



P U T U S A N

Nomor 60/PDT/2017/PT YYK.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Ir.H.M.Tolchah, bertempat tinggal di Sentono Rt.032, Rw.012, Desa Ngawonggo, Kec. Ceper, Kab. Klaten ;

Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I/PENGGUGAT I**;

Mina Laili Iskandar, bertempat tinggal di Sentono Rt.031, Rw.013, Desa Ngawonggo, Kec. Ceper, Kab. Klaten ;

Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II/PENGGUGAT II**;

Dalam tingkat banding Penggugat I dan Penggugat II diwakili kuasanya ENDRA, SH. MH. Dan TRI HARINI, SH. Advokat / Konsultan Hukum pada Kantor Endra, SH, MH. Dan Partners alamat : Jatimalang Rt.04. Rw.02 Desa Joho, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Januari 2017 ;

Selanjutnya disebut sebagai **PARA PEMBANDING / PARA PENGGUGAT** ;

M e l a w a n :

PT.Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Jakarta Pusat cq. PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Sentra Kredit Konsumen Yogyakarta, beralamat di Jl. Bulak Sumur Blok H-4, Depok, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta ;

Dalam tingkat banding diwakili kuasanya Pradita Krisna D.P., SH dan Baskoro H. Nurpratomo, SH, pegawai pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Wilayah Yogyakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Mei 2017 ;

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I / TERGUGAT I**;

Pemerintah Republik Indonesia, Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat Jakarta, Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Cq. Kepala Kantor Pertanahan kabupaten Sleman, beralamat di :

Halaman 1 dari 27 Putusan Nomor 60/Pdt/2017/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jln. Dr. Rajimin, Sucen, Triharjo, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta;

Dalam hal ini diwakili kuasanya Wilis Adhadiyah, SH., Hasti Susanti, A.Ptnh., Anita Widiastuti, S.Si., M.Eng., kesemuanya pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman ;

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II / TERGUGAT II;**

Menteri Keuangan Republik Indonesia, Cq. Departemen Keuangan Republik Indonesia, Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), Yogyakarta, beralamat di : Jl. Kusuma Negara No. 11 Yogyakarta ;

Dalam tingkat banding diwakili kuasanya Iwan Nugroho, Guntur Riyanto, Aris Rochmad Sopiyan, Eni Asmiyanti, Sarjana, Endang Budiyati, Wahyono, Sri Haryanti, Wiwiek Indrawati, Yuhar Lelo Ganjaran S, kesemuanya dari kantor KPKNL yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Agustus 2016 ;

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III / TERGUGAT III ;**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 3 Agustus 2017, Nomor 60/Pen.Pdt/2017/PT YYK, tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut serta membaca surat penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Yogyakarta ;

Telah membaca berkas perkara dan semua surat - surat yang berhubungan dengan berkas perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Telah membaca surat gugatan Penggugat / Pembanding, dalam surat gugatannya tertanggal 1 Juli 2016, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 1 Juli 2016, selanjutnya didaftar dalam Register perkara Nomor 144/Pdt.G/2016/PN Smn, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat telah mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat I sebagaimana perjanjian kredit dibawah tangan Nomor YGK/228.2012/042/

Halaman 2 dari 27 Putusan Nomor 60/Pdt/2017/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

GRIYA , tertanggal 12 April 2012 dengan jumlah fasilitas kredit Rp.1.000.000.000,-- (satu milyar rupiah) jangka waktu 120 (seratus dua puluh) bulan terhitung sejak tanggal 30 April 2012 sampai dengan 29 April 2022 ;

2. Bahwa sebagaimana tersebut posita angka 1 gugatan, Para Penggugat telah menyerahkan tanah dan bangunan dari pembelian yang dibiayai dari kredit tersebut berupa tanah dan bangunan dengan sertifikat Hak Milik No. 11381 yang terletak di Perumahan Ambarukmo Beverly Kavling A-8 Jl,Perumnas Mundu, kel.Catur Tunggal,kec.Depok, kab. Sleman, Prop. DIY. atas nama Ir.H.M.Tolchah/ Insinyur Haji Muhamad Tolchah (Penggugat I) dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Alim.
 - Sebelah Timur : Andri.
 - Sebelah selatan : Jalan.
 - Sebelah barat : Artanto.

Bahwa untuk selanjutnya mohon disebut sebagai ----- obyek sengketa.

3. Bahwa Tergugat I akan melakukan penjualan lelang atas tanah dan bangunan obyek sengketa posita angka 2 gugatan tersebut berdasarkan surat dari Tergugat I No.YGL/7/1052 dengan bantuan Tergugat III, pada tanggal 15 Juli 2016 bertempat di kantor Tergugat III ;
4. Bahwa sebagaimana pada posita angka 1 gugatan, Para Penggugat mengenai jangka waktu pinjaman tersebut belum jatuh tempo dan berdasarkan pasal 1759 KUH Perdata “ **Orang yang meminjamkan tidak boleh meminta kembali apa yang dipinjamkannya, sebelum lewatnya waktu yang ditentukan dalam perjanjian** ” dengan demikian Tergugat I telah melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit dibawah tangan Nomor YGK/228.2012/042/GRIYA , tertanggal 12 April 2012 ;
5. Bahwa Para Penggugat sangat keberatan dengan pelaksanaan lelang pada tanggal 15 Juli 2016, yang dilakukan oleh Tergugat I dengan bantuan Tergugat III karena hutang Para Penggugat kepada Tergugat I belum jatuh tempo, sehingga dengan demikian Para Penggugat belum melakukan wanprestasi kepada Tergugat I ;
6. Bahwa Perjanjian kredit antara Para Penggugat dengan Tergugat I dilakukan pada tanggal 12 April 2012 (Posita angka 1 gugatan ini) Para Penggugat datang menhadap Edward Warma Raya, SH selaku PPAT kab. Sleman pada tanggal 12 April 2012 untuk menanda tangani perjanjian kredit No. YGK/228.2012/042/GRIYA, berikut Surat Kuasa Membebaskan Hak

