lelang No. 290/2016 tanggal 02 September 2016.

6.1.2. Surat No. 681/S/RAS.YYK/X/2016 tanggal 20 Oktober 2016 kepada PENGUGAT selaku debitur dan pemilik atas agunan serta telah diumumkan melalui media massa pada tanggal 20 Oktober 2016.

6.1.2.1. Bahwa atas pemberitahuan tersebut, lelang dilaksanakan pada hari Jum'at tanggal 27 Oktober 2016 pada Pukul 10.00 bertempat di Kantor TERGUGAT.

6.1.2.2. Bahwa terhadap lelang yang dilakukan didapat hasil tidak ada yang mengajukan penawaran sebagaimana tertuang dalam Salinan/Grosse Risalah Lelang No. 398/2016 tanggal 27 oktober 2016

6.1.3. Surat No. 692/S/RAS.YYK/XI/2016 tanggal 21 November 2016 kepada PENGUGAT selaku debitur dan pemilik atas agunan serta telah diumumkan melalui media massa pada tanggal 21 November 2016.

6.1.3.1. Bahwa atas pemberitahuan tersebut, lelang dilaksanakan pada hari Senin tanggal 28 November 2016 pada Pukul 10.00 bertempat di Kantor TERGUGAT.

6.1.3.2. Bahwa terhadap lelang yang dilakukan didapat hasil terjual dengan limit Rp 846.000.000,00

6.2. Bahwa perbuatan TERGUGAT melakukan lelang melalui TURUT TERGUGAT atas obyek yang merupakan jaminan kredit, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 828 Desa Banguntapan, Surat Ukur No.07029/Banguntapan/2011 seluas 180 M2 yang diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2011 saat ini atas nama Dennie Shobry,Sarjana Komputer (07/05/1978) yang terletak dan setempat dikenal dengan Pondok Permai Blok O Blok A No. 16 Banguntapan, Yogyakarta tersebut, kemudian dibebani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.509/2014 tertanggal 1



Desember 2014 dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 05034/2014 tertanggal 29 Desember 2014, sehingga perbuatan TERGUGAT adalah bukan perbuatan melawan hukum.

6.3. Bahwa dalam proses lelang dilakukan sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan penentuan harga jual dari barang agunan dilakukan oleh appraisal company yang independen dan memiliki reputasi baik sesuai dengan Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

6.4. Bahwa terhadap pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan, TERGUGAT, juga tunduk dan patuh pada ketentuan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 04 tahun 1996 yaitu :

Pasal 6 UUHT yaitu :

“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” .

Pasal 20 ayat 1 UUHT yaitu :

Apabila Debitur cedera janji, maka “Obyek Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan Hak mendahulukan pada kreditur-kreditur lainnya” , sehingga tepat apabila Debitur yang cedera janji maka Hak Tanggungan dilelang pada pelelangan umum.

6.5. Bahwa TERGUGAT adalah sah dalam kedudukannya sebagai Kreditur sebagai Pemegang Hak Preference sehingga piutang TERGUGAT terkait dengan fasilitas kredit yang telah diterima PENGUGAT adalah merupakan Piutang yang diutamakan / didahulukan dari piutang lainnya.

6.6. Bahwa TERGUGAT sebagai Pemegang Hak Tanggungan yang sah sebagaimana tersebut Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.509/2014 tertanggal 1 Desember 2014 dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 05034/2014 tertanggal 29 Desember 2014, sehingga perbuatan TERGUGAT. maka



TERGUGAT, berhak melaksanakan eksekusi lelang melalui TURUT TERGUGAT.

6.7. Bahwa selain ketentuan peraturan perundang-undangan, apabila sudah memenuhi syarat legalitas formal subjek dan objek lelang ke KPKNL, maka Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya. Hal ini sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang bunyinya sebagai berikut:

"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".

6.8. Bahwa TERGUGAT telah memenuhi ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

7. Bahwa dalam dalil PENGUGAT, PENGUGAT merasa dirugikan adalah tidak benar dan mengada ada, bahwa secara jelas PENGUGAT tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi) terhadap TERGUGAT sebagaimana telah disepakati dalam Perjanjian Kredit Nomor 0000520141023000003 tanggal 21 November 2014, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Honggo Sigit Nurcahyo, SH, Notaris di Kabupaten Bantul

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa TERGUGAT KONVENSI sekarang menjadi TERGUGAT KONVENSI / PENGUGAT REKONVENSI dan PENGUGAT KONVENSI
sekarang menjadi PENGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI.
2. Bahwa terhadap dalil-dalil TERGUGAT KONVENSI/PENGUGAT REKONVENSI yang telah dikemukakan dalam Konvensi baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara juga termasuk dalam Rekonvensi yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian Rekonvensi ini;
3. Bahwa TERGUGAT KONVENSI/PENGUGAT REKONVENSI secara hukum adalah berkedudukan selaku Kreditur yang beritikad baik "te goeder throw" yang dengan mempertimbangkan PENGUGAT



KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI yang membutuhkan kredit untuk Pembangunan Rumah dengan syarat-syarat yang telah ditentukan.

