



**PUTUSAN**

**Nomor : 36/Pdt.G/2021/PN Smn**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Sleman yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata pada Peradilan Tingkat Pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam Perkara Gugatan antara:

- 1. Ali Achmadi Juliyanto, SE**, berkedudukan di Merapi Regency Kav. Krakatau, Ngebel Gede, RT. 010/RW. 034, Desa Sardonoarjo, Ngaglik, Kab. Sleman, DI Yogyakarta;
- 2. Dyah Ari Suryaningtyas**, berkedudukan di Merapi Regency Kav. Krakatau, Ngebel Gede, RT. 010/RW. 034, Desa Sardonoarjo, Ngaglik, Kab. Sleman, DI Yogyakarta

dalam hal ini memberikan kuasa kepada **IQBAL, S.H., AGUS SUBAGYA, S.H., M.H., CIL.** dan **ANDIKA AFS, S.H.** Advokat - Konsultan Hukum dari **LAW OFFICE " IQBAL HAY & PARTNERS "**, yang beralamat kantor di Student Castle Tower A No. A 10, Kledokan, Caturtunggal, Depok, Sleman (55281), Telp. 0877 1923 2387. Email : [iqbal69.lawyer@gmail.com](mailto:iqbal69.lawyer@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Januari 2021 sebagai ..... **PARA PENGGUGAT** ;

----- : **MELAWAN** : -----

- 1. PD. BANK PASAR KULON PROGO**, beralamat di Jl. Khudori Wates, Kulon Progo, D.I.Yogyakarta, Kel. Wates, Wates, Kab. Kulonprogo, DI Yogyakarta dalam hal ini memberi kuasa kepada **Zaenal Abidin, SH.** Advokat dan Konsultan Hukum Rumah Advokat dan Konsultan Hukum MU & Partners Jl. Wates-Purworejo Km. 1 Wates, Kulon Progo, D.I. Yogyakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Februari 2021, sebagai ..... **TERGUGAT I** ;
- 2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG PROVINSI D.I. YOGYAKARTA**, beralamat di Jl. Kusumanegara No.11, Semaki, Kec. Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta (55166), dalam hal ini memberi kuasa kepada **Rita Ambarsari** berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Februari 2021, sebagai ..... **TERGUGAT II** ;
- 3. PONIMIN**, Pekerjaan DPRDR Kabupaten/Kota bertempat tinggal di Mrunggi, RT. 24/RW. 13, Sendangsari, Pengasih, Kulon Progo, Desa Sendangsari, Pengasih, Kab. Kulonprogo, DI Yogyakarta dalam hal ini memberi kuasa

Halaman 1 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn



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

kepada **MUHAMMAD ULINNUHA AM, SHI., MH., CM., SHEL., TITO PRAYOGI, SHI., SH., MH., ZAENAL ABIDIN, SH.,** Advokat dan Konsultan Hukum pada **Rumah Advokat dan Konsultan Hukum M U & Rekan** beralamat di Jl. JambuWonosidiLor Wates KulonProgo Yogyakarta Jl. Wates Purworejo Km. 2.5 Tambak Triharjo Wates Kulon Progo Yogyakarta Telp. 081246296234/WA. 085292791409 Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 Februari 2021, sebagai ..... **TERGUGAT III** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah memeriksa dan meneliti Bukti Surat dan Saksi di persidangan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

----- : **TENTANG DUDUK PERKARA** : -----

**Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Januari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 27 Januari 2021 dalam Register Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:**

**1.** Bahwa Para Penggugat adalah Debitur dari Tergugat I yang terkait pinjaman kredit sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) dengan jaminan sebidang tanah yang tercatat dalam SHM No. 9291 Desa/Kelurahan Condongcatut, NIB : 13.04.07.03.02878 Surat Ukur tanggal 07/03/2002 No. 01983/2002, Luas Tanah 369 m<sup>2</sup>, atas nama Ali Achmadi Juliyanto, SE., yang terletak di Desa/Kelurahan Condongcatut, Kec. Depok, Kab. Sleman, Provinsi D.I.Yogyakarta. dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Sawah
- Sebelah Timur : Parit
- Sebelah Selatan : Rumah Bp. Sugeng
- Sebelah Barat : Jalan

Untuk selanjutnya jaminan tersebut dalam perkara *a quo* disebut obyek sengketa;

**2.** Bahwa selanjutnya sekitar tahun 2015 Penggugat I mengalami keterlambatan angsuran, maka atas hal tersebut Penggugat I ditawarkan penyelesaian oleh Tergugat I untuk mengajukan pinjaman kredit baru atas nama istrinya (Penggugat II) dengan maksud agar bisa menutup

Halaman 2 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterlambatan angsuran dari Pinjaman Kredit yang pertama. Kemudian dibuatkanlah Perjanjian Kredit baru dengan No. 80 tanggal 24 Juni 2015 yang mana dalam Perjanjian Kredit baru atau kedua tersebut tercantum Pinjaman yang pertama sebesar Rp. 1.800.000.000,- (Satu Milyar Delapan Ratus Juta Rupiah) dan Pinjaman yang kedua yakni sebesar Rp. 550.000.000,- (Lima Ratus Lima Puluh Juta Rupiah). Namun untuk pinjaman kedua uang tidak diterima oleh Para Penggugat karena digunakan menutup keterlambatan pinjaman pertama, hal tersebut dilakukan oleh anjuran dari Tergugat I;

3. Bahwa perlu dicermati jika besaran pinjaman kedua adalah Rp. 550.000.000,- (Lima Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) sebagaimana tersebut dalam Jadwal Riwayat Kredit nama Dyah Ari Suryaningtyas (Penggugat II) dengan No. Rekening 2001.000.00430, sehingga nilai dan hitungan dari Tergugat I yang mana menjadikan dasar dalam pengajuan eksekusi dan penetapan lelang eksekusi **adalah salah dan menyesatkan**. Dikarenakan nilai yang tercantum dalam segala dokumen eksekusi dan penetapan lelang adalah sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);

4. Bahwa kewajiban atau pelunasan pinjaman Para Penggugat yang harus dibayar kepada Tergugat I adalah sebesar Rp. 1.916.441.000,- (satu milyar sembilan ratus enam belas juta empat ratus empat puluh satu ribu rupiah), sebagaimana tersebut dalam Surat Balasan dari Tergugat I No. : 036/021/BP/XI/2017 Tertanggal 06 November 2017;

5. Bahwa ternyata dalam perjalanan Para Penggugat tetap tidak bisa memenuhi kewajibannya dalam angsuran tiap bulannya, kemudian sekitar tahun 2018 Penggugat I dan Tergugat I membuat kesepakatan yang substansinya antara Para Penggugat dan Tergugat I akan menjual bersama jaminan dalam Perjanjian Kredit yang dibuat dihadapan Indah Yuliana, S.H., M.Kenotariatan, Notaris dan PPAT di Kulonprogo;

6. Bahwa oleh karena kesepakatan yang dibuat dihadapan Indah Yuliana, S.H., M.Kenotariatan, Notaris dan PPAT di Kulonprogo ada jangka waktu yang mengaturnya dan ternyata sampai pada jangka waktu yang ditentukan jaminan tersebut juga tak kunjung laku, maka Tergugat I mengajukan permohonan Eksekusi;

7. Bahwa pada saat Anmaning di Pengadilan Negeri Sleman, Para Penggugat tetap mengajukan kesepakatan untuk menjual bersama jaminan yang telah diletakan Hak Tanggungan oleh Tergugat I. Namun demikian tanpa pemberitahuan dalam bentuk apapun ternyata Tergugat I telah

Halaman 3 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan lelang atas jaminan Para Penggugat melalui kantor Tergugat II tanpa diketahui Para Penggugat, baik dari pembacaan Berita Acara Sita Eksekusi No. 35/Pdt.E/2018/PN.Smn. tertanggal 4 Juli 2018 dengan dasar Penetapan Sita Eksekusi No. 35/Pdt.E/2018/PN.Smn. tertanggal 31 Mei 2019;

**8.** Bahwa pada saat setelah Anmaning Penggugat I bersama pegawai Tergugat I secara bersama sama berusaha mencari Pembeli jaminan tersebut, dan Penggugat I menyampaikan kepada pegawai pada kantor Tergugat I jika Penggugat I mendapatkan pembeli serius dengan kesepakatan pembelian sebesar Rp. 3.250.000.000,- (tiga milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) tetapi belum sempat terjadi transaksi ternyata pembeli meninggal dunia dan pegawai dari Tergugat I pun pada saat itu juga datang untuk melayat. Sehingga Tergugat I dalam hal ini mengetahui secara pasti jika jaminan tersebut hampir terjual dengan harga Rp. 3.250.000.000,- (tiga milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);

**9.** Bahwa dengan dasar etikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya, Penggugat I masih berusaha untuk menawarkan kembali jaminannya. Namun dalam perjalanan tiba – tiba Penggugat I mendapati informasi jika jaminannya diajukan lelang pada kantor Tergugat II dan selanjutnya Tergugat III menjadi pemenang lelangnya, berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 754/42/2020 tertanggal 05 Januari 2021;

**10.** Bahwa dalam setiap tahapan lelang tersebut Para Penggugat tidak diberikan pemberitahuan dalam bentuk apapun dan justru setelah adanya pemenang lelang, Para Penggugat baru diberitahu. Sedangkan Para Penggugat masih mempunyai etikad baik untuk berusaha mengupayakan supaya jaminan tersebut tidak diajukan lelang dan akan dijual bersama dengan Tergugat I mengingat dulu pernah ada kesepakatan jual beli dengan harga sebesar Rp. 3.250.000.000,- (tiga milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);