Halaman 3 dari 27 Putusan Nomor 60/Pdt/2017/PT YYK



Tanggungan (SKMHT), selain dari pada setelah tanggal 12 April 2012 tersebut Para Penggugat tidak pernah menghadap lagi kepada Edward Warma Raya, SH selaku PPAT kab. Sleman, untuk menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang kedua kalinya maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ;

7. Bahwa ternyata Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Edward Warma Raya, SH selaku PPAT kab. Sleman, No.606/2012 tanggal 09 Agustus 2012, sedangkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) ditanda tangani oleh Para Penggugat pada saat menghadap Edward Warma Raya, SH selaku PPAT kab. Sleman, pada tanggal 12 April 2012, oleh karena berdasarkan UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pasal 15 ayat 3 berbunyi “ **Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1(satu) bulan sesudah diberikan** “ sedangkan pasal 15 ayat 6 berbunyi “ **Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat 3 atau ayat 4 atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana ayat 5 batal demi hukum** “ :
8. Bahwa oleh karena itu sesuai pada posita angka 7 gugatan Para Penggugat tersebut diatas, karena batalnya pengikatan Hak Tanggungan dengan sertifikat Hak Tanggungan No.810/2013 peringkat pertama tercatat atas nama pemegang Hak Tanggungan Tergugat I atas obyek sengketa tersebut dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, sehingga pinjaman Para Penggugat bukan pinjaman yang diutamakan (Preference) akan tetapi sudah menjadi pinjaman biasa (Konkuren), sehingga untuk eksekusi lelang terhadap obyek sengketa milik Para Penggugat tersebut Tergugat I harus melakukan gugatan kepada Para Penggugat lewat Pengadilan Negeri Sleman ;
9. Bahwa sebagaimana posita angka 7 gugatan tersebut Tergugat II harus membatalkan sertifikat Hak Tanggungan No.810/2013 peringkat pertama tercatat atas nama pemegang Hak Tanggungan Tergugat I atas obyek sengketa tersebut yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat II,karena cacat hukum dalam proses pembuatan APHT No.606/2012 tanggal 09 Agustus 2012 yang dibuat oleh Edward Warma Raya, SH selaku PPAT kab. Sleman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan menggunakan *Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)* yang telah kadalu warso, sehingga dengan demikian Tergugat II harus menolak atas permintaan Tergugat I maupun Tergugat III untuk menerbitkan Surat Keterangan Tanah untuk lelang (SKPT);

10. Bahwa Tergugat II dalam perkara ini agar selama proses perkara ini berjalan tidak melakukan perubahan balik nama terhadap obyek sengketa posita angka 2 gugatan, apabila ada permohonan perubahan balik nama ataupun Pembebanan baik dari Tergugat I atau siapapun harap menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*) dan atau berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 pasal 45 ayat 1 huruf e “Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi” huruf . e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;
11. Bahwa karena proses pengikatan Hak Tanggungan cacat hukum, maka sertifikat Hak Tanggungan No.810/2013 peringkat pertama tercatat atas nama pemegang Hak Tanggungan Tergugat I atas obyek sengketa tersebut batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan yang mengikat, maka Tergugat III harus menolak melaksanakan penjualan lelang atas jaminan hutang obyek sengketa tersebut;
12. Bahwa guna menghindari adanya penguasaan maupun peralihan benda yang menjadi obyek sengketa kepada orang lain, maka mohon untuk dapat diletakkan sita persamaan terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa posita angka 2 gugatan;
13. Bahwa oleh karena berdasarkan fakta dan fakta hukum, Tergugat I telah melanggar hak-hak dan merugikan Para Penggugat, maka sudah sewajarnya kepadanya dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
14. Bahwa gugatan ini didasarkan pada alat bukti yang kuat serta *outentik*, maka mohon dinyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya banding, kasasi maupun *verzet (uit voerbaar bij voorraad)*;

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

PRIMAIR;

I. DALAM PROVISI :

Halaman 5 dari 27 Putusan Nomor 60/Pdt/2017/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menetapkan dan menyatakan menurut hukum untuk menangguhkan penjualan lelang terhadap benda yang menjadi obyek sengketa ;

II. DALAM POKOK PERKARA ;

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan Persamaan yang diletakkan terhadap tanah Obyek Sengketa ;
3. Menyatakan Para Penggugat belum melakukan wanprestasi atas kewajiban pembayaran hutang kepada Tergugat I ;
4. Menyatakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi kepada Para Penggugat atas perjanjian kredit Nomor YGK/228.2012/042/GRIYA , tertanggal 12 April 2012 ;
5. Menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Edward Warma Raya, SH selaku PPAT kab. Sleman, No.606/2012 tanggal 09 Agustus 2012 batal demi hukum, sehingga sertifikat Hak Tanggungan No810/2013 tercatat atas nama pemegang Hak Tanggungan Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan batal demi hukum ;
6. Menyatakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang digunakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Edward Warma Raya, SH selaku PPAT kab. Sleman, No.606/2012 tanggal 09 Agustus 2012 telah kadaluwarso ;
7. Menyatakan sertifikat Hak Tanggungan No810/2013 tercatat atas nama pemegang Hak Tanggungan Tergugat I yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat II batal demi hukum ;
8. Menhukum Tergugat II untuk tidak menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk lelang obyek sengketa ;
9. Menyatakan dan menetapkan pinjaman Para Penggugat kepada Tergugat I bukan pinjaman yang diutamakan (Preference) akan tetapi sudah menjadi pinjaman biasa (Konkuren), sehingga untuk eksekusi lelang terhadap obyek sengketa milik Para Penggugat tersebut Tergugat I harus melakukan gugatan kepada Para Penggugat lewat Pengadilan Negeri ;
10. Memerintahkan kepada Tergugat III untuk menunda pelaksanaan lelang jaminan obyek sengketa sampai dengan putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*) ;
11. Menghukum Tergugat II agar tidak melakukan balik nama maupun pembebanan terhadap obyek sengketa dan apabila ada permohonan perubahan balik nama maupun pembebanan lainnya baik dari Tergugat I

Halaman 6 dari 27 Putusan Nomor 60/Pdt/2017/PT YYK



atau siapapun harap menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*) ;

12. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet* ;

13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

SUBSIDAIR ;

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

Telah membaca jawaban Para Tergugat yang menjawab gugatan Para Penggugat sebagai berikut:

TERGUGAT I mengajukan jawaban :

DALAM EKSEPSI

- I. Bahwa Tergugat I menolak dengan keras seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali apa yang Tergugat I akui secara tegas dan jelas.
- II. Bahwa Tergugat I mohon dengan hormat agar Majelis Hakim menyatakan menolak gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat I atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*), dengan alasan-alasan sebagaimana Tergugat I kemukakan di bawah ini :

1. Eksepsi Obscuur Libel

- Kontradiksi antara Posita dan Petitum
 - a. Bahwa posita atau fundamentum petendi gugatan Para Penggugat tidak jelas dan saling kontradiktif.
 - b. Dalam gugatan, Para Pengugat memberikan dalil-dalil mengenai wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I, namun dibagian yang lain Para Penggugat mendalilkan mengenai pembatalan Sertifikat Hak Tanggungan.
 - c. Bahwa dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa disebabkan perjanjian kredit belum jatuh tempo maka eksekusi terhadap jaminan kredit belum dapat dilakukan adalah keliru dan bertentangan dengan hukum. Bahwa dalam hal debitur wanprestasi maka adalah benar untuk dilakukan eksekusi meskipun jangka waktu perjanjian belum berakhir.
- Bahwa terhadap pelaksanaan lelang hak tanggungan yang dilaksanakan oleh Tergugat I, Para Penggugat tidak dapat



melakukan Gugatan. Hal ini diatur dalam Pasal 207 HIR Pasal 225 Rbg. Dengan demikian, gugatan Penggugat haruslah ditolak.

- d. Penggugat dalam hal ini mencampuradukkan dalil-dalil mengenai wanprestasi dan dalil-dalil mengenai pembatalan Sertifikat Hak Tanggungan. Oleh karena itu gugatan Penggugat nyata-nyata tidak jelas dan tidak tentu (*eenduidelijke en bepaalde conclusie*). Gugatan seperti ini seharusnya tidak dapat diterima.

- Tidak Jelas Dasar Hukum Dalil Gugatan
 - a. Bahwa Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa maupun dasar fakta (*feitelijke grond*) secara cermat, yang merupakan alasan Penggugat untuk diadikannya sebagai sengketa dalam perkara perdata *a quo*.
 - b. Oleh karena itu gugatan Penggugat nyata-nyata tidak jelas dan tidak tentu (*eenduidelijke en bepaalde conclusie*). Gugatan seperti ini seharusnya tidak dapat diterima.

2. Eksepsi Tidak Berwenang Mengadili (*Exceptie Van Onbevoegdheid*)

- a. Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 53 ayat (1) jo Pasal 1 angka 4 jo Pasal 3 UU No. 5 tahun 1986 merupakan salah satu bentuk Keputusan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan pembatalan terhadap Sertifikat Hak Tanggungan haruslah dimohonkan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara.
- b. Bahwa dengan demikian terlihat jelas bahwa Pengadilan Negeri Sleman tidak berhak memeriksa dan memutus perkara ini karena demikian jelas tidak sesuai dengan kewenangan absolut mengadili dimana Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini.

3. Gugatan Yang Diajukan Oleh Para Penggugat Adalah Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa dalam gugatan *a quo* Para Penggugat mendalilkan terkait dengan permohonan pembatalan Sertifikat Hak Tanggungan, namun dalam hal ini Para Penggugat tidak menarik Notaris / PPAT dalam gugatan. Diketahui bahwa terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan oleh Tergugat I (Badan Pertanahan) berdasarkan SKMHT dan APHT yang dibuat oleh Notaris Edward Warma Raya, S.H.

Bahwa dikarenakan Notaris disebutkan mengenai tugas-tugasnya, maka Notaris tersebut harus dimasukkan sebagai pihak guna melindungi hak dan kewajiban Notaris sebagai pejabat publik. Gugatan



seperti ini seharusnya tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa yang termuat dalam eksepsi tersebut di atas mohon dengan hormat agar dianggap termasuk pula secara lengkap dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa gugatan Para Penggugat yang ditujukan terhadap Tergugat I, harus ditolak karena merupakan gugatan yang tidak berdasar dan tidak beralasan hukum. Hal ini Tergugat I kemukakan mengingat gugatan yang ditujukan kepada Tergugat I tidak berdasar pada kejadian yang sebenarnya dan tidak pula didukung oleh suatu ketentuan hukum positif.
3. Bahwa kejadian yang sebenarnya adalah Penggugat I memiliki fasilitas kredit yang diperoleh dari Tergugat I sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).
4. Bahwa fasilitas kredit bermula pada saat Penggugat I (dengan persetujuan Penggugat II) mengajukan Aplikasi Permohonan Kredit tanggal 27 Februari 2012 kepada Tergugat I untuk memohon fasilitas Kredit Konsumtif yakni dalam bentuk BNI Griya, yang oleh Penggugat dipergunakan untuk Pembelian Rumah Baru yang terletak Perum Ambarukmo Beverly Kav. 8 Caturtunggal Kel. Depok, Kab Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.
5. Bahwa atas permohonan kredit Penggugat I, maka Tergugat I membuat Surat Keputusan Kredit (SKK) No. YGK/4.6/1013/R tertanggal 10 April 2012 yang berisikan persetujuan atas permohonan kredit Penggugat I dimana dalam Surat Keputusan Kredit tersebut dikemukakan ketentuan/syarat-syarat yang akan dituangkan dalam Perjanjian Kredit, Surat Keputusan Kredit tersebut ditujukan kepada Penggugat dan diterima/ditandatangani oleh Penggugat I sendiri. Kemudian sebagai tindak lanjut dibuatnya Surat Keputusan Kredit (SKK) *a quo*, maka pada tanggal 12 April 2012 dibuatlah Perjanjian Kredit No.YGK/228.2012/042/GRIYA antara Penggugat I dan Tergugat I yang dibuat dibawah tangan dan ditandatangani oleh Penggugat I dan Tergugat I dengan plafond kredit sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).
6. Bahwa untuk menjamin pelunasan hutang fasilitas kredit Penggugat I sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) kepada Tergugat I tersebut, Penggugat I menyerahkan aset sebagai agunan, berupa:
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 11381/Caturtunggal dengan luas tanah 145 m² berikut bangunan Rumah luas 150 m² alamat Perum Ambarukmo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Baverly Kav. 8 Caturtunggal Kel. Depok, Kab Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

diikat Hak Tanggungan dengan nilai pengikatan sebesar Rp.1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah).