4. Bahwa TERGUGAT KONVENSI/PENGUGAT REKONVENSI menolak seluruh dalil PENGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT KONVENSI / PENGUGAT REKONVENSI;
5. Bahwa terhadap dalil-dalil PENGUGAT dalam REKONVENSI atau TERGUGAT Konvensi yang telah dikemukakan dalam Konvensi baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara juga termasuk dalam Rekonvensi yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian Rekonvensi ini;
6. Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara TERGUGAT KONVENSI/PENGUGAT REKONVENSI dengan PENGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI selaku Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 0000520141023000003 tanggal 21 November 2014, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Honggo Sigit Nurcahyo, SH, Notaris di Kabupaten Bantul, dengan besar pokok pinjaman sebesar Rp. 1.250.000.000,00 (Satu Miliar dua ratus lima puluh Juta Rupiah) dengan jangka waktu 120 (seratus dua puluh) bulan..
7. Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali pokok kredit, bunga, denda dan pembayaran lainnya dalam rangka pelunasan kredit kepada TERGUGAT, maka PENGUGAT selaku Debitur menyetujui untuk menyerahkan agunan berupa sebidang tanah beserta bangunan rumah sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 828 Desa Banguntapan, Surat Ukur No.07029/Banguntapan/2011 seluas 180 M2 yang diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2011 saat ini atas nama Dennie Shobry,Sarjana Komputer (07/05/1978) yang terletak dan setempat dikenal dengan Pondok Permai Blok O Blok A No. 16 Banguntapan, Yogyakarta .
8. Bahwa atas Agunan kredit yang diserahkan oleh PENGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI selaku Debitur berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 828 Desa Banguntapan, Surat Ukur No.07029/Banguntapan/2011 seluas 180 M2 yang diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2011 saat ini atas nama Dennie Shobry,Sarjana Komputer (07/05/1978) yang terletak dan setempat dikenal dengan Pondok Permai Blok O Blok A No. 16 Banguntapan, Yogyakarta , telah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)



No.509/2014 tertanggal 1 Desember 2014 dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 05034/2014 tertanggal 29 Desember 2014, sehingga perbuatan TERGUGAT adalah bukan perbuatan melawan hukum.

9. Bahwa kemudian PENGUGAT KONVENS/TERGUGAT REKONVENS tidak menjalankan kewajibannya dengan baik sehingga terjadi tunggakan dan saat ini Kredit atas nama PENGUGAT KONVENS/TERGUGAT REKONVENS masuk dalam kategori wanprestasi
10. Bahwa perbuatan PENGUGAT KONVENS/TERGUGAT REKONVENS tidak membayar angsuran kreditnya seperti diatur di dalam Perjanjian Kredit Nomor 0000520141023000003 tanggal 21 November 2014 sudah tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1234 KUHPerdara yang menyebutkan "Perikatan diberikan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu", dimana akibat dari tidak dipenuhinya prestasi tersebut (cidera janji/wanprestasi) menimbulkan kerugian bagi orang lain dan mewajibkan membayar kerugian dimaksud (Vide Pasal 1243 KUHPerdara);
11. Bahwa perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh PENGUGAT KONVENS/TERGUGAT REKONVENS telah menimbulkan potensi kerugian bagi TERGUGAT KONVENS/PENGUGAT REKONVENS sebagai berikut :

11.1. Kerugian Material

11.1.1. Penyisihan laba perusahaan berupa Cadangan Kerugian Penurunan Nilai (CKPN) sebagaimana diatur di dalam PBI No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dan Keputusan Menteri Keuangan (KMK) No. 68/KMK.04/1999 jo KMK No. 204/KMK.04/2000 tentang Besarnya Dana Cadangan yang boleh Dikurangkan Sebagai Biaya, yang mewajibkan Bank menyediakan dana cadangan sebesar 100% terhadap kredit yang digolongkan macet yang masih tercatat dalam pembukuan bank setelah setelah dikurangi dengan nilai agunan yang dikuasai.