**11.** Bahwa apabila kembali pada prosedur pengajuan kredit pada kantor Tergugat I dimana telah ada 2 (dua) Perjanjian Kredit serta 2 (dua) Akta Pemberian Hak Tanggungan dengan 1 (satu) jaminan yang sama adalah suatu penyelundupan hukum dimana hal tersebut secara hukum tidak diperbolehkan. Namun atas ketidak tahuan dari Para Penggugat, Para Penggugat ditawarkan konsep dengan dipasang 2 (dua) Akta Pemberian Hak Tanggungan dengan 1 (satu) jaminan yang sama demi penyelesaian pinjaman kredit yang pertama akhirnya mengiyakan saja;

Halaman 4 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn

#### Disclaimer

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



**12.** Bahwa selanjutnya mengenai harga limit yang tertera dalam Harga Limit Eksekusi Pelelangan No. : 35/Pdt.E/2018/PN.Smn tertanggal 12 November 2020 adalah tidak sesuai dengan kenyataan di lapangan dan hal tersebut dapat dibuktikan oleh Para Penggugat, dimana Para Penggugat memiliki bukti pembanding harga pasar sampai harga limit jaminan tersebut. Sehingga harga/nilai yang tersebut dalam Harga Limit Eksekusi Pelelangan No. : 35/Pdt.E/2018/PN.Smn tertanggal 12 November 2020 adalah tidak benar adanya dan terkesan hanya rekayasa supaya jaminan dari Para Penggugat segera terjual;

**13.** Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan oleh Para Penggugat mengenai **adanya perbedaan besaran/nilai Pinjaman Kedua** yakni seharusnya sebesar Rp. 550.000.00,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) namun dalam segala dokumen persyatan pengajuan lelang adalah sebesar RP. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), dan 2 (dua) Perjanjian Kredit serta 2 (dua) Akta Pemberian Hak Tanggungan yang timbul dengan hanya 1 (satu) aset jaminan yang sama adalah tidak dibenarkan menurut hukum, sehingga terkesan dipaksakan. Maka hal tersebut secara hukum termasuk dalam Perbuatan Melawan Hukum, dimana Tergugat I hanya ingin memanfaatkan kondisi dari Para Penggugat yang belum dapat memenuhi kewajibannya kemudian menjual jaminan dengan cara melawan hukum;

**14.** Bahwa **Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad)** tersebut timbul karena telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta melanggar kepatutan, sebagaimana tersebut di bawah ini :

- **Pasal 1338 KUHPerdara**

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu;

**Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan *i'tikad* baik;**

- **Pasal 1339 KUHPerdara**

Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh **kepatutan**, kebiasaan atau undang-undang





Dalam Pasal 1313 KUHPerdata menyebutkan “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Perjanjian dengan demikian mengikat para pihak secara hukum, untuk mendapatkan hak atau melaksanakan kewajiban yang ditentukan di dalam perjanjian itu. Di dalam KUHPerdata menganut asas kebebasan berkontrak dalam hal dibuatnya suatu perjanjian. Asas tersebut terdapat dalam Pasal 1338 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya” dan di dalam alinea ketiga disebutkan “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk : (1) membuat atau tidak membuat perjanjian; (2) mengadakan perjanjian dengan siapapun; (3) menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya; (4) menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan. (Salim HS, SH., MS. “Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)”, 2002, hal. 158).

Bahwa dalam perkara *a quo* Para Penggugat merasa apa yang telah disepakati antara Para Penggugat dengan Tergugat I tidak diindahkan dan Tergugat I dengan sengaja melakukan upaya supaya jaminan dari Para Penggugat segera terjual melalui lelang dengan cara melawan hukum. Hal tersebut terlihat apabila adanya perbedaan besaran/nilai pinjaman kedua dan diterbitkannya 2 (dua) Perjanjian Kredit serta 2 (dua) Akta Pemberian Hak Tanggungan yang timbul dengan hanya 1 (satu) aset jaminan, dimana Penggugat II menjadi atas nama perjanjian tersebut tetapi tidak mendapatkan uang pinjamannya tetapi tetap menanggung beban angsuran dan bunganya, sehingga membuat Para Penggugat berakhir dengan gagal memenuhi semua kewajibannya dalam 2 (dua) Perjanjian Kredit tersebut;

**15.** Bahwa etikad baik dari Para Penggugat untuk tetap berusaha menjual bersama jaminannya supaya teralisasi penyelesaian kewajibannya terhadap kantor Tergugat I tidak diindahkan dan terkesan adanya unsur kesengajaan dengan cara melawan hukum supaya Para Penggugat kehilangan jaminannya. Maka dalam hal ini Para Penggugat mengalami kerugian yang luar biasa atas hilangnya asset yang dijaminan pada kantor Tergugat I;

**16.** Bahwa Para Para Penggugat mengalami kerugian secara nyata yang keseluruhan sebesar **Rp. 1.433.559.000,- (satu milyar empat ratus tiga puluh tiga juta lima ratus lima puluh sembilan ribu rupiah)** dengan

Halaman 6 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn



rincian, terhitung dari selisih harga jika jaminan tersebut dijual bersama karena memang sudah terbukti jika ada kesepakatan harga jaminan yang diketahui oleh pegawai dari kantor Tergugat I sebesar Rp. 3.250.000.000,- (tiga milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dikurangi kewajiban atau pelunasan pinjaman Para Penggugat yang harus dibayar kepada Tergugat I adalah sebesar Rp. 1.916.441.000,- (satu milyar sembilan ratus enam belas juta empat ratus empat puluh satu ribu rupiah) = **Rp. 1.333.559.000,- (satu milyar tiga ratus tiga puluh tiga juta lima ratus lima puluh sembilan rupiah)**. Selanjutnya kerugian Immateril sebesar **Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah)** adalah tekanan batin terhadap obyek sengketa apabila telah dijual atau dilelang oleh Tergugat I.

**PERMOHONAN PROVISI :**

**17.** Bahwa jaminan milik Para Penggugat telah diajukan Lelang pada kantor Tergugat II dan dimenangkan oleh Tergugat III sebagaimana Kutipan Risalah Lelang Nomor : 754/42/2020 tertanggal 05 Januari 2021;

**18.** Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas, demi menghindari kerugian yang lebih besar dari Para Penggugat, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sleman agar berkenan menetapkan terlebih dahulu :

“Menyatakan melarang Tergugat III selaku pemenang lelang untuk melanjutkan proses balik nama berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 754/42/2020 tertanggal 05 Januari 2021 pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, sampai dengan adanya putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap.”.

**19.** Bahwa dikarenakan Gugatan ini diajukan dengan disertai dengan bukti-bukti yang otentik, maka sesuai dengan Pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bijvooraad*) meskipun ada upaya hukum *Verset*, Banding ataupun Kasasi dari TERGUGAT;

Berdasarkan seluruh dalil-dalil yang telah Para Penggugat uraikan di atas, maka kami mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Sleman melalui Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk berkenan menerima Gugatan ini, memanggil dan kemudian memeriksa, mengadili dan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

**DALAM PROVISI :**

Menyatakan melarang Tergugat III selaku pemenang lelang untuk melanjutkan proses balik nama berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 754/42/2020



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 05 Januari 2021 pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, sampai dengan adanya putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap.

## **PRIMAIR :**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) karena dengan sengaja merubah besaran pinjaman kredit kedua dan menerbitkan 2 (dua) Perjanjian Kredit serta 2 (dua) Akta Pemberian Hak Tanggungan yang timbul dengan hanya 1 (satu) aset jaminan yang sama;
3. Menyatakan batal demi hukum permohonan eksekusi No. 35/Pdt.E/2018/PN.Smn.;
4. Menyatakan pelaksanaan lelang atas obyek sengketa, yakni sebidang tanah yang tercatat dalam SHM No. 9291 Desa/Kelurahan Condongcatur, NIB : 13.04.07.03.02878 Surat Ukur tanggal 07/03/2002 No. 01983/2002, Luas Tanah 369 m<sup>2</sup>, atas nama Ali Achmadi Juliyanto, SE., yang terletak di Desa/Kelurahan Condongcatur, Kec. Depok, Kab. Sleman, Provinsi D.I.Yogyakarta. dengan batas – batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Sawah
  - Sebelah Timur : Parit
  - Sebelah Selatan : Rumah Bp. Sugeng
  - Sebelah Barat : Jalan

Pada kantor Tergugat II dan Tergugat III sebagai Pembeli atau Pemenang lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. : 754/42/2020 tidak sah dan harus dinyatakan batal demi hukum.

5. Menetapkan menurut hukum jika obyek sengketa, yakni sebidang tanah yang tercatat dalam SHM No. 9291 Desa/Kelurahan Condongcatur, NIB : 13.04.07.03.02878 Surat Ukur tanggal 07/03/2002 No. 01983/2002, Luas Tanah 369 m<sup>2</sup>, atas nama Ali Achmadi Juliyanto, SE., yang terletak di Desa/Kelurahan Condongcatur, Kec. Depok, Kab. Sleman, Provinsi D.I.Yogyakarta. dengan batas – batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Sawah
  - Sebelah Timur : Parit
  - Sebelah Selatan : Rumah Bp. Sugeng
  - Sebelah Barat : Jalan

Kepemilikannya masih ada pada Penggugat I.

6. Menetapkan kewajiban atau pelunasan pinjaman Para Penggugat yang harus dibayar kepada Tergugat I adalah sebesar Rp. 1.916.441.000,- (satu

Halaman 8 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milyar sembilan ratus enam belas juta empat ratus empat puluh satu ribu rupiah), sebagaimana tersebut dalam Surat Balasan dari Tergugat I No. : 036/021/BP/XI/2017 Tertanggal 06 November 2017.

7. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada PENGUGAT baik Materiil maupun Immateril secara keseluruhan sebesar **Rp. 1.433.559.000,- (satu milyar empat ratus tiga puluh tiga juta lima ratus lima puluh sembilan ribu rupiah)** dengan rincian, terhitung dari selisih harga jika jaminan tersebut dijual bersama karena memang sudah terbukti jika ada kesepakatan harga jaminan yang diketahui oleh pegawai dari kantor Tergugat I sebesar Rp. 3.250.000.000,- (tiga milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dikurangi kewajiban atau pelunasan pinjaman Para Penggugat yang harus dibayar kepada Tergugat I adalah sebesar Rp. 1.916.441.000,- (satu milyar sembilan ratus enam belas juta empat ratus empat puluh satu ribu rupiah) = **Rp. 1.333.559.000,- (satu milyar tiga ratus tiga puluh tiga juta lima ratus lima puluh sembilan ribu rupiah)**. Selanjutnya kerugian Immateril sebesar **Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah)** adalah tekanan batin terhadap obyek sengketa apabila telah dijual atau dilelang oleh Tergugat I.

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.

## SUBSIDAIR

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya (*Ex Aequo et Bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat I dan Penggugat II, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III hadir Kuasa tersebut ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Adhi Satrija Nugroho, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sleman, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 14 April 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Penggugat dan Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik, dan pemeriksaan perkara dilanjutkan secara elektronik;

Halaman 9 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn



Menimbang, bahwa telah dibacakan Gugatan Para Penggugat dan Para Penggugat tetap mempertahankan gugatannya ;

**Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat dan Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya memberikan Jawaban sebagai berikut**

**Dalam Eksepsi:**

1. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Notaris/PPAT yang terkait dengan gugatan sebagai Turut Tergugat, maka gugatan Para Penggugat kurang pihak (plurium litis consortium);
2. Bahwa gugatan Para Penggugat kabur atau tidak jelas (obsuur libel):
  - a. Para Penggugat dalam petitum gugatannya meminta agar dinyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena dengan sengaja merubah besaran pinjaman kredit kedua (*vide* : petitum no. 2). Kendati begitu, di dalam posita, tidak satupun terdapat kalimat “dengan sengaja merubah besaran pinjaman kredit kedua”. Di posita, Para Penggugat hanya mengemukakan nilai pinjaman berbeda dengan nilai tanggungan. Jadi, tidak sinkron antara yang didalilkan dengan apa yang dimintakan;
  - b. Para Penggugat dalam petitum gugatannya meminta agar dinyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menerbitkan 2 perjanjian kredit dan 2 akta pemberian hak tanggungan dengan 1 aset jaminan yang sama (*vide* : petitum no. 2). Kendati begitu, ketentuan hukum yang Para Penggugat cantumkan sebagai dasar hukum tuduhan tersebut adalah Pasal 1338, Pasal 1339, dan Pasal 1313 KUH Perdata di dalam positanya. Lagipula, Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 membolehkan hal tersebut, boleh secara hukum. Jadi, mengingat gugatan a quo tidak didasarkan pada dasar hukum yang benar (*rechts grond*) dan peristiwa hukum yang sebenarnya terjadi (*feitelijke grond*) maka gugatan a quo tidak memenuhi syarat formil sehingga harus dinyatakan tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijke en bepaalde conclusie*), untuk itu gugatan Para Penggugat harus dinyatakan sebagai gugatan yang kabur (*obsuur libel*);
  - c. Para Penggugat di dalam posita gugatannya tidak sedikitpun menerangkan tentang sebab atau alasan-alasan batal permohonan eksekusi dan pelaksanaan lelang, namun di dalam petitumnya meminta dinyatakan batal demi hukum kedua hal tersebut dan meminta agar objek sengketa dinyatakan masih milik Penggugat, padahal eksekusi lelang

*Halaman 10 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn*



atas objek sengketa adalah sah dan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Jadi, tidak jelas konstruksi gugatan dari Para Penggugat;

d. Para Penggugat dalam petitum no. 6 minta agar ditetapkan kewajiban bayar sebesar Rp 1.916.441.000,- padahal di posita, Para Penggugat menerangkan bahwa nilai tersebut adalah nilai per tanggal 06 November 2017. Jadi, gugatan a quo ternyata bukan hanya kabur dan tidak jelas melainkan juga ngawur;

Berdasarkan hal-hal di atas, seharusnya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet ont vaankelijke veerklaard);

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Bahwa setelah kami pelajari dan teliti secara seksama ternyata Para Penggugat di dalam gugatannya tertanggal 25 Januari 2021 mengemukakan pokok-pokok dalil-dalil gugatan sebagai berikut:

- Para Penggugat di dalam gugatannya beranggapan bahwa penerbitan 2 perjanjian kredit dan 2 akta pemberian hak tanggungan dengan 1 jaminan yang sama adalah penyelundupan hukum (*vide* : Posita Gugatan No. 2 dan Posita Gugatan No. 11) demikian pun dalam petitumnya (*vide* : Petitum Gugatan No. 2);

Bahwa dalil Para Penggugat tersebut di atas bahwa penerbitan 2 perjanjian kredit dan 2 akta pemberian hak tanggungan dengan 1 jaminan yang sama adalah perbuatan melawan hukum, jelas merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum;

Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah jelas dan terang disebutkan bahwa atas suatu objek tanah dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan untuk menjamin lebih dari satu utang;

J. Satrio dalam bukunya yang berjudul *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 1* (halaman 198) menjelaskan berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, suatu objek jaminan yang sama bisa dipakai untuk menanggung lebih dari satu utang;

Sedemikian *dalil utama* gugatan Para Penggugat di atas adalah tidak berlandaskan hukum;

- Para Penggugat menganggap bahwa dasar dalam pengajuan eksekusi dan penetapan lelang adalah salah dan menyesatkan, karena

*Halaman 11 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn*



nilai yang tercantum dalam dokumen eksekusi dan lelang adalah Rp 600.000.000,-, padahal nilai kredit ke-2 adalah Rp 550.000.000,- (*vide* : Posita Gugatan No.3);

Bahwa di dalam APHT telah sangat jelas tertulis "bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah Rp 550.000.000,-/sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan, serta pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan Rp 600.000.000,-". Jadi, tidak ada yang salah dan sesat mengenai penetapan lelang eksekusi seperti yang dituduhkan Para Penggugat;

- Para Penggugat beranggapan bahwa Tergugat 1 telah mengingkari kesepakatan untuk menjual bersama atau tidak menjual secara lelang benda jaminan (*vide* : Posita Gugatan No. 5, Posita Gugatan No. 6, Posita Gugatan No. 7, Posita Gugatan No. 8, dan Posita Gugatan No. 15);

Bahwa dalil Para Penggugat tersebut sesungguhnya telah Para Penggugat bantah sendiri dalam posita gugatan No. 6 mengenai jangka waktu. Demikianpun tidak benar bahwa ada pengingkaran kesepakatan sebagaimana dituduhkan Para Penggugat;

- Para Penggugat mendalilkan bahwa kewajiban yang harus dibayarkan adalah sejumlah Rp 1.916.441.000,- (*vide* : Posita Gugatan No. 4 dan Petitum Gugatan No. 6);

Bahwa nilai nominal tersebut adalah nilai per tanggal 06 November 2017, jadi tidak bersignifikasi hukum sama sekali kalau nilai tersebut menjadi acuan mengajukan gugatan sedangkan kewajiban bayar tidak lunas pada tanggal tersebut;

- Para Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat 1 telah mengajukan lelang atas benda jaminan tanpa diketahui oleh Para Penggugat (*vide* : Posita Gugatan No. 9 dan Posita Gugatan No. 10);

Bahwa dalil gugatan Para Penggugat tersebut di atas adalah mengada-ada dan memutarbalikkan fakta;

Bahwa media massa pun telah memuat dan memberitakannya;

- Para Penggugat mengemukakan di dalam gugatannya bahwa penentuan nilai limit eksekusi lelang adalah rekayasa Tergugat 1 supaya jaminan Para Penggugat segera terjual (*vide* : Posita Gugatan No. 12 dan Posita No. 13);

Halaman 12 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn



Bahwa berbahaya sekali dalil Para Penggugat menuduh Tergugat I telah merekayasa nilai limit eksekusi lelang, karena itu perlu Tergugat I tanggapinya serius tuduhan Para Penggugat tersebut dan Tergugat I melalui jawaban ini tegas membantah tuduhan tersebut, sebab tuduhan tersebut tidak benar, dan karena tuduhan tidak berdasar tersebut terkait langsung dengan nama baik Tergugat I sebagai lembaga, harap diperjelas secara konkret rekayasa apa yang dimaksudkan agar tidak menjadi fitnah dan/atau pencemaran nama baik;

- Para Penggugat menganggap bahwa Tergugat 1 telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melanggar pasal-pasal tentang perjanjian sebagaimana Para Penggugat kemukakan dalam Posita Gugatan No. 14, yaitu Pasal 1313, Pasal 1338, dan Pasal 1339 KUH Perdata;

Bahwa tidak jelas maksud dari Para Penggugat menuduh Tergugat 1 telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melanggar pasal-pasal di atas. Pasal 1313 KUH Perdata adalah mengenai definisi perjanjian, sedangkan Pasal 1338 KUH Perdata adalah konkretisasi asas hukum *pacta sunt servanda* dimana perjanjian mengikat para pihak pembuatnya, adapun Pasal 1339 KUH Perdata menerangkan tentang sifat mengikatnya perjanjian.

2. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas karenanya Tergugat I menolak setiap dan seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Berdasarkan seluruh hal-hal di atas, adalah keniscayaan untuk Majelis Hakim pemeriksa perkara ini menjatuhkan putusan dengan Amar sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi:**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima/N.O. (niet ont vaankelijke veerklaard);

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Menerima Jawaban Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

**Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya memberikan Jawaban sebagai berikut**

**I. DALAM EKSEPSI**

**Eksepsi gugatan Penggugat Obscuur Libel**

*Halaman 13 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn*





1. Bahwa gugatan Para Penggugat tidak mencantumkan alamat Para Penggugat, Identitas diri merupakan komponen penting yang menunjukkan identitas personal individu, Dalam surat gugatan sudah seharusnya memuat Identitas para pihak, yaitu : penggugat, tergugat dan tergugat yang berkepentingan,
2. Bahwa Para Penggugat hanya mencantumkan nama para Penggugat, hal tersebut belumlah cukup untuk membuktikan Para Penggugat benar debitur / Termohon eksekusi dari Tergugat I terkait pinjaman kredit sebagaimana Para Penggugat sampaikan dalam gugatannya, hal tersebut membuat gugatan menjadi tidak jelas / cacat formil.
3. Bahwa berdasarkan **Pasal 8 nomor 3 Rv (*Reglement of de Rechtsvordering*)**, Apabila suatu gugatan mengandung kecacatan baik formil maupun materiil, maka gugatan tersebut akan ditolak atau tidak dapat diterima.
4. Selain itu Para Penggugat dalam gugatannya juga **tidak mencantumkan nomor perjanjian kredit** yang I (Pertama), Para Penggugat hanya mencantumkan jumlah pinjaman pertama sebesar Rp1.800.000.000,- namun dalil Para Penggugat dalam posita gugatannya angka 2, Para Penggugat menyampaikan dibuat perjanjian Kredit baru dengan no. 80 tanggal 24 Juni 2015 yang mana dalam Perjanjian Kredit baru atau kedua tersebut tercantum Pinjaman yang pertama sebesar Rp1.800.000.000,- dan pinjaman kedua sebesar Rp550.000.000,-
5. Bahwa Para Penggugat dalam posita gugatannya angka 13 kembali juga menyampaikan **2 (dua) Perjanjian Kredit** serta 2 (dua) Akta Pemberian Hak Tanggungan yang timbul dengan hanya 1 (satu) aset jaminan yang sama adalah tidak dibenarkan menurut hukum.
6. Bahwa Para Penggugat dalam posita gugatannya angka 14 juga mendalilkan apa yang telah disepakati antara Para Penggugat dengan Tergugat I tidak diindahkan, Namun Para Penggugat tidak menyampaikan nomor perjanjian kredit yang I (Pertama) hal tersebut membuat gugatan menjadi tidak jelas / kabur, maka gugatan Para Penggugat yang demikian dikualifikasikan sebagai gugatan yang tidak jelas isi gugatannya (*obscure libel*). Dan oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan Penggugat perkara ini untuk dinyatakan **tidak dapat diterima**.

**Vide Putusan Mahkamah Agung RI** tanggal 05 Juni 1975, Nomor 616

Halaman 14 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn



K/Sip/1973: surat gugatan yang tidak jelas harus dinyatakan tidak dapat diterima.

**Eksepsi gugatan Plurium Litis Consortium (gugatan kurang pihak)**

1. Bahwa sebagaimana gugatan Para Penggugat dalam posita gugatannya angka 12 menyatakan harga limit yang tertera dalam Harga Limit Eksekusi Pelelangan No: 35/Pdt.E/2018/PN Smn tertanggal 12 Nopember 2020 adalah tidak sesuai dengan kenyataan di lapangan dan hal tersebut dapat dibuktikan oleh Para Penggugat, dimana Para Penggugat memiliki bukti pembanding harga pasar sampai harga limit jaminan tersebut. Sehingga harga/nilai yang tersebut dalam **Harga limit Eksekusi Pelelangan No:35/Pdt.E/2018/PN Smn tertanggal 12 November 2020 adalah tidak benar adanya dan terkesan hanya rekayasa supaya jaminan dari Para Penggugat segera terjual.**
2. Bahwa sudah seharusnya Kantor Jasa Penilai Publik "PUNG'S ZULKARNAIN & REKAN" diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan perkara a quo, karena merupakan kantor yang melakukan penilaian terhadap objek lelang, hasil penilaian terhadap obyek sengketa a quo sesuai Laporan hasil Penilaian yang dilakukan oleh **Kantor Jasa Penilai Publik "PUNG'S ZULKARNAIN & REKAN"** Nomor: 00102/2.0004-02/PI/11/0446/1/V/2020 tanggal 18 Mei 2020 tersebut **dijadikan dasar untuk Penetapan Nilai Limit lelang oleh Pengadilan Negeri Sleman selaku pemohon lelang.**
3. Bahwa selain itu dalam Provisi, Para Penggugat menyampaikan melarang Tergugat III selaku pemenang lelang untuk melanjutkan proses balik nama berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 754/42/2020 tertanggal 05 Januari 2021 pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, sampai dengan adanya putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap.
4. Sebagaimana diketahui bahwa yang berhak atau yang mempunyai kewenangan untuk memproses peralihan hak atau balik nama atas tanah adalah Kantor Pertanahan, dalam hal ini karena obyek sengketa berada di wilayah kabupaten Sleman menjadi kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, namun Para Penggugat tidak mengikutsertakan **Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman** sebagai pihak dalam perkara a quo menyebabkan gugatan menjadi kurang pihak.
5. Bahwa dengan dimasukkannya **Kantor Jasa Penilai Publik "PUNG'S ZULKARNAIN & REKAN"** serta **Kantor Pertanahan**

Halaman 15 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn



**Kabupaten Sleman** maka akan membuat permasalahan terkait objek sengketa dalam gugatan a quo lebih terang benderang. Oleh karena itu tidak diikutsertakannya **Kantor Jasa Penilai Publik “PUNG’S ZULKARNAIN & REKAN”** serta **Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman** sebagai pihak dalam perkara a quo, menjadikan gugatan a quo kurang pihak. Maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

**Vide Putusan Mahkamah Agung RI :**

- 1) Nomor 201 K/Sip/1974 “ Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima “.
- 2) Nomor 1642 K/PDT/2005 yang menggariskan kaidah hukum, “ Dimasukkan seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap, sehingga tanpa menggugat yang lain-lain, maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap “.
- 3) Putusan MA RI No.663 K/Sip/1971, Tgl 6 Agustus 1971 Jo. Putusan MARI No.1038 K/Sip/1972, Tgl 1 Agustus 1973, Menyatakan : “Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata.”

**Eksepsi Error in Persona**

1. Bahwa Tergugat II berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan person Tergugat II di dalam surat gugatan Para Penggugat **keliru dan tidak tepat**, karena Para Penggugat menyebut “**Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Provinsi D.I. Yogyakarta**” seharusnya “**Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta**” serta tidak mengaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kanwil DJKN Jawa Tengah dan D I Yogyakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta selaku instansi Tergugat II, karena KPKNL Yogyakarta bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara, oleh karena itu apabila ada tuntutan, maka harus dikaitkan juga dengan unit atasannya

Halaman 16 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn



tersebut.

2. Bahwa KPKNL Yogyakarta bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara, dimana salah satu instansi atasan dari Tergugat II adalah Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kanwil DJKN Jawa Tengah dan D I Yogyakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta. Oleh karena itu Tergugat II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata dimuka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya. Hal ini sesuai dengan **yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang Gugatan yang Harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat.**

3. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat II di atas, terbukti bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta tanpa mengaitkan instansi atasannya adalah **keliru dan tidak tepat**. Dengan demikian jelas bahwa hal ini akan berakibat bahwa terhadap gugatan a quo menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (**niet Ontvankelijk Verklaard**).

## **II. DALAM PROVISI :**

- Bahwa dalam Provisi, Para Penggugat menyampaikan melarang Tergugat III selaku pemenang lelang untuk melanjutkan proses balik nama berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 754/42/2020 tertanggal 05 Januari 2021 pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, sampai dengan adanya putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, adalah sudah menyangkut pada pokok perkara, **maka sudah sepatutnya tuntutan provisi Para Penggugat tersebut untuk ditolak**. Hal tersebut tidak sesuai kaidah hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 180 (1) HIR : Pengadilan Negeri dapat memerintahkan pelaksanaan terlebih dahulu akan putusan – putusnya walaupun ada perlawanan atau bandingan, jika didasarkan pada suatu hak (titel) autentik atau sehelai tulisan yang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku mempunyai kekuatan pembuktian, atau suatu penghukuman sebelumnya dalam suatu putusan yang telah memperoleh kekuatan yang pasti, begitu pula dalam suatu tuntutan provisional yang telah dikabulkan

*Halaman 17 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn*



serta dalam persengketaan mengenai hak penguasaan (bezitrecht) (BW 548 dst.)

## **Vide Putusan Mahkamah Agung RI :**

1. Nomor 1070 K/Sip/1972 tertanggal 7 Mei 1973, yang pada pokoknya bahwa tuntutan provisional yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan dan tuntutan provisional yang mengenai pokok perkara (bogemgeschil) tidak dapat diterima.
2. Nomor 1738 K/SIP/1976 tanggal 5 Juni 1978 “ *Keputusan Provisi dalam perkara ini seharusnya hanya berupa larangan untuk meneruskan bangunan dan penghukuman untuk membayar uang paksa* “.

## **III. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang telah didalilkan oleh Tergugat II dalam eksepsi di atas mohon dianggap satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara, serta Tergugat II dengan tegas menolak dalil gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas.

2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.

3. Bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat, khususnya sepanjang yang ditujukan kepada Tergugat II adalah berkenaan dengan telah diterimanya permohonan lelang dari Panitera Pengadilan Negeri Sleman dengan suratnya nomor: W13.U2/4483/Hk.02/XI/2020 tanggal 13 November 2020 perihal Mohon Penetapan Hari dan tanggal Eksekusi Lelang Ulang Nomor 35/Pdt.E/2018/PN.Slmn dalam perkara antara PD BPR Bank Pasar Kulonprogo, sebagai pemohon eksekusi melawan Ali Achmadi Juliyanto, SE dan Dyah Ari Suryaningtyas sebagai Termohon Eksekusi I dan II.

Hal tersebut, sesuai dengan ketentuan Pasal 5 *Vendureglement* dan Pasal 11 ayat (1) PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

4. Bahwa pelaksanaan lelang tersebut guna memenuhi penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sleman Nomor: 35/Pdt.E/2018/PN Smn tanggal 21 April 2020 yang amarnya antara lain berbunyi memerintahkan kepada Penitera atau Jurusita Pengadilan Negeri Sleman untuk melaksanakan Lelang Eksekusi terhadap barang jaminan berupa Sebidang tanah

Halaman 18 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut berikut segala sesuatu yang tumbuh tertanam dan berdiri di atasnya beserta turutannya tanpa kecuali SHM Nomor: 9291 Desa/Kelurahan Condongcatur NIB: 13.04.07.03.02878, Surat ukur tanggal 07/03/2002 No. 01983/2002, Luas Tanah 369 M2 diterbitkan tanggal 18 Maret 2002 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman atas pemegang Hak Ali Achmadi Juliyanto,SE. Berikut semua dan segala sesuatu yang telah ada dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Sawah
- Sebelah Timur : Parit
- Sebelah Selatan : Rumah Bp. Sugeng
- Sebelah Barat : Jalan
- Alamat: Sanggrahan RT 06, RW 10, Jl. Tembus I

5. Bahwa terhadap obyek sengketa a quo telah dilakukan lelang oleh KPKNL Yogyakarta *in casu* Tergugat II pada tanggal 17 Desember 2020, sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor: 754/42/2020.

6. Bahwa karena pihak Pemohon Lelang/Penjual (Pengadilan Negeri Sleman) telah melengkapi dokumen persyaratan lelang serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang maka Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal itu sesuai ketentuan Pasal 7 *Vendureglement* dan Pasal 13 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur :

*"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."*

Oleh karena itu Tergugat II menerbitkan Penetapan Jadwal Lelang sesuai surat Nomor S-2498/WKN.09/KNL.06/2020 tanggal 16 November 2020.

7. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*, Ordonantie 28 Februari 1908 *Staatsblaad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang).

8. Bahwa selain itu, pelaksanaan lelang ini juga telah diberitahukan kepada pihak Termohon eksekusi I dan II *in casu* Para

*Halaman 19 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Sleman melalui surat Nomor: W13.U2/4551/Hk.02/XI.02/XI/2020 tanggal 18 November 2020 perihal Pemberitahuan Eksekusi Lelang Perkara No.35/Pdt.E/2018/PN Smn yang pada pokoknya memberitahukan bahwa terhadap obyek sengketa akan dilakukan lelang. Hal tersebut sekaligus mematahkan dalil Para Penggugat dalam posita gugatannya angka 10.

9. Bahwa terbukti dalam melaksanakan formalitas hukum dan guna memenuhi asas publisitas yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli lelang) serta memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkeberatan atas pelaksanaan lelang tersebut, pihak penjual yaitu Paniters Pengadilan Negeri Sleman telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui selebaran pada tanggal 18 November 2020 sebagai pengumuman pertama dan melalui Surat Kabar "Kedaulatan Rakyat" Halaman 2 pada tanggal 3 Desember 2020 sebagai Pengumuman Lelang Kedua serta ditayangkan melalui aplikasi lelang melalui internet pada halaman situs <https://www.lelang.go.id>.

10. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 25 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman telah menerbitkan SKPT Nomor: 656/2020 tanggal 30 November 2020.

11. Bahwa Tergugat II juga **menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Posita gugatannya 12** yang menyatakan harga limit yang tertera dalam Harga Limit Eksekusi Pelelangan No: 35/Pdt.E/2018/PN Smn tertanggal 12 November 2020 adalah tidak sesuai dengan kenyataan di lapangan dan hal tersebut dapat dibuktikan oleh Para Penggugat, dimana Para Penggugat memiliki bukti pembandingan harga pasar sampai harga limit jaminan tersebut. Sehingga harga/nilai yang tersebut dalam Harga Limit Eksekusi Pelelangan No: 35/Pdt.E/2018/PN Smn tertanggal 12 November 2020 adalah tidak benar adanya dan terkesan hanya rekayasa supaya jaminan dari Para Penggugat segera terjual.

12. Bahwa dalil Para Penggugat tersebut sama sekali tidak berdasar mengingat dalam pelaksanaan lelang *a quo* nilai limit yang ditetapkan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Halaman 20 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn



13. Bahwa sebagaimana Pasal 43-50 PMK dimaksud telah dijelaskan konstruksi hukum mengenai penentuan nilai limit lelang, sebagai berikut:

**Pasal 43 :**

- 1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.
- 2) Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual.
- 3) Persyaratan adanya Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat tidak diberlakukan pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak milik perorangan atau badan hukum atau badan usaha swasta.

**Pasal 44 :**

- 1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
  - a. penilaian oleh Penilai; atau
  - b. penaksiran oleh Penaksir.
- 2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
- 3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.
- 4) Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.

**Pasal 45 :**

**Nilai Limit** ditetapkan oleh Penjual **harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai** dalam hal:

- a. Lelang Noneksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah dan/atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- b. **Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT**, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan **Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah)**; atau
- c. Bank Kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT atau Lelang Eksekusi Fiducia

**Pasal 49 :**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## **Pasal 50 ayat (5):**

KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II **tidak berwenang** melakukan tinjauan terhadap nilai dan materi yang tercantum dalam **laporan penilaian atau penaksiran.**

**14.** Bahwa harga limit lelang yang ditetapkan oleh Penjual / Ketua Pengadilan Negeri Sleman adalah sebesar Rp2.600.000.000,00 (dua miliar enam ratus juta rupiah) sesuai penetapan Harga Limit Eksekusi Pelelangan No: 35/Pdt.E/2018/PN Smn. Penetapan harga limit tersebut dilakukan pihak Penjual / Pengadilan Negeri Sleman berdasarkan hasil penilaian dari **Kantor Jasa Penilai Publik “PUNG’S ZULKARNAIN & REKAN”** sesuai Laporan penilaian Nomor: 00102/2.0004-02/PI/11/0446/1/V/2020 tanggal 18 Mei 2020, sehingga dengan demikian penentuan harga limit lelang adalah sah karena sesuai dengan ketentuan yang berlaku (*vide* Pasal 43 jo Pasal 50 ayat (5) PMK Nomor 27/PMK.06/2016).

**15.** Bahwa terhadap pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan *a quo* telah dilaksanakan dengan hasil penawaran tertinggi oleh Saudara Ponimin *in casu* Tergugat III sebesar Rp2.600.000.000,- telah sesuai harga limit maka Saudara Ponimin *in casu* Tergugat III ditunjuk sebagai pembeli yang sah pada pelaksanaan lelang tanggal 17 Desember 2020, dimana pelaksanaan lelang *a quo* telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, oleh karenanya SAH menurut hukum.

**16.** Bahwa selain itu, perlu Tergugat II tegaskan bahwa Pembeli Lelang yang sah serta beritikad baik juga harus mendapat perlindungan hukum. Hal itu dinyatakan secara tegas dan konsisten dalam berbagai Putusan Mahkamah Agung sehingga menjadi yurisprudensi yang tetap, yaitu :

- a. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958: “Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”.
- b. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982: “Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum”.

Halaman 22 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn



- c. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".
- d. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 52 K/Sip/1975 tanggal 23 September 1975: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".
- e. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1237 K/Sip/1976 tanggal 15 April 1976: "Pembeli dengan beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".
- f. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 821 K/Sip/1974 tanggal 28 April 1976: "Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi".

**17.** Bahwa karena lelang yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat II atas permohonan Pengadilan Negeri Sleman dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku maka lelang tersebut adalah sah secara hukum serta tidak dapat dibatalkan, dengan demikian Risalah Lelang Nomor 74/42/2020 tanggal 17 Desember 2020 mempunyai kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) yang sempurna (*volledig*) atas pelaksanaan lelang bagi para pihak.

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

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

**18.** Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya dalil gugatan Para Penggugat ditolak karena tidak berdasar sama sekali. Selanjutnya telah nyata dan tidak terbantahkan lagi bahwa seluruh rangkaian tindakan hukum dalam rangka lelang eksekusi Pengadilan yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat II adalah **rangkaian tindakan hukum yang sah dan mengikat secara hukum** serta bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak ada satupun dari rangkaian tindakan hukum tersebut yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum.

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

*Halaman 23 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## I DALAM EKSEPSI :

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

## II DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan sah pelaksanaan Lelang Eksekusi Pengadilan yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas Sebidang tanah tersebut berikut segala sesuatu yang tumbuh tertanam dan berdiri di atasnya beserta turutannya tanpa kecuali SHM Nomor: 9291 Desa/Kelurahan Condongcatur NIB: 13.04.07.03.02878, Surat ukur tanggal 07/03/2002 No. 01983/2002, Luas Tanah 369 M2 diterbitkan tanggal 18 Maret 2002 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman atas pemegang Hak Ali Achmadi Juliyanto, SE. Berikut semua dan segala sesuatu yang telah ada dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Sawah
  - Sebelah Timur : Parit
  - Sebelah Selatan : Rumah Bp. Sugeng
  - Sebelah Barat : Jalan
  - Alamat: Sanggrahan RT 06, RW 10, Jl. Tembus Iadalah sah secara 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 aequo et bono*).

**Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Tergugat III melalui Kuasa Hukumnya memberikan Jawaban sebagai berikut:**

## DALAM PROVISI:

1. Bahwa Permohonan Provisi Penggugat sungguh mengada-ada dan tidak berlandaskan hukum;
2. Bahwa proses lelang sudah sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Halaman 24 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 754/42/2020 tertanggal 05 Januari 2021 Tergugat III adalah Pemenang Lelang sehingga sejak saat itu Tergugat III adalah pemilik yang sah atas 1 (satu) bidang tanah seluas 369 m<sup>2</sup> berikut bangunan di atasnya terletak di Desa Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 9291/Condongcatur, tercatat atas nama Ali Achmadi Juliyanto;
4. Bahwa dengan demikian tuntutan provisi Para Penggugat harus ditolak;

## **DALAM EKSEPSI :**

### **1. EKSEPSI MENGENAI ERROR IN PERSONA**

Bahwa gugatan Penggugat yang terdaftar pada Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 27 Januari 2021 dengan Nomor Perkara : 36/Pdt.G/2021/PN.Smn merupakan gugatan yang mengandung cacat formil ( ERROR IN PERSONA) yaitu dimana cacat formil dikarenakan kekeliruan atau kesalahan dalam menarik sebagai Tergugat III ( salah sasaran pihak yang digugat/Gemis aanhoeda nigheid):

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara a quo adalah gugatan yang masuk kategori Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat III karenanya harus dinyatakan tidak diterima (Niet ontvankelijk verklard).

Adapun alasan hukumnya adalah sebagai berikut:

-Bahwa Para Penggugat telah keliru menarik **H Ponimin, SE., M.M**, Kulon Progo, 15 Maret 1962, Anggota DPRD Kabupaten Kulon , Alamat : Mrunggi, RT. 024 RW. 013, Kel/ Desa Sendangsari, Kecamatan Pengasih, Kabupaten Kulon Progo, sebagai Tergugat III karena Tergugat III dalam melaksanakan lelang telah menjalankan aturan sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan dengan iktikad baik;

-Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /PMK.062010 yang kemudian diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Tergugat III adalah pemenang lelang yang sah menurut hukum;

-Bahwa berdasarkan Risalah lelang No: 754/42/2020 Tergugat III adalah pemilik yang sah dan sempurna atas sebidang tanah dengan SHM No. 9291 Desa/ Kelurahan Condongcatur, NIB: 13.04.07.03.0288 Surat Ukur tanggal 07/03/2002 No. 01983/2002, dengan Luas Tanah 369 m<sup>2</sup>, atas nama Ali Achmadi Juliyanto, SE., yang terletak di Desa/ Kelurahan Condongcatur, Kec. Depok, Kab. Sleman, Provinsi D.I Yogyakarta:

*Halaman 25 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn*



**2. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN KABUR (Obscuur libel)**

Bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang tidak terang isinya yang antara lain meliputi: tidakjelasnya dasar hukum dalil gugatan, petitum gugatannya tidakjelas, sehingga tidak memenuhi syarat ormil dalam gugatan;

Adapun alasan dan Ulasann Hukumnya adalah sebagai berikut:

- Bahwa di dalam gugatannya disebutkan bahwa gugatan tersebut adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Tuntutan Ganti Rugi, sehingga seharusnya yang diuraikan dan dijelaskan oleh Penggugat didalam Posita gugatannya diuraikan dan dijelaskan perbuatan-perbuatan Tergugat III yang melawan hukum sebagaimana definisi perbuatan melawan hukum dalam pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"
- Bahwa unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana pasal 1365 KUHPerdara adalah:
  1. Ada perbuatan melawan hukum yang meliputi melanggar undang-undang ataupun bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
  2. Ada kesalahan
  3. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan
  4. Ada kerugian
- Bahwa penggugat tidak menjelaskan hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat III dan hanya menyebutkan dalam posita 17 yang menyatakan "Bahwa jaminan milik para Penggugat telah diajukan Lelang pada kantor Tergugat II dan dimenangkan oleh Tergugat III sebagaimana Kutipan Risalah Lelang Nomor: 754/42/2020 tertanggal 05 Januari 2021"
- Bahwa dalam posita 17 tersebut, Penggugat tidak menyebutkan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan Tergugat III terhadap Penggugat sehingga menimbulkan kerugian, seharusnya Penggugat menyebut secara jelas dan spesifik bentuk kerugian dan besaran kerugian yang dituntut kepada Tergugat III;
- Bahwa dari fakta hukum tersebut, terbukti Gugatan penggugat mengandung ketidakjelasan maksud dari gugatannya dan juga

*Halaman 26 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn*



mengandung saling pertentangan satu dengan yang lainnya (contradiktif in terminis)

- Menurut Yurisprudensi MA RI nomor : 3097/K/Sip/1983 tanggal 26 Maret 1987 bahwa "Suatu Gugatan yang dalil satu dengan dalil yang lainnya mengandung pertentangan haruslah dinyatakan gugatan tidak dapat diterima"

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka mohon kiranya Majelis Hakim menerima dan mengabulkan eksepsi **Tergugat III** dan menyatakan gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (*niet on varkelijk verklaard*);

**DALAM KONVENSI :**

1. Bahwa jawaban dalam eksepsi di atas, mohon secara proporsional termuat secara mutatis mutandis menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari seluruh dalil dan argument serta dasar hukum pada bagian pokok perkara;
2. Bahwa **Tergugat III** menolak seluruh dalil-dalil gugatan **Penggugat**, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas **Tergugat III** akui dan nyatakan kebenarannya dalam jawaban gugatan ini;
3. Bahwa dalam surat gugatannya Penggugat tidak menjelaskan satu dalilpun yang menyatakan bahwa perbuatan hukum Tergugat III telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat dan Penggugat tidak menyebutkan hubungan yang berkaitan secara hukum antaran Penggugat dengan Tergugat III;
4. Bahwa Penggugat tidak menjelaskan dalam gugatannya perbuatan mana dari Tergugat III yang melanggar hukum, Penggugat hanya mendalilkan dalam posita point 17 yang berbunyi, "Bahwa jaminan milik para Penggugat telah diajukan Lelang pada kantor Tergugat II dan dimenangkan oleh Tergugat III sebagaimana Kutipan Risalah Lelang Nomor: 754/42/2020 tertanggal 05 Januari 2021" ;
5. Bahwa dalam posita 17 tersebut, Penggugat tidak menyebutkan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan Tergugat III terhadap Penggugat sehingga menimbulkan kerugian, seharusnya Penggugat menyebut secara jelas dan spesifik bentuk kerugian dan besaran kerugian yang dituntut kepada Tergugat III;
6. Bahwa ternyata dari urain posita gugatan Penggugat tidak mencantumkan dasar hukum/alasan mengajukan gugatannya terhadap Tergugat III sehingga dapat disimpulkan, gugatan Penggugat adalah gugatan melawan hukum yang seharusnya didasarkan pada pasal 1365

Halaman 27 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KUH Perdata sebagai dasar hukum untuk mengajukan ganti kerugian terhadap seseorang dan atau suatu badan hukum;

7. Bahwa Permohonan Provisi Penggugat pada posita 18 yang pada intinya meminta Tergugat III tidak melanjutkan proses balik nama SHM No. 9291 Desa/ Kelurahan Condongcatur, NIB: 13.04.07.03.0288 Surat Ukur tanggal 07/03//2002 No. 01983/2002, dengan Luas Tanah 369 m<sup>2</sup>, atas nama Ali Achmadi Juliyanto, SE., yang terletak di Desa/ Kelurahan Condongcatur, Kec. Depok, Kab. Sleman, Provinsi D.I Yogyakarta, adalah tidak berdasar hukum padahal telah terang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 754/42/2020 tertanggal 05 Januari 2021 Tergugat III adalah pemilik yang sah atas kepemilikan SHM No. 9291 Desa/ Kelurahan Condongcatur, NIB: 13.04.07.03.0288 Surat Ukur tanggal 07/03//2002 No. 01983/2002, dengan Luas Tanah 369 m<sup>2</sup>, atas nama Ali Achmadi Juliyanto, SE., yang terletak di Desa/ Kelurahan Condongcatur, Kec. Depok, Kab. Sleman, Provinsi D.I Yogyakarta:

8. Bahwa oleh karena itu atas semua uraian jawaban pokok perkara yang telah disampaikan Tergugat III di atas maka sangat patut dan adil serta beralasan secara hukum, bila gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

## **DALAM REKONVENSI :**

1. Bahwa segala yang termaktub dalam Konvensi mutatis mutandis berlaku dalam Rekonvensi ini;
2. Bahwa berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 754/42/2020 tertanggal 05 Januari 2021 Tergugat III adalah Pemenang Lelang sehingga sejak saat itu Tergugat III adalah pemilik yang sah atas 1 (satu) bidang tanah seluas 369 m<sup>2</sup> berikut bangunan di atasnya terletak di Desa Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 9291/Condongcatur, tercatat atas nama Ali Achmadi Juliyanto:
3. Bahwa bangunan yang berdiri di atas bidang tanah seluas 369 m<sup>2</sup> terletak di Desa Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 9291/Condongcatur, tercatat atas nama Ali Achmadi Juliyanto adalah berupa Rumah Kos Eksklusif dengan 14 Kamar di dalamnya;
4. Bahwa Tergugat III secara sah menjadi Pemilik atas Rumah Kos Eksklusif tersebut sejak bulan Januari 2021;

Halaman 28 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn





5. Bahwa karena adanya gugatan yang diajukan Penggugat, hingga saat ini (bulan Mei) Tergugat III selaku Pemilik sah belum bisa memiliki secara penuh atas manfaat Rumah Kos Eksklusif tersebut, sehingga Tergugat III telah mengalami kerugian selama 4 bulan;

6. Bahwa harga sewa Kamar di Rumah kos eksklusif tersebut sebesar Rp1.250.000,00 (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap bulannya;

7. Bahwa oleh karena hal tersebut Tergugat III mengajukan gugatan rekonsvansi berupa kerugian kepada Penggugat sebesar:

Rp1.250.000,00 x 4 bulan x 14 Kamar= Rp70.000.000,00 (Tujuh puluh juta rupiah);

Bahwa dengan adanya gugatan para Penggugat, Tergugat III telah mengeluarkan biaya sebesar Rp. 50.000.000,00 ( lima puluh juta rupiah) untuk jasa Advokad, sehingga total kerugian materiil yang ditanggung oleh Tergugat III sejumlah Rp. 120.000.000,00 ( seratus dua puluh juta rupiah).