7. Bahwa atas penyerahan jaminan pelunasan hutang fasilitas kredit sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) di atas, Tergugat I telah melakukan pengikatan Hak Tanggungan, dimana dalam pelaksanaan pengikatan Hak Tanggungan tersebut, Para Penggugat memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk melakukan pengikatan terhadap objek sengketa melalui Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan (SKMHT) No.245/2012 tanggal 12 April 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Edward Warma Raya, SH. beserta perpanjangannya dengan No.521/2012 tanggal 12 Juli 2012. Sehingga berdasarkan SKMHT tersebut Tergugat I mewakili kedudukan Para Penggugat dalam membuat dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat di hadapan Notaris Edward Warma Raya, SH. sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 606/2012 Tanggal 9 Agustus 2012 yang didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman untuk dicatatkan dalam register Buku Tanah kemudian diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 810/2013 Tanggal 11 Februari 2013.

Dengan demikian pengikatan dimaksud menjadi sempurna dan memiliki kekuatan eksekusi, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

8. Bahwa mulai bulan Juni 2015, Penggugat I tidak melakukan penyetoran untuk pembayaran pokok dan/atau bunga pinjaman dan kewajiban lainnya kepada Tergugat I sebagaimana disepakati dalam Pasal 8 Perjanjian Kredit dimaksud, yang menyatakan bahwa atas fasilitas kredit tersebut, *Penggugat I wajib melakukan pembayaran dalam bentuk angsuran kredit dan angsuran kredit ini wajib dibayar secara teratur dan harus telah dilunaskan paling lambat pada akhir bulan.*
9. Bahwa atas kelalaian Penggugat I a quo, Penggugat I telah nyata melakukan wanprestasi dan atas wanprestasi tersebut, Tergugat I telah melakukan teguran secukupnya antara lain melalui surat-surat.
Surat Teguran Tunggalan Tergugat I atas wanprestasi kredit pertama Penggugat I plafond kredit sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) berturut-turut antara lain sebagai berikut:

Halaman 10 dari 27 Putusan Nomor 60/Pdt/2017/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Surat Teguran Kredit Macet Nomor YGL/7/189 tgl.05 Februari 2016;
- b. Surat Teguran Kredit Macet Nomor YGL/7/321 tgl.03 Maret 2016;
- c. Surat Teguran Kredit Macet Nomor YGL/7/540 tgl.04 April 2016;

Dalam surat-surat teguran yang disampaikan Tergugat I kepada Penggugat I dimaksud tercantum dengan jelas jumlah tunggakan yang harus dibayar termasuk tunggakan pokok, tunggakan bunga dan denda. Serta menyebutkan pula bahwa apabila Penggugat tidak mengindahkan teguran dimaksud maka Tergugat I akan meneruskan informasi ke dalam Daftar Hitam Bank Indonesia serta akan meminta bantuan Pengadilan Negeri atau Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) untuk penyelesaian kredit melalui lelang.

10. Bahwa meskipun telah disampaikan teguran sebagaimana dalam angka 9 Jawaban Gugatan Tergugat I *a quo*, Penggugat I tidak menunjukkan itikad baiknya untuk menyelesaikan seluruh kewajibannya dan tetap mengabaikan serta tidak melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I. Bahwa dengan demikian maka Tergugat I menyampaikan kepada Tergugat III untuk dilakukan penjualan dihadapan umum secara lelang atas objek Hak Tanggungan tersebut melalui surat berturut-turut sebagai berikut :

- a. Surat Permohonan Lelang dan Permohonan Surat Pengantar SKPT No.YGL/7/866 tgl. 30 Mei 2016.
- b. Surat Permohonan Lelang dan Permohonan Surat Pengantar SKPT No.YGL/7/1398 tgl. 23 Agustus 2016.

11. Bahwa Tergugat I selaku kreditur dan pemegang Hak Tanggungan memiliki hak secara hukum untuk melakukan langkah-langkah penyelesaian permasalahan kredit dimaksud, termasuk di dalamnya untuk melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap agunan sebagaimana Pasal 2 APHT yang ditandatangani bersama dengan Penggugat serta berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

12. Bahwa Pasal 2 APHT tersebut menyatakan bahwa jika debitur *in casu* Penggugat I tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utang-piutangnya tersebut, oleh Pihak Pertama *in casu* Penggugat I, Pihak Kedua *in casu* Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama *in casu* Penggugat I.

- a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian,

Halaman 11 dari 27 Putusan Nomor 60/Pdt/2017/PT YYK



- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan,
 - c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi,
 - d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeliyang bersangkutan,
 - e. Mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut di atas dan,
 - f. Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu,
 - g. Dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.
13. Bahwa berdasarkan alas hak yang sah menurut hukum sesuai angka 12 Jawaban Gugatan Tergugat I *a quo*, maka Tergugat I melakukan langkah-langkah penyelesaian permasalahan kredit atas wanprestasi Penggugat I dengan plafond kredit sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dengan melakukan pelelangan atas jaminan kredit berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 11381/Caturtunggal dengan luas tanah 145 m² berikut bangunan Rumah luas 150 m² alamat Perum Ambarukmo Beverly Kav. 8 Caturtunggal Kel. Depok, Kab Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.
14. Bahwa selanjutnya lelang obyek sengketa telah dilaksanakan pada tanggal 5 Juli 2016 dan tanggal 21 Oktober 2016.
15. Bahwa atas lelang yang telah dilaksanakan dimaksud tidak terdapat pembeli atas obyek sengketa.
16. Bahwa dengan lalai melakukan penyeteran sesuai dengan ketentuan yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit *a quo*, maka Penggugat I telah cidera janji (wanprestasi). Hal ini sesuai dengan Pasal 1243 KUHPerdata menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi adalah apabila telah lalai memenuhi perjanjian, atau tidak menyerahkan atau membayar dalam jangka waktu yang ditentukan, atau tidak berbuat sesuai yang dijanjikan dalam tenggang waktu yang ditentukan.
- Pasal 1763 KUH Perdata juga menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak mengembalikan pinjaman sesuai dengan jumlah pinjaman yang ditentukan.
17. Bahwa perjanjian kredit *a quo* antara Penggugat I dan Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat sahny perjanjian dan oleh karenanya sifatnya sebagai suatu perjanjian maka berlaku ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi :
- “ Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”*