11.1.2. PENGUGAT KONVENS/TERGUGAT REKONVENS tidak menjalankan kewajibannya dengan baik sehingga terjadi tunggakan dan saat ini Kredit atas nama



PENGGUGAT KONVENS/TERGUGAT REKONVENS
masuk dalam kategori Kolektibilitas Macet. sehingga
TERGUGAT KONVENS/PENGGUGAT REKONVENS
mengalami potensi kerugian per tanggal 2 Mei 2016
sebagai berikut,

i. Sisa Pokok : Rp. 1.193.447.667,-

ii. Tunggakan Bunga : Rp. 58.003.637,-

ii. Tunggakan Denda : Rp. 25,889,-

JUMLAH Rp. 1.251.477.193,-

11.1.3. Bahwa atas potensi kerugian sebesar Rp.
1.251.477.193,- di atas dapat terus bertambah sesuai
dengan perhitungan bunga dan denda dari TERGUGAT
KONVENS/PENGGUGAT REKONVENS sampai
dengan adanya pelunasan kewajiban dari PENGGUGAT
KONVENS/TERGUGAT REKONVENS.

11.2. Kerugian Immaterial

Rusaknya reputasi TERGUGAT KONVENS/PENGGUGAT
REKONVENS akibat permasalahan ini yang apabila dinilai
dengan uang adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar
rupiah) .;

12. Bahwa TERGUGAT KONVENS/PENGGUGAT REKONVENS sebagai
Pemegang Hak Tanggungan yang sah sebagaimana Akta Pemberian
Hak Tanggungan (APHT) No.509/2014 tertanggal 1 Desember 2014 dan
telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 05034/2014 tertanggal
29 Desember 2014, TERGUGAT KONVENS/PENGGUGAT
REKONVENS berhak melaksanakan eksekusi lelang melalui KPKNL.

13. Bahwa terhadap tindakan wanprestasi PENGGUGAT, maka TERGUGAT
melakukan tindakan untuk menyelesaikan kredit bermasalah berupa
eksekusi lelang melalui TURUT TERGUGAT.;

13.1. Bahwa sebelum lelang dilaksanakan, pemberitahuan lelang telah
disampaikan oleh TERGUGAT I Kepada PENGGUGAT melalui:

13.1.1. Surat No. 625/S/RAS.YYK/VIII/2016 tanggal 15 Agustus
2016 kepada PENGGUGAT selaku debitur dan pemilik
atas agunan serta telah diumumkan melalui media massa
pada tanggal 19 Agustus 2016.;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 13.1.1.1. Bahwa atas pemberitahuan tersebut, lelang dilaksanakan pada hari Jum'at tanggal 02 September 2016 pada Pukul 10.00 bertempat di Kantor TERGUGAT.;
- 13.1.1.2. Bahwa terhadap lelang yang dilakukan didapat hasil tidak ada yang mengajukan penawaran sebagaimana tertuang dalam Salinan/Grosse Risalah Lelang No. 290/2016 tanggal 02 September 2016
- 13.1.2. Surat No. 681/S/RAS.YYK/X/2016 tanggal 20 Oktober 2016 kepada PENGGUGAT selaku debitur dan pemilik atas agunan serta telah diumumkan melalui media massa pada tanggal 20 Oktober 2016.
- 13.1.2.1. Bahwa atas pemberitahuan tersebut, lelang dilaksanakan pada hari Jum'at tanggal 27 Oktober 2016 pada Pukul 10.00 bertempat di Kantor TERGUGAT.
- 13.1.2.2. Bahwa terhadap lelang yang dilakukan didapat hasil tidak ada yang mengajukan penawaran sebagaimana tertuang dalam Salinan/Grosse Risalah Lelang No. 398/2016 tanggal 27 oktober 2016
- 13.1.3. Surat No. 692/S/RAS.YYK/XI/2016 tanggal 21 November 2016 kepada PENGGUGAT selaku debitur dan pemilik atas agunan serta telah diumumkan melalui media massa pada tanggal 21 November 2016
- 13.1.3.1. Bahwa atas pemberitahuan tersebut, lelang dilaksanakan pada hari Senin tanggal 28 November 2016 pada Pukul 10.00 bertempat di Kantor TERGUGAT;
- 13.1.3.2. Bahwa terhadap lelang yang dilakukan didapat hasil terjual dengan limit Rp 846.000.000,00;
- 13.2. Bahwa perbuatan TERGUGAT melakukan lelang melalui TURUT TERGUGAT atas obyek yang merupakan jaminan kredit, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 828 Desa Banguntapan, Surat Ukur No.07029/Banguntapan/2011 seluas 180 M2 yang diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2011 saat ini