8. Bahwa selain kerugian materiil tersebut di atas, Tergugat III juga mengalami kerugian immaterial oleh karena nama baik Tergugat III sebagai Anggota DPRD Kabupaten Kulon Progo terganggu, oleh sebab itu Tergugat III mengajukan tuntutan immaterial sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) walaupun sesungguhnya harga diri tidaklah dapat dinilai dengan materi;

9. Bahwa oleh karena Tergugat III telah sah menjadi pemilik atas objek sengketa namun tidak dapat secara nyata menikmati manfaat atas objek sengketa, maka mohon agar Majelis Hakim pemeriksa perkara ini membebaskan uang paksa (dwangsom) kepada Para Penggugat sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) x 4 bulan (Januari – Mei), dan nilai tersebut continue sampai dengan Tergugat III betul-betul dapat menikmati manfaat atas objek sengketa atau sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap yang jumlah seluruhnya akan diperhitungkan di kemudian hari pada saat putusan;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, berkenan kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman menerima, memeriksa, dan mengadili, selanjutnya menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

**DALAM PROVISI :**

1. Menerima Jawaban dalam provisi untuk seluruhnya;
2. Menolak tuntutan provisi Para Penggugat;

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima eksepsi **Tergugat III** untuk seluruhnya;

*Halaman 29 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (*((niet on varkelijk verklard))*);

## **DALAM KONVENSI:**

### **I. PRIMAIR :**

1. Mengabulkan jawaban **Tergugat III** untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya;
3. Membebankan biaya perkara menurut hukum;

## **DALAM REKONVENSI:**

1. Menerima gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp 120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
3. Membebankan kepada Para Penggugat uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) x 4 bulan (Januari – Mei), dan nilai tersebut continue sampai dengan Tergugat III betul-betul dapat menikmati manfaat atas objek sengketa atau sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap yang jumlah seluruhnya akan diperhitungkan di kemudian hari pada saat putusan;

### **II. SUBSIDAIR :**

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

Demikian jawaban gugatan ini diajukan; atas diterima dan dikabulkannya jawaban gugatan ini, **Tergugat III** menyampaikan terima kasih.

**Menimbang, bahwa Penggugat I dan Penggugat II melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Replik yang disampaikan dipersidangan pada tanggal 2 Juni 2021 yang pada pokoknya :**

- Bahwa kami yang bertanda tangan di bawah ini, Kuasa Hukum Para Penggugat dalam perkara Perdata yang tersebut di atas, sehubungan dengan Jawaban dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang telah disampaikan melalui e-Court tertanggal 19 Mei 2021, maka dengan ini kami menyampaikan Replik atas Jawaban tersebut sebagai berikut :
- Bahwa setelah mencermati Jawaban dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II, maka Para Penggugat pada pokoknya masih sama dengan dalil – dalil dalam gugatan yang diajukan. Maka oleh karena hal tersebut Para Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim

Halaman 30 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemeriksa Perkara Perdata Nomor : 36/Pdt.G/2021/Pn.Smn pada Pengadilan Negeri Sleman untuk dapat melanjutkan pemeriksaan perakara ke tahap selanjutnya.

**Menimbang, bahwa Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Duplik yang disampaikan dipersidangan pada tanggal 8 Juni 2021 yang pada pokoknya :**

**Dalam Eksepsi:**

1. Bahwa Tergugat I tetap pada pendiriannya sebagaimana dalam Jawaban, dan segala yang termaktub di dalam Jawaban Dalam Eksepsi *mutatis mutandis* berlaku di dalam Duplik Dalam Eksepsi ini;
2. Bahwa sebagaimana telah termaktub di dalam Jawaban Dalam Eksepsi, dengan tidak diikutsertakannya Notaris/PPAT yang terkait dengan gugatan sebagai Turut Tergugat, maka gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*), karena itu mestilah gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ont vankelijke veerklaard*) karena kurang pihak;
3. Bahwa selain tidak memasukkan Notaris/PPAT dimaksud, ternyata Para Penggugat juga tidak menyertakan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sebagai pihak dalam perkara, dengan mana demi lengkapnya pihak semestinya disertakan sebagai Turut Tergugat;
4. Bahwa Tergugat I tetap pula berpegang teguh pada Jawaban Dalam Eksepsi mengenai gugatan Para Penggugat kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*) dengan mana dalil-dalil Tergugat I mengenai eksepsi *obscuur libel* dimaksud adalah sebagai berikut:
  - a. Para Penggugat di dalam petitum gugatannya meminta agar dinyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena dengan sengaja merubah besaran pinjaman kredit kedua (*vide* : petitum no. 2). Kendati begitu, di dalam posita, tidak satupun terdapat kalimat "dengan sengaja merubah besaran pinjaman kredit kedua". Di posita, Para Penggugat hanya mengemukakan nilai pinjaman berbeda dengan nilai tanggungan. Jadi, tidak sinkron antara apa yang didalilkan (posita) dengan apa yang dimintakan (petitum);
  - b. Para Penggugat dalam petitum gugatannya meminta agar dinyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menerbitkan 2 perjanjian kredit dan 2 akta pemberian hak

Halaman 31 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn



tanggungan dengan 1 aset jaminan yang sama (*vide* : petitum no. 2). Kendati begitu, ketentuan hukum yang Para Penggugat cantumkan sebagai dasar hukum tuduhan tersebut adalah Pasal 1338, Pasal 1339, dan Pasal 1313 KUH Perdata dalam positanya. Lagipula, Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 membolehkan hal tersebut, sedemikian boleh secara hukum. Jadi, mengingat gugatan *a quo* tidak didasarkan pada dasar hukum yang benar (*rechts grond*) dan tidak didasarkan peristiwa hukum yang sebenarnya terjadi (*feitelijke grond*) maka gugatan *a quo* tidak memenuhi syarat formil sehingga harus dinyatakan tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijke en bepaalde conclusie*), untuk itu gugatan Para Penggugat harus dinyatakan sebagai gugatan yang kabur (*obsuur libel*);

c. Para Penggugat di dalam posita gugatannya tidak sedikitpun menerangkan tentang sebab atau alasan-alasan batal permohonan eksekusi dan pelaksanaan lelang, namun di dalam petitumnya meminta dinyatakan batal demi hukum kedua hal tersebut dan meminta agar objek sengketa dinyatakan masih milik Penggugat, padahal eksekusi lelang atas objek sengketa adalah sah dan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Jadi, tidak jelas konstruksi gugatan dari Para Penggugat;

d. Para Penggugat dalam petitum no. 6 minta agar ditetapkan kewajiban bayar sebesar Rp 1.916.441.000,- padahal di posita, Para Penggugat menerangkan bahwa nilai tersebut adalah nilai per tanggal 06 November 2017. Jadi, gugatan *a quo* ternyata bukan hanya kabur dan tidak jelas melainkan juga ngawur;

Berdasarkan hal-hal Dalam Eksepsi di atas dan oleh karena Para Penggugat tidak bantah hal-hal Dalam Eksepsi di atas di dalam Repliknya, seharusnya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ont vaankelijke veerklaard*);

#### **Dalam Pokok Perkara:**

1. Bahwa setelah sekian lamanya dan sempat tertunda meng-*upload* Replik akhirnya Para Penggugat meng-*upload* Repliknya melalui e-court dengan substansi dan komposisi sebagaimana dapat dibaca bersama-sama yang ternyata Para Penggugat sama sekali tidak menanggapi, menyentuh, menyinggung, ataupun membantah dalil-dalil Jawaban Dalam Pokok Perkara Tergugat I di dalam Repliknya dimana Replik tersebut hanya berisi

Halaman 32 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn



2 halaman dengan 3 paragraf dengan spasi yang renggang-renggang yang sebetulnya bisa dibuat 1 halaman saja dan bersifat sapu jagad (untuk semua pihak) yang isinya sebagai berikut:

Bahwa terhadap paragraf pertama dan ketiga tidak perlu kami tanggapi karena isinya memang tidak ada yang perlu untuk ditanggapi. Bahwa terhadap paragraf kedua tersebut di atas nyata-nyata Para Penggugat telah menggunakan diksi “masih sama dengan dalil-dalil dalam gugatan”, sedangkan dalil-dalil dalam gugatan Para Penggugat telah Tergugat I tanggapi dan bantah melalui Jawaban, sedemikian seharusnya tidak perlu menunggu sampai berhari-hari untuk meng-*upload* Replik, sebagaimana diketahui bersama adagium hukum bahwa *justice delayed is justice denied*;