18. Bahwa dalam Perjanjian Kredit a quo telah diatur hak dan kewajiban masing-masing pihak dimana adalah merupakan kewajiban Penggugat untuk membayar angsuran kredit/pinjaman yang timbul setiap bulannya. Hal ini secara tegas dan jelas telah diatur dan disepakati dalam Pasal 8 ayat (1), (2) dan (3) Perjanjian Kredit Nomor YGK/228.2012/042/GRIYA tanggal 12 April 2012, sebagai berikut :

- 1) *Terhadap fasilitas kredit ini, Penerima Kredit diwajibkan melakukan pembayaran dalam bentuk angsuran kredit yang dibebankan secara pro rata yang terdiri dari angsuran pokok ditambah bunga. Besarnya angsuran kredit per bulan adalah Rp. 11.605.695,00 (sebelas juta enam ratus lima ribu enam ratus sembilan puluh lima rupiah). Angsuran kredit tersebut dapat berubah sesuai dengan perhitungan bunga kredit sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Perjanjian Kredit ini.*
- 2) *Angsuran kredit tersebut pada ayat 1 pasal ini wajib dibayar secara teratur dan harus telah dilunaskan paling lambat pada akhir bulan.*
- 3) *Apabila pada akhir bulan tersebut jatuh pada hari libur, maka angsuran kredit dibayar paling lambat 1 (satu) hari sebelum libur dimaksud.*

Bahwa dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa disebabkan perjanjian kredit belum jatuh tempo maka eksekusi terhadap jaminan kredit belum dapat dilakukan adalah keliru dan bertentangan dengan hukum. Bahwa dalam hal debitur wanprestasi maka adalah benar untuk dilakukan eksekusi meskipun jangka waktu perjanjian belum berakhir.

19. Bahwa Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan berhak dalam melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan utang Penggugat dalam hal Penggugat cidera janji. Hal ini diatur secara tegas dalam UU Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 Pasal 6 yang berbunyi :

Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

20. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada butir 4 dan 5 gugatan a quo yang menyatakan “bahwa Para Penggugat sangat keberatan dengan pelaksanaan lelang pada tanggal 15 Juli 2016, yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Bantuan Tergugat III karena hutang Para Penggugat Kepada Tergugat I belum jatuh tempo” merupakan dalil yang sangat tidak berdasar. Bahwa sebagaimana telah Tergugat I sampaikan pada butir 16 sampai dengan 18 dijelaskan bahwa dengan lalai melakukan



penyetoran sesuai dengan ketentuan yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit a quo, maka Penggugat I telah cidera janji (wanprestasi).

Bahwa Tergugat I sebagai kreditur yang beritikad baik dilindungi haknya oleh Undang-Undang apabila Debitur cidera janji (wanprestasi). Bahwa **Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan** mengatur hal tersebut sebagai berikut :

Pasal 6 :

*"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."*

Di dalam Penjelasan **Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan** dijelaskan bahwa:

*Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan Pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa **apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan** dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.*

Di dalam **Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan** juga menyebutkan bahwa :

(1) *Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:*

- a. *hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 6**, atau*
- b. *titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 14 ayat (2)**, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.*

Bahwa jelas berdasarkan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan sebagaimana tersebut di atas, **Tergugat mempunyai hak untuk**



melakukan penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa perlu melibatkan persetujuan dari Debitur terlebih dahulu.

21. Bahwa Para Penggugat telah menyembunyikan fakta hukum perihal keterlambatan Para Penggugat dalam mengembalikan pinjaman secara angsuran sesuai Perjanjian Kredit sebagaimana telah Tergugat I sampaikan pada butir 8 di atas.

22. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat butir 12 yang memohon untuk meletakkan sita persamaan atas obyek sengketa dalam Gugatan ini.

Bahwa oleh karena obyek jaminan kredit i.c yang menjamin hutang Penggugat I pada Tergugat I telah diikat Hak Tanggungan sehingga **berstatus sebagai obyek Hak Tanggungan** maka tidak dapat diletakkan Sita Jaminan.

Bahwa terhadap barang yang telah dijadikan agunan kredit maupun obyek Hak Tanggungan tidak boleh diletakkan sita jaminan sebagaimana ditegaskan dalam **Putusan MA No.394K/Pdt/1984 tanggal 05-06-1985** yang menyatakan bahwa **barang yang sudah dijadikan jaminan kredit kepada BRI tidak dapat dikenakan sita jaminan (CB)**.

23. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat lainnya yang belum dijawab secara langsung maupun secara tidak langsung, harus dianggap pula bahwa dalil-dalil tersebut ditolak Tergugat dengan tegas.

Dalam eksepsi

- Menyatakan menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat kabur (*obscuur libel*);
- Menyatakan Pengadilan Negeri Sleman tidak berwenang mengadili (*Exceptie Van Onbeveogheid*)
- Menyatakan gugatan kurang pihak;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini.

Atau apabila majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

TERGUGAT II mengajukan jawaban sebagai berikut :

Halaman 15 dari 27 Putusan Nomor 60/Pdt/2017/PT YYK



DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II membantah seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.
2. **Gugatan Penggugat salah alamat (*Error in Persona*)**, sebab tidak ada perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat II terkait perkara *a quo* demikian pula dalam gugatan Penggugat baik dalam dalil-dalil yang diajukan oleh penggugat maupun dalam pokok perkara tidak ada yang mengkaitkan dengan Tergugat II sehingga tidak ada alasan yuridis dan tidak mempunyai kualitas Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman diikutkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutus perkara ini dengan menerima Eksepsi Tergugat II dan menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tegugat II menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.
2. Bahwa Tergugat II mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi juga masuk dalam bagian pokok perkara ini.
3. Bahwa pemberian Hak Tanggungan telah dilakukan oleh orang yang punya hak atas tanah Hak Milik Nomor 11381/Caturtunggal, yaitu oleh Penggugat dan pendaftarannya telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dalam pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Berdasarkan pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan yang berlaku. Pendaftaran Hak tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 11381/Caturtunggal, dilaksanakan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 606/2012 tanggal 09 Agustus 2012 yang dibuat oleh Edward Warma Raya, SH, sehingga Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik tersebut **sah menurut hukum**.
4. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita 9, untuk membatalkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 810/2013 atas nama Tergugat I, karena tidak ada alasan yuridis yang membenarkan Tergugat II untuk melakukan itu. Bahwa Pembatalan Sertipikat Hak tanggungan dapat dilakukan apabila telah ada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*).