Halaman 22 dari 36 Putusan Nomor: 73/PDT/2017/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)



atas nama Dennie Shobry, Sarjana Komputer (07/05/1978) yang terletak dan setempat dikenal dengan Pondok Permai Blok O Blok A No. 16 Banguntapan, Yogyakarta tersebut, kemudian dibebani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 509/2014 tertanggal 1 Desember 2014 dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 05034/2014 tertanggal 29 Desember 2014, sehingga perbuatan TERGUGAT adalah bukan perbuatan melawan hukum.

13.3. Bahwa dalam proses lelang dilakukan sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan penentuan harga jual dari barang agunan dilakukan oleh appraisal company yang independen dan memiliki reputasi baik sesuai dengan Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

13.4. Bahwa terhadap pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan, TERGUGAT, juga tunduk dan patuh pada ketentuan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 04 tahun 1996 yaitu :

Pasal 6 UUHT yaitu :

“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”.

Pasal 20 ayat 1 UUHT yaitu :

Apabila Debitur cedera janji, maka “Obyek Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan Hak mendahulukan pada kreditur-kreditur lainnya”, sehingga tepat apabila Debitur yang cedera janji maka Hak Tanggungan dilelang pada pelelangan umum.

13.5. Bahwa TERGUGAT adalah sah dalam kedudukannya sebagai Kreditur sebagai Pemegang Hak Preference sehingga piutang TERGUGAT terkait dengan fasilitas kredit yang telah diterima PENGUGAT adalah merupakan Piutang yang diutamakan/didahulukan dari piutang lainnya.



- 13.6. Bahwa TERGUGAT sebagai Pemegang Hak Tanggungan yang sah sebagaimana tersebut Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.509/2014 tertanggal 1 Desember 2014 dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 05034/2014 tertanggal 29 Desember 2014, sehingga perbuatan TERGUGAT. Maka TERGUGAT, berhak melaksanakan eksekusi lelang melalui TURUT TERGUGAT.
- 13.7. Bahwa selain ketentuan peraturan perundang-undangan, apabila sudah memenuhi syarat legalitas formal subjek dan objek lelang ke KPKNL, maka Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya. Hal ini sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang bunyinya sebagai berikut:
- “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”.
- 13.8. Bahwa TERGUGAT telah memenuhi ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
14. Bahwa apabila PENGGUGAT KONVENS/TERGUGAT REKONVENS mengalami keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka kami mohon agar PENGGUGAT KONVENS/TERGUGAT REKONVENS dihukum untuk membayar uang denda setiap hari keterlambatannya sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
15. Bahwa mengingat GUGATAN REKONVENS ini cukup beralasan dan adalah pasti karena didukung dengan alat bukti yang kuat serta untuk mitigasi kerugian bagi TERGUGAT KONVENS/PENGGUGAT REKONVENS, kiranya Majelis Hakim yang Mulia berkenaan pula putusan perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorad) walaupun ada verzet, banding maupun kasasi dari PENGGUGAT KONVENS / TERGUGAT REKONVENS;
- Berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan di atas, TERGUGAT KONVENS/PENGGUGAT REKONVENS mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :
- PRIMER



Dalam Eksepsi

Dalam Provisi

1. Menerima atau mengabulkan eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima dalam putusan sela (provisi).
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dalam pokok perkara

1. Menolak gugatan PENGGUGAT KONVENS/TERGUGAT REKONVENS seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Kredit Nomor 0000520141023000003 tanggal 21 November 2014, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Honggo Sigit Nurcahyo, SH, Notaris di Kabupaten Bantul
3. Menyatakan PENGGUGAT KONVENS/TERGUGAT REKONVENS telah WANPRESTASI kepada TERGUGAT KONVENS/PENGGUGAT REKONVENS.
4. Menyatakan TERGUGAT KONVENS/PENGGUGAT REKONVENS adalah kreditur yang beritikad baik dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
5. Menyatakan sah dan berharga Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.509/2014 tertanggal 1 Desember 2014
6. Menyatakan sah dan berharga Sertipikat Hak Tanggungan No. 05034/2014 tertanggal 29 Desember 2014
7. Menyatakan TERGUGAT KONVENS/PENGGUGAT REKONVENS tergugat berhak melakukan lelang atas agunan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 828 Desa Banguntapan, Surat Ukur No.07029/Banguntapan/2011 seluas 180 M2 yang diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2011 saat ini atas nama Dennie Shobry, Sarjana Komputer (07/05/1978) yang terletak dan setempat dikenal dengan Pondok Permai Blok O Blok A No. 16 Banguntapan, Yogyakarta tersebut, kemudian dibebani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.509/2014 tertanggal 1 Desember 2014 dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 05034/2014 tertanggal 29 Desember 2014
8. Menyatakan sah dan berharga lelang Hak Tanggungan atas agunan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 828 Desa Banguntapan, Surat Ukur No.07029/Banguntapan/2011 seluas 180 M2 yang diterbitkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 21 Januari 2011 saat ini atas nama Dennie Shobry, Sarjana Komputer (07/05/1978) yang terletak dan setempat dikenal dengan Pondok Permai Blok O Blok A No. 16 Banguntapan, Yogyakarta.

9. Menghukum PENGGUGAT KONVENS/TERGUGAT REKONVENS untuk membayar biaya perkara yang timbul.
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (verzet), bantahan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali

DALAM REKONVENS

1. Menerima Gugatan TERGUGAT KONVENS/PENGGUGAT REKONVENS untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT KONVENS/PENGGUGAT REKONVENS tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Kredit Nomor 0000520141023000003 tanggal 21 November 2014, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Honggo Sigit Nurcahyo, SH, Notaris di Kabupaten Bantul
4. Menyatakan bahwa pengikatan jaminan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.509/2014 tertanggal 1 Desember 2014 adalah sah secara hukum dan memiliki kekuatan mengikat, sehingga TERGUGAT KONVENS / PENGGUGAT REKONVENS adalah Kreditur Preference.
5. Menyatakan sah dan berharga Sertipikat Hak Tanggungan No. 05034/2014 tertanggal 29 Desember 2014
6. Menyatakan bahwa TERGUGAT KONVENS/PENGGUGAT REKONVENS memiliki kewenangan untuk melakukan Lelang jaminan atas kredit macet atas nama PENGGUGAT KONVENS/TERGUGAT REKONVENS.
7. Menyatakan bahwa PENGGUGAT KONVENS/TERGUGAT REKONVENS telah melakukan wanprestasi karena tidak melakukan kewajiban atas angsuran kredit sesuai waktu yang disepakati, sehingga menimbulkan kerugian pada TERGUGAT KONVENS/PENGGUGAT REKONVENS dan juga merugikan Negara.
8. Menyatakan TERGUGAT KONVENS/PENGGUGAT REKONVENS tergugat berhak melakukan lelang atas agunan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 828 Desa Banguntapan, Surat Ukur

Halaman 26 dari 36 Putusan Nomor: 73/PDT/2017/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

No.07029/Banguntapan/2011 seluas 180 M2 yang diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2011 saat ini atas nama Dennie Shobry, Sarjana Komputer (07/05/1978) yang terletak dan setempat dikenal dengan Pondok Permai Blok O Blok A No. 16 Banguntapan, Yogyakarta tersebut, kemudian dibebani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.509/2014 tertanggal 1 Desember 2014 dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 05034/2014 tertanggal 29 Desember 2014

9. Menyatakan sah dan berharga lelang Hak Tanggungan atas agunan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 828 Desa Banguntapan, Surat Ukur No.07029/Banguntapan/2011 seluas 180 M2 yang diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2011 saat ini atas nama Dennie Shobry, Sarjana Komputer (07/05/1978) yang terletak dan setempat dikenal dengan Pondok Permai Blok O Blok A No. 16 Banguntapan, Yogyakarta.
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (verzet), bantahan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;
11. Menghukum PENGUGAT KONVENS/TERGUGAT REKONVENS untuk membayar kerugian yang ditanggung oleh TERGUGAT KONVENS/PENGUGAT REKONVENS dengan perincian sebagai berikut :
 - 11.1. Kerugian Material sebesar Rp. 1.251.477.193,-, yang dapat terus bertambah sesuai dengan perhitungan bunga dan denda dari TERGUGAT KONVENS/PENGUGAT REKONVENS sampai dengan adanya pelunasan kewajiban dari PENGUGAT KONVENS/TERGUGAT REKONVENS
 - 11.2. Kerugian Immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)
12. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika TERGUGAT KONVENS/PENGUGAT REKONVENS mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surakarta untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) perhari yang harus dibayar PENGUGAT KONVENS/TERGUGAT REKONVENS bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

Halaman 27 dari 36 Putusan Nomor: 73/PDT/2017/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)



13. Menghukum PENGUGAT KONVENS/TERGUGAT REKONVENS
untuk membayar biaya perkara ini.

SUBSIDAIR.