Halaman 16 dari 27 Putusan Nomor 60/Pdt/2017/PT YYK



5. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita ke 8 dan petitum 8 untuk menolak menerbitkan SKPT untuk keperluan Lelang yang telah dimohonkan oleh pihak yang berwenang dalam hal ini Tergugat III.
6. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita ke 12 dan petitum ke 2, sebab berdasarkan Surat Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 589/PAN.2/541/P/09/SK.Perd. tanggal 28 Desember 2009 terhadap Hak Tanggungan tidak dapat dikenakan sita (Conservatoir Beslag).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II .
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 810/2013 atas nama PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta.
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

TERGUGAT III mengajukan jawaban sebagai berikut :

I. DALAM PROVISI

Bahwa mengingat permohonan Para Penggugat dalam provisi Para Penggugat minta untuk menangguhkan penjualan lelang terhadap benda objek sengketa. Oleh karena hal permohonan penangguhan lelang tersebut adalah sudah masuk pada pokok perkara, maka sudah sepatutnya permohonan provisi Para Penggugat tersebut untuk tidak diterima.

II. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi gugatan *PLURITIS LITIS KONSORTIUM*

- Bahwa setelah Tergugat III mencermati surat gugatan Penggugat, bahwa Penggugat mempermasalahkan pembebanan jaminan



terhadap objek sengketa yang dilakukan oleh Saudara Edward Warna Raya, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dianggap cacat hukum.

- Bahwa mengingat objek sengketa telah diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 606/2012 tanggal 9 Agustus 2012 yang dibuat oleh Saudara Edward Warna Raya, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah wilayah hukum Kabupaten Sleman, dengan demikian Penggugat tidak mengikutsertakan Edward Warna Raya, S.H. (PPAT) Kab. Sleman tersebut sebagai pihak dalam perkara ini, maka menjadikan gugatan Penggugat cacat formil, karena gugatan kurang pihak yang digugat.

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III adalah atas permintaan dari Saudara Mohamad Imam selaku Head of C & R Loan Center PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk yang beralamat di Jalan Bulak Sumur H-4, Sleman, DI. Yogyakarta dengan surat Nomor YGL/7/866 tanggal 30 Mei 2016, yang dalam hal ini berdasarkan berdasarkan Akta Perjanjian Nomor YGK/228.2012/042/GRIYA tanggal 12 April 2012, Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman yang berkepalala 'DEMI KEADAILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA' Nomor 910/2013 tanggal 11 Februari 2012 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 606/2012 tanggal 09 Agustus 2012.
3. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* adalah pelelangan yang dilakukan atas permintaan Saudara Mohamad Imam selaku Head of C & R Loan Center PT Bank Negara Indonesia (Persero) in casu Tergugat I tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa "*Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.*"
4. Bahwa fakta Ir. H.M. Tolchah in casu Penggugat I selaku debitur telah

Halaman 18 dari 27 Putusan Nomor 60/Pdt/2017/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit Perjanjian Kredit Nomor YGK/228.2012/042/GRIYA tanggal 12 April 2012, dan debitur yang bersangkutan telah diberikan peringatan secara berturut-turut oleh Kreditur in casu Terlawan I dengan surat Nomor Nomor YGL/7/189 tanggal 02 Februari 2016 Perihal Surat Teguran Tunggakan Kredit Macet, Surat Nomor YGL/7/321 tanggal 03 Maret 2016 Perihal Surat Teguran Tunggakan Kredit Macet dan Surat Nomor YGL/7/540 tanggal 04 April 2016 Perihal Surat Teguran Tunggakan Kredit Macet, namun atas peringatan dari Tergugat I dimaksud oleh Penggugat I tidak diindahkan, sehingga dengan demikian sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dimaksud Tergugat I selaku Kreditur pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama oleh undang-undang diberikan kewenangan untuk melakukan eksekusi lelang dengan menjual secara lelang terhadap objek jaminan/Hak Tanggungan guna pelunasan hutang Penggugat I kepada Tergugat I melalui Tergugat III.

5. Bahwa dokumen-dokumen lelang yang disertakan dalam Permohonan lelang oleh pemohon lelang/Terlawan I kepada Terlawan III telah sesuai ketentuan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor : PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang Pasal 6 Berbunyi Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk lelang eksekusi butir 5 Lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) yakni berupa :
 - a. Fotocopy Perjanjian Kredit Nomor YGK/228.2012/042/GRIYA tanggal 12 April 2012;
 - b. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan I Nomor 810/2013 tanggal 11 Februari 2013, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 606/2012 tanggal 09 Agustus 2012;
 - c. Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 11381 tanggal 03 Februari 2006, Surat Ukur Nomor 05803/Caturtunggal/2006 tanggal 24/01/2006, luas 145 m2 atas nama Nyonya Hajjah Sudiati.
 - d. Foto copy Surat Nomor YGL/7/189 tanggal 02 Februari 2016 Perihal Surat Teguran Tunggakan Kredit Macet, Surat Nomor YGL/7/321 tanggal 03 Maret 2016 Perihal Surat Teguran Tunggakan Kredit Macet dan Surat Nomor YGL/7/540 tanggal 04 April 2016 Perihal Surat Teguran Tunggakan Kredit Macet;
 - e. Surat Keterangan Hutang Ir. H. M. Tolchah tanggal 30 Mei 2016;
 - f. Surat Pernyataan Nomor tanggal 30 Mei 2016 Pemohon Lelang akan

Halaman 19 dari 27 Putusan Nomor 60/Pdt/2017/PT YYK



bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun tuntutan pidana atas pelaksanaan lelang.

6. Bahwa dari dokumen-dokumen yang dilampirkan dari pemohon lelang *in casu* Tergugat I tersebut telah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, sehingga sesuai ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 pasal 13, maka permohonan lelang dari Tergugat I tersebut oleh Tergugat III ditetapkan Jadwal Lelangnya dengan surat nomor : S-4936/WKN.09/KNL.06/2015 tanggal 31 Agustus 2015.
7. Bahwa rencana pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa oleh Tergugat I telah diumumkan sebanyak 2 (dua) kali Pengumuman, Pengumuman Lelang Pertama melalui selebaran pada tanggal 16 Juni 2016 dan Pengumuman Lelang Kedua dimelalui Surat Kabar Harian Kedaulatan Rakyat tanggal 1 Juli 2016.
8. Bahwa Tergugat I telah memberitahu kepada Penggugat akan adanya pelelangan tersebut dengan surat nomor YGL/7/1052 tanggal 22 Juni 2016 dan diterima oleh Ir. H.M. Tolchah pada tanggal 24 Juni 2016.
9. Bahwa dalam pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa tersebut tidak ada unsur yang dapat membatalkan lelang sebagaimana ketentuan Pasal 27 dan Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka lelang tanggal 15 Juli 2016 oleh Tergugat III tetap dilaksanakan. Dan dalam pelelangan terhadap objek sengketa tidak ada yang mengajukan penawaran, sehingga terhadap objek lelang belum terjadi peralihan hak yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat.
10. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat angka 5, karena dalil gugatan Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum sama sekali.
11. Bahwa pelelangan terhadap objek sengketa adalah didasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT, yang mana Pasal 6 UUHT tersebut dengan tegas berbunyi :
“ Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. ”
12. Bahwa cidera janji (Wanprestatie) wujud dari tidak memenuhi perikatan itu ada tiga macam, yaitu :

Halaman 20 dari 27 Putusan Nomor 60/Pdt/2017/PT YYK



- a. Debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan atau perjanjian
- b. Debitur tidak tunai melaksanakan perikatan atau perjanjian
- c. Debitur terlambat memenuhi perikatan atau perjanjian

Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan atau perjanjian atau dalam kata lain wanprestasi dapat berupa:

- a. Tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukan
- b. Melaksanakan apa yang diperjanjikan tapi tidak sempurna
- c. Melaksanakan apa yang dijanjikan tapi tidak tepat waktu
- d. Melaksanakan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Ingkar atau Cidera Janji bisa dipahami dengan makna suatu keadaan tidak terlaksananya suatu perjanjian dikarenakan kesalahan/kelalaian para pihak atau salah satu pihak.

13. Bahwa yang berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akte sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demikian perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan (pasal 1238 KUH Perdata).

14. Bahwa fakta Penggugat I telah diberikan peringatan/teguran oleh Tergugat I secara patut sebagaimana diperingatkan dengan Surat Nomor YGL/7/189 tanggal 02 Februari 2016 Perihal Surat Teguran Tunggakan Kredit Macet, Surat Nomor YGL/7/321 tanggal 03 Maret 2016 Perihal Surat Teguran Tunggakan Kredit Macet dan Surat Nomor YGL/7/540 tanggal 04 April 2016 Perihal Surat Teguran Tunggakan Kredit Macet. Sehingga menurut ketentuan Pasal 6 UUHT Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama oleh undang-undang diberikan kewenangan untuk menjual terhadap objek hak tanggungan *in casu* objek sengketa. Dengan mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat III.

15. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman yang memeriksa perkara berkenan untuk memutuskan dengan dictum sebagai berikut :

I. DALAM PROVISI :

- Menyatakan menolak provisi Para Penggugat

II. DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi Tergugat III cukup beralasan dan dapat diterima.

III. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;



2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
3. Menyatakan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat III sah menurut hukum;
4. Menyatakan menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Dalam Subsider :

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

Telah membaca Putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 7 Desember 2016, Nomor 144/Pdt.G/2016/PN Smn, yang amar putusannya sebagai berikut :

DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan Provisi dari Para Penggugat;

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 677.000,- (enam ratus tujuh puluh tujuh rupiah)

Telah membaca pemberitahuan isi putusan perkara Nomor 144/Pdt.G/2016/PN Smn, kepada Kuasa Penggugat pada tanggal 10 Januari 2017;

Telah membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman yang menerangkan bahwa pada tanggal 23 Januari 2017 Kuasa Para Pembanding - Para Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 144/Pdt.G/2016/PN Smn, tanggal 7 Desember 2016 tersebut diatas supaya diperiksa dan diputus oleh Pengadilan tingkat banding ;

Telah membaca relaas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sleman yang menerangkan pada tanggal 7 Pebruari 2017 telah memberitahukan kepada Terbanding I, Terbanding II - semula Tergugat I, Tergugat II, pada tanggal 30 Januari 2017 kepada Terbanding III – Tergugat III, atas putusan Pengadilan Negeri Sleman tersebut diatas ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca memori banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut tanggal 7 April 2017 dan memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 7 April 2017, dan telah diberitahukan / diserahkan kepada Terbanding I, II semula Tergugat I, II pada tanggal 20 April 2017 dan pada tanggal 19 April 2017 kepada Terbanding III semula Tergugat III ;

Telah membaca kontra memori banding dari Terbanding III semula Tergugat III tertanggal 28 April 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 28 April 2017, telah diberitahukan / diserahkan kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 12 Juni 2017, kepada Terbanding I – Tergugat I pada tanggal 9 Mei 2017, kepada Terbanding II – Tergugat II pada tanggal 10 Mei 2017;

Telah membaca kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 8 Mei 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 9 Mei 2017, telah diberitahukan / diserahkan kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 19 Mei 2017, kepada Terbanding II – Tergugat II pada tanggal 16 Mei 2017, kepada Terbanding III – Tergugat III pada tanggal 17 Mei 2017;