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).;

Jawaban Turut Tergugat

I. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Plurium Litis Consortium

- Bahwa mengingat secara yuridis formil objek yang disengketakan oleh Penggugat berupa tanah berikut bangunan SHGB Nomor 828, luas tanah 180m² telah beralih kepada Pembeli Lelang Saudari Hj. Elly Istiyandari, SH, didasarkan pada Risalah Lelang Nomor 433/2016 tanggal 28 November 2016, oleh karena Penggugat tidak mengikutsertakan Hj. Elly Istiyandari, SH, M.Kn selaku pihak yang menguasai objek sengketa tersebut sebagai pihak dalam perkara ini, maka menjadikan gugatan Penggugat tersebut adalah cacat formil tidak lengkap pihak yang digugat.
- Bahwa menurut Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1972 menyatakan “ *Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima* ”.
- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tersebut cacat formil tidak lengkap pihak yang digugat, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk tidak diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

2. Eksepsi gugatan obscure libel

- Bahwa gugatan penggugat adalah tidak terang isi gugatannya, hal ini karena tuntutan Penggugat menyatakan bahwa Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, padahal dalam posita Penggugat tidak menguraikan secara jelas perbuatan yang telah dilanggar oleh Turut Tergugat.
- Bahwa gugatan Penggugat dalam petitumnya tidak menyebutkan dengan jelas atas objek sengketa, dan hanya menyebutkan jaminan tanah yang terletak di Pondok Blok O Blok A Nomor 16 Banguntapan, Banguntapan, Yogyakarta.



- Bahwa menurut Putusan MARI nomor 582 K/Sip/1973 Tanggal 18 Desember 1975 menyebutkan : “: “ Karena petitum gugatan tidak jelas, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”.
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, menunjukkan bahwa gugatan Penggugat tersebut tidak jelas atau tidak terang isi gugatannya, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk tidak diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pengugat di dalam mengajukan gugatan khususnya terhadap Turut Tergugat adalah sehubungan proses pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa yang dilakukan oleh Turut Tergugat .Terlawan II dianggap oleh Pelawan banyak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Bahwa gugatan perkara a quo terhadap pelaksanaan lelang atas objek sengketa adalah merupakan Lelang ulang atas permintaan Saudara Syafarudin Harahap Branch Manager dan Cucu Kuryati DBM Supporting PT BTN (Persero) Cabang Yogyakarta in casu Tergugat I, yang mana pada lelang terdahulu dilaksanakan pada tanggal 2 September 2016 dan pada tanggal 27 Oktober 2016, dan terhadap objek lelang/objek sengketa tidak ada yang mengajukan penawaran harga.
4. Bahwa setelah lelang tanggal 2 September 2016 dan tanggal 27 Oktober 2016 dilaksanakan dan tidak ada yang mengajukan penawaran, dan Penggugat tidak menyelesaikan/melunasi hutangnya, maka kemudian oleh Tergugat I diajukan permohonan lelang lagi kepada Turut Tergugat sesuai dengan Surat Nomor 687/S/RAS.YYK/X/2016 tanggal 31 Oktober 2016 berikut lampirannya berupa :
 - Perjanjian Kredit Nomor 000520141023000003 tanggal 21 Nopember 2014;
 - Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 5034/2014 tanggal 29 Desember 2014 berikut Akta Pemberian Hak Tanggngan Nomor

Halaman 29 dari 36 Putusan Nomor: 73/PDT/2017/PT YYK



509/2014 tanggal 29 Desember 2014;

- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 828, luas tanah 180 m2 atas nama Dennie Shobry, Sarjana Komputer.
 - Surat Nomor 30/YK.II/Col/V/2016 tanggal 26 April 2016 hal Surat Peringatan I, Surat Nomor 09/YK.II/Coll/V/2016 tanggal 28 April 2016 hal. Surat Peringatan II dan Surat Nomor 08/YK.II/Col/V/2016 tanggal 02 Mei 2016 hal surat peringatan III.
 - Rincian hutang berupa Salinan rekening koran debitur Dennie Shobry tanggal 26 April 2016
 - Surat Pernyataaan bahwa PT BTN akan bertanggung jawab akan adanya gugatan perdata maupun tuntutan pidana.
5. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I tersebut telah memenuhi persyaratan lelang, maka oleh Turut Tergugat ditetapkan Jadwal lelangnya, dengan surat Nomor-2812/WKN.09/KNL.06/2016 tanggal 16 November 2016.
6. Bahwa oleh karena lelang pelaksanaan tanggal 28 November 2016 tersebut merupakan lelang ulang tidak melebihi 60 (enam puluh) hari kalender sejak pelaksanaan lelang terakhir (lelang sebelumnya tanggal 27 Oktober 2016) sebagaimana diatur dalam Pasal 57 ayat (1) huruf a angka 2, maka oleh Tergugat I diumumkan sebanyak 1 (satu) kali melalui Surat Kabar Harian Merapi pada tanggal 21 November 2016, dan Penggugat telah diberitahu akan adanya lelang oleh Tergugat I dengan dengan surat Nomor 652/S/RAS.YYK/XI/2016 tanggal 21 Nopember 2016.;
7. Bahwa sebelum lelang dilaksanakan oleh Turut Tergugat, baik dari Tergugat I selaku Penjual maupun dari Penggugat tidak ada hal-hal yang dapat untuk pembatalan lelang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 27 dan 30 peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, sehingga oleh Turut Tergugat lelang tetap dilaksanakan.
8. Bahwa lelang dilaksanakan pada hari Senin tanggal 28 November 2016. Diikuti oleh 1 (satu) orang peserta lelang yang telah memenuhi sahnya sebagai peserta lelang yakni Nyonya Hj. Elly Istiyandari, SH.M.Kn., dan yang bersangkutan mengajukan penawaran harga lelang tertinggi sebesar Rp.846.000.000,00 . Oleh karena penawaran dari Nyonya Hj. Elly Istiyandari, SH.M.Kn tersebut telah mencapai harga limit yang ditetapkan oleh Penjual in casu Tergugat I, maka

Halaman 30 dari 36 Putusan Nomor: 73/PDT/2017/PT YYK



penawaran dari Nyonya Hj. Elly Istiyanti, SH.,M.Kn tersebut disahkan sebagai Pembeli Lelang.

9. Bahwa Turut Tergugat menanggapi dalil gugatan Penggugat angka 7 sampai dengan 11, sebagai berikut :

- Bahwa Nilai Limit Lelang pelaksanaan lelang tanggal 2 September 2016 ditetapkan oleh Penjual in casu Tergugat I.
- Bahwa dalam menetapkan nilai limit lelang terhadap objek lelang/objek sengketa telah dilakukan penilaian oleh Jasa Penilai /Kantor Jasa Penilai Publik Hari Utomo dan Rekan. Sebagaimana Laporan Ringkas Hasil Penilaian Aset Jaminan atas nama Dennie Shobry Nomor 056/LP.BTN/HU. YGY/VII/2016 tanggal 20 Juli 2016, dengan rincian Nilai untuk Nilai Pasar sebesar Rp.1.208.000.000,00 dan nilai Likuidasi sebesar Rp.845.600.000,00.
- Bahwa hasil Penilaian dari Jasa Penilai /Kantor Jasa Penilai Publik Hari Utomo dan Rekan tersebut oleh Tergugat I dipakai sebagai dasar untuk menetapkan nilai limit, dengan penetapan Nilai Limit lelang sebesar Rp.1.278.000.000,00.
- Bahwa Nilai Limit Lelang tersebut oleh Tergugat telah dicantumkan dalam Pengumuman lelang Pertama maupun Pengumuman Lelang Kedua.
- Bahwa dalam pelaksanaan lelang tanggal 2 September 2016, tidak ada yang mengajukan penawaran harga, sehingga terhadap objek lelang belum terjadi peralihan hak.
- Bahwa sesuai Ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 :

Pasal 47 “ Dalam hal pelaksanaan Lelang Ulang, Nilai Limit dapat diubah oleh Penjual dengan ketentuan :

- a. Menunjukkan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan penilaian oleh Penilai; atau
- b. Menunjukkan hasil penaksiran yang masih berlaku, dalam hal nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penaksiran oleh Penaksir.