Telah membaca Relaas pemberitahuan untuk membaca berkas perkara (*inzage*), yang menerangkan bahwa pada tanggal 3 April 2017 Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sleman telah memberitahukan kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat, dan kepada Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II – semula Tergugat II pada tanggal 10 Juli 2017 dan kepada Terbanding III – semula Tergugat III pada tanggal 27 Maret 2017, untuk membaca berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Yogyakarta ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima ;

Menimbang, bahwa dalam memori banding Kuasa Hukum Para Pemohon Banding yang diserahkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 7 April 2017 yang mana pada intinya tidak sependapat dengan putusan dan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman yang antara lain

Halaman 23 dari 27 Putusan Nomor 60/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

berpendapat bahwa berdasarkan alasan-alasan yang sudah diuraikan dalam memori banding, *judex factie* (Majelis Hakim tingkat pertama) telah ternyata salah menerapkan hukum dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan Undang-Undang yang berlaku, berakibat putusannya tidak sesuai hukum, sehingga putusan tersebut menjadi cacat hukum, maka dengan ini pemohon banding mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta berkenan untuk memeriksa kembali secara seksama dan mengadili perkara ini, selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima permohonan banding dari Pemohon Banding ;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 144/Pdt.G/2016/PN Smn, yang dimohonkan banding tersebut, dan Mengadili Sendiri

- Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;

Atau apabila Pengadilan Tinggi Yogyakarta berpendapat lain, mohon putusan *ex aequo et bono*, putusan hukum yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding Kuasa Hukum Para Pembanding / Para Penggugat, Kuasa Hukum Terbanding I / Tergugat I telah menyampaikan kontra memori banding pada tanggal 9 Mei 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman, Bahwa Kuasa Hukum Terbanding I / Tergugat I tidak sependapat atas apa yang diuraikan dalam memori banding Para Pembanding menurut Kuasa Hukum Terbanding I / Tergugat I Majelis Hakim tingkat pertama dalam memutus dan mengadili perkara ini sudah tepat dan sesuai dengan hukum, maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan dalam kontra memori banding Terbanding I / Tergugat I memohon dengan hormat agar Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta berkenan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 144/Pdt.G/2016/PN Smn, tanggal 7 Desember 2016 dan memutuskan :

1. Menolak permohonan banding dari Para Pembanding dulu Para Penggugat;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 144/Pdt.G/2016/PN Smn, tanggal 7 Desember 2016 ;
3. Menghukum Para Pembanding dahulu Para Penggugat membayar seluruh biaya perkara ;

Halaman 24 dari 27 Putusan Nomor 60/Pdt/2017/PT YYK



Menimbang, bahwa atas memori banding Para Pembanding, Terbanding III / Tergugat III juga telah menyampaikan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 28 April 2017 yang pada kesimpulannya tidak sependapat dengan memori banding Para Pembanding dan putusan Majelis Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar,

karena sudah didasarkan pada fakta-fakta hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan dalam kontra memori banding tersebut diatas Terbanding III / Tergugat III mohon dengan hormat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta berkenan memeriksa dan menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya dengan amar sebagai berikut :

1. Menolak permohonan Banding yang diajukan Para Pembanding dahulu Para Penggugat atau setidaknya permohonan banding a quo tidak dapat diterima (*niet onvankelijkverklaard*) ;
 2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 144/Pdt.G/2016/PN Smn, tanggal 7 Desember 2016 yang dimohonkan banding oleh Para Pembanding tersebut ;
 3. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara ;
- Apabila Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*et aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding, setelah memeriksa, meneliti dan mempelajari secara cermat dan seksama seluruh berkas perkara banding, serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 144/Pdt.G/2016/PN Smn, tanggal 7 Desember 2016 dan telah pula mempelajari segala sesuatu yang diuraikan dalam memori banding Pembanding dan kontra memori banding dari Terbanding I / Tergugat I dan kontra memori banding dari Terbanding III / Tergugat III, ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, karena semuanya telah diuraikan oleh para pihak baik dalam jawab-jawab, kesimpulan, memori banding dan kontra memori banding yang telah diajukan oleh para pihak, bahwa Majelis Hakim tingkat pertama yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam pertimbangan - pertimbangan hukumnya telah mempertimbangkan dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dari putusannya tersebut, dengan demikian Majelis Hakim ditingkat banding sependapat

Halaman 25 dari 27 Putusan Nomor 60/Pdt/2017/PT YYK



dengan segala sesuatu yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim ditingkat pertama oleh karena putusan Majelis Hakim tingkat pertama sudah benar menurut hukum dan keadilan, maka putusan dan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dapat disetujui ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan Majelis Hakim ditingkat banding, dalam memutus perkara ini, sehingga putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 7 Desember 2016, Nomor 144/Pdt.G/2016/PN Smn, dapat dipertahankan dan dikuatkan ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa karena pihak Pembanding / Penggugat tetap dipihak yang dikalahkan, baik dalam Pengadilan tingkat pertama maupun Pengadilan tingkat banding, maka semua biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat Pengadilan akan dibebankan kepada Para Pembanding / Para Penggugat ;

Memperhatikan, ketentuan pasal 118 ayat (1), pasal 120 HIR (*Herziene Indonesisch Reglement*) dan pasal 121 *Herziene Indonesisch Reglement* pasal 8 Rv serta Peraturan perundangan lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding / Para Penggugat ;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 7 Desember 2016, Nomor 144/Pdt.G/2016/PN Smn, yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Para Pembanding / Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat Pengadilan, untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputus dalam sidang Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari Selasa tanggal 10 Oktober 2017 oleh kami Budi Setiyono, SH. MH., selaku Hakim Ketua Majelis dengan BW. Charles Ndaumanu, SH., MH., dan Suwisnu, SH., MH., sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 18 Oktober 2017 oleh

Halaman 26 dari 27 Putusan Nomor 60/Pdt/2017/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, serta dibantu Hj. Sri Nawang Susetiawati Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara dan Kuasa Hukumnya ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. BW. Charles Ndaumanu, SH., MH.

Budi Setiyono, SH., MH.

2. Suwisnu, SH. MH.

Panitera Pengganti,

Hj. Sri Nawang Susetiawati

Perincian biaya :

1. Meterai Rp 6.000,00

2. Redaksi. Rp 5.000,00

3. Pemberkasan Rp139.000,00

Jumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)