Pasal 49 “ Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kemudian oleh Tergugat I diajukan lelang lagi kepada Turut Tergugat dengan surat permohonan lelang Nomor 658/S/RAS.Yk/IX/2016 tanggal 13 September 2016, dengan jadwal lelang dilaksanakan pada tanggal 27 Oktober 2016 dengan surat Nomor S-2452/WKN.09/KNL.06/2016 tanggal 11 Oktober 2016.
- Bahwa sesuai Ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 :
Pasal 47 “ Dalam hal pelaksanaan Lelang Ulang, Nilai Limit dapat diubah oleh Penjual dengan ketentuan :
 - c. Menunjukkan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan penilaian oleh Penilai; atau
 - d. Menunjukkan hasil penaksiran yang masih berlaku, dalam hal nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penaksiran oleh Penaksir.
- Pasal 49 “ Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi.
- Bahwa Nilai Limit Lelang pelaksanaan lelang tanggal 27 Oktober 2016 oleh Tergugat I dilakukan perubahan, dari Nilai Limit lelang sebesar Rp.1.278.000.000,00 menjadi Rp.846.000.000,00.
- Bahwa dalam pelaksanaan lelang tanggal 27 Oktober 2016 tersebut juga tidak ada yang mengajukan penawaran harga. Sehingga oleh Tergugat I diajukan lelang lagi kepada Turut Tergugat dengan surat permohonan lelang Nomor 687/S/RAS.YYK/X/2016 tanggal 31 Oktober 2016, dan kemudian oleh Turut Tergugat ditetapkan jadwal pelaksanaan lelang pada tanggal 28 November 2016 dengan surat Nomor S-2812/WKN.09/KNL.06/2016 tanggal 16 November 2016, dengan Nilai Limit Lelang sebesar Rp.846.000.000,00
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, menunjukkan bahwa Nilai Limit lelang yang ditetapkan oleh Tergugat I tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sah menurut hukum.

Halaman 32 dari 36 Putusan Nomor: 73/PDT/2017/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 32



Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta berkenan memutus dengan diktum sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**).

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
- Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat sah menurut hukum;
- Menyatakan Risalah Lelang Nomor 433/2016 tanggal 28 November 2016 mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 6 Juni 2017 nomor 149/Pdt.G/2016/PN.Yyk Yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat ;

DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.194.000 (satu juta seratus sembilan puluh empat ribu rupiah)

Telah membaca relaas pemberitahuan isi putusan tanggal 20 Juni 2017 kepada Kuasa Penggugat dan tanggal 14 Juni 2017 kepada kuasa Tergugat tanggal 13 Juni 2017 kepada kuasa Turut Tergugat.;



Telah membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Yogyakarta yang menyatakan bahwa pada tanggal 15 Juni 2017, yang menyatakan bahwa Pembanding / Penggugat telah mengajukan permohonan banding agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Yyk, tanggal 6 Juni 2017 untuk diperiksa dan diputus dalam tingkat banding;

Telah Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding dari Penggugat/Pembanding Nomor 149Pdt.G/2016/PN.Yyk dan telah diberitahukan kepada Tergugat / Terbanding pada tanggal 22 Juni 2017., dan pada tanggal 22 Juni 2017 kepada Turut Terbanding /Turut Tergugat

Telah membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (inzage) yang telah diberitahukan kepada Pembanding / Penggugat pada tanggal 26 Juli 2017 kepada Terbanding / Tergugat 21 Juni 2017 dan kepada Turut Terbanding/Turut Tergugat tanggal 5 Juli 2017.;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding/ Penggugat 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 Pengadilan Tinggi setelah menerima dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 6 Juni 2017, Nomor 149/Pdt.G/2016/PN.Yyk , maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding.

Menimbang ,bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 6 Juni 2017 Nomor 149/Pdt.G/2016/PN.Yyk dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding / Penggugat pihak yang kalah , baik dalam peradilan tingkat pertama maupun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya, yang dalam tingkat banding sebagai mana tercantum dalam amar putusan di bawah ini.

Mengingat dan mempertimbangkan Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata, *HIR (Het Herzeine Indinesisch Reglement)* serta ketentuan perundang-undangan dan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini.

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding /Penggugat.;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 6 Juni 2017 Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Yyk yang dimohonkan banding tersebut.
3. Menghukum Pembanding /Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari **Rabu tanggal 27 September 2017** oleh kami **Sularso, SH.MH** sebagai Ketua Majelis Hakim, **Joko Siswanto,SH.MH.** dan **Tri Widodo, SH** masing-masing selaku Hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan pada hari **Rabu tanggal 4 Oktober 2017** dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh **Reti Ambar Susanti** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim-hakim anggota :

Ketua Majelis Hakim,

Joko Siswanto, SH.MH

Sularso, SH. MH

Tri Widodo, SH

Panitera Pengganti

Reti Ambar Susanti

Halaman 35 dari 36 Putusan Nomor: 73/PDT/2017/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)



Perincian biaya :

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

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)