Bahwa oleh karena Para Penggugat tidak membantah dalil-dalil Jawaban Para Tergugat di dalam Replik, maka secara hukum Para Penggugat dapat diartikan bahwa secara diam-diam menerima dan membenarkan dalil-dalil bantahan Para Tergugat, baik Tergugat I, Tergugat II, maupun Tergugat III, dan/atau telah melepaskan haknya untuk membantah dalil-dalil bantahan Para Tergugat dalam Jawaban, sebagaimana adagium hukum *qui tact consintire videtur*;

Bahwa dikarenakannya Replik yang demikian, maka kiranya Tergugat I tidak perlu berpanjang-panjang mengemukakan argumentasi di dalam Duplik ini karena telah jelas kebenaran hukumnya dan sudah barang tentu bukti-bukti yang kuat dan valid telah Tergugat I miliki yang dengan bukti-bukti dimaksud itulah Tergugat I mendasarkan dalil-dalilnya;

2. Bahwa segala yang Tergugat I telah uraikan di dalam Jawaban mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Duplik ini sehingga hal-hal yang diuraikan dalam Jawaban dianggap termuat dalam Duplik;

3. Bahwa Tergugat I pertegas melalui Duplik ini hal-hal sebagai berikut:

- Para Penggugat di dalam gugatannya beranggapan bahwa penerbitan 2 perjanjian kredit dan 2 akta pemberian hak tanggungan dengan 1 jaminan yang sama adalah penyelundupan hukum (*vide* : Posita Gugatan No. 2 dan Posita Gugatan No. 11) demikian pun dalam petitumnya (*vide* : Petitum Gugatan No. 2);

Bahwa dalil Para Penggugat tersebut di atas bahwa penerbitan 2 perjanjian kredit dan 2 akta pemberian hak tanggungan dengan 1

*Halaman 33 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn*





jaminan yang sama adalah perbuatan melawan hukum, jelas merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum;

Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah jelas dan terang disebutkan bahwa atas suatu objek tanah dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan untuk menjamin lebih dari satu utang;

J. Satrio dalam bukunya yang berjudul *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 1* (halaman 198) menjelaskan berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, suatu objek jaminan yang sama bisa dipakai untuk menanggung lebih dari satu utang;

- Para Penggugat menganggap bahwa dasar dalam pengajuan eksekusi dan penetapan lelang adalah salah dan menyesatkan, karena nilai yang tercantum dalam dokumen eksekusi dan lelang adalah Rp 600.000.000,-, padahal nilai kredit ke-2 adalah Rp 550.000.000,- (*vide* : Posita Gugatan No.3);

Bahwa di dalam APHT telah sangat jelas tertulis “bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah Rp 550.000.000,-/sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas *dan penambahan, perubahan, perpanjangan, serta pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan Rp 600.000.000,-*”. Jadi, tidak ada yang salah dan sesat mengenai penetapan lelang eksekusi seperti yang dituduhkan Para Penggugat;

- Para Penggugat beranggapan bahwa Tergugat 1 telah mengingkari kesepakatan untuk menjual bersama atau tidak menjual secara lelang benda jaminan (*vide* : Posita Gugatan No. 5, Posita Gugatan No. 6, Posita Gugatan No. 7, Posita Gugatan No. 8, dan Posita Gugatan No. 15);

Bahwa dalil Para Penggugat tersebut sesungguhnya telah Para Penggugat bantah sendiri dalam posita gugatan No. 6 mengenai jangka waktu. Demikianpun tidak benar bahwa ada pengingkaran kesepakatan sebagaimana dituduhkan Para Penggugat;

*Halaman 34 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Para Penggugat mendalilkan bahwa kewajiban yang harus dibayarkan adalah sejumlah Rp 1.916.441.000,- (*vide* : Posita Gugatan No. 4 dan Petitum Gugatan No. 6);

Bahwa nilai nominal tersebut adalah nilai per tanggal 06 November 2017, jadi tidak bersignifikasi hukum sama sekali kalau nilai tersebut menjadi acuan mengajukan gugatan sedangkan kewajiban bayar tidak lunas pada tanggal tersebut;

- Para Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat 1 telah mengajukan lelang atas benda jaminan tanpa diketahui oleh Para Penggugat (*vide* : Posita Gugatan No. 9 dan Posita Gugatan No. 10);

Bahwa dalil gugatan Para Penggugat tersebut di atas adalah mengada-ada dan memutarbalikkan fakta;

Bahwa hal ini telah terbantahkan oleh Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta) yang secara lengkap dan gamblang mematahkan dalil Para Penggugat tersebut;

- Para Penggugat mengemukakan di dalam gugatannya bahwa penentuan nilai limit eksekusi lelang adalah rekayasa Tergugat 1 supaya jaminan Para Penggugat segera terjual (*vide* : Posita Gugatan No. 12 dan Posita No. 13);

Bahwa berbahaya sekali dalil Para Penggugat menuduh Tergugat I telah merekayasa nilai limit eksekusi lelang, karena itu perlu Tergugat I tanggap serius tuduhan Para Penggugat tersebut dan Tergugat I tegas membantah tuduhan tersebut, sebab tuduhan tersebut tidak benar, karena tuduhan tidak berdasar tersebut terkait langsung dengan nama baik Tergugat I sebagai lembaga;

Bahwa Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta) telah dengan benar dan sempurna menerangkan hal ini di dalam Jawabannya;

- Para Penggugat menganggap bahwa Tergugat 1 telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melanggar pasal-pasal tentang perjanjian sebagaimana Para Penggugat kemukakan dalam Posita Gugatan No. 14, yaitu Pasal 1313, Pasal 1338, dan Pasal 1339 KUH Perdata;

Halaman 35 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tidak jelas maksud dari Para Penggugat menuduh Tergugat 1 telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melanggar pasal-pasal di atas. Pasal 1313 KUH Perdata adalah mengenai definisi perjanjian, sedangkan Pasal 1338 KUH Perdata adalah konkretisasi asas hukum *pacta sunt servanda* dimana perjanjian mengikat para pihak pembuatnya, adapun Pasal 1339 KUH Perdata menerangkan tentang sifat mengikatnya perjanjian.

Berdasarkan seluruh hal-hal di atas, adalah keniscayaan untuk Majelis Hakim pemeriksa perkara ini menjatuhkan putusan dengan Amar sebagai berikut

### **PRIMAIR:**

#### **Dalam Eksepsi:**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima/N.O. (niet ont vaankelijke veerklaard);

#### **Dalam Pokok Perkara:**

1. Menerima Jawaban Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

### **SUBSIDAIR:**

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

**Menimbang, bahwa Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Duplik yang disampaikan dipersidangan pada tanggal 8 Juni 2021 yang pada pokoknya :**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini bertindak untuk dan atas nama Pemberi Kuasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : SK-120/MK.6/KN.8/2021 tanggal 26 Februari 2021 dalam perkara gugatan sebagai Tergugat II, dengan ini mengajukan Duplik atas Replik Para Penggugat sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat sama sekali tidak menanggapi dali-dalil Jawaban yang telah Tergugat II sampaikan,
2. Bahwa Tergugat II tetap berpegang teguh pada dalil – dalil dalam Jawaban terdahulu dan dengan tegas menolak seluruh dalil Para

Halaman 36 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn



Penggugat kecuali terhadap hal – hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II.

3. Bahwa segala yang telah Tergugat II uraikan dalam Jawaban mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Duplik Tergugat II *a quo*, sehingga hal-hal yang telah diuraikan dalam Jawaban dianggap telah termuat kembali di dalam Duplik Tergugat II *a quo*.

4. Bahwa karena lelang yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat II atas permohonan Pengadilan Negeri Sleman dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku maka lelang tersebut adalah sah secara hukum serta tidak dapat dibatalkan, dengan demikian Risalah Lelang Nomor 754/42/2020 tanggal 17 Desember 2020 mempunyai kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) yang sempurna (*volledig*) atas pelaksanaan lelang bagi para pihak.

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

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

5. Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya dalil gugatan Para Penggugat ditolak karena tidak berdasar sama sekali. Selanjutnya telah nyata dan tidak terbantahkan lagi bahwa seluruh rangkaian tindakan hukum dalam rangka lelang eksekusi Pengadilan yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat II adalah rangkaian tindakan hukum yang sah dan mengikat secara hukum serta bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak ada satupun dari rangkaian tindakan hukum tersebut yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman berkenan memutus perkara *a quo*

Halaman 37 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn



dengan diktum sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI :**

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

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima **(Niet Ontvankelijk Verklaard)**;
3. Menyatakan sah pelaksanaan Lelang Eksekusi Pengadilan yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas Sebidang tanah tersebut berikut segala sesuatu yang tumbuh tertanam dan berdiri di atasnya beserta turutannya tanpa kecuali SHM Nomor: 9291 Desa/Kelurahan Condongcatur NIB: 13.04.07.03.02878, Surat ukur tanggal 07/03/2002 No. 01983/2002, Luas Tanah 369 M2 diterbitkan tanggal 18 Maret 2002 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman atas pemegang Hak Ali Achmadi Juliyanto, SE. Berikut semua dan segala sesuatu yang telah ada dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Sawah
  - Sebelah Timur : Parit
  - Sebelah Selatan : Rumah Bp. Sugeng
  - Sebelah Barat : Jalan
  - Alamat: Sanggrahan RT 06, RW 10, Jl. Tembus I

**adalah sah secara 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 aequo et bono)**.

Halaman 38 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn





Menimbang, bahwa Tergugat III melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Duplik yang disampaikan dipersidangan pada tanggal 8 Juni 2021 yang pada pokoknya :

**DALAM EKSEPSI :**

- I. Bahwa Tergugat III tetap pada dalil-dalil Jawaban dan secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang Tergugat akui kebenarannya;
- II. Bahwa Para Penggugat sama selali tidak menanggapi dalil – dalil eksepsi Tergugat III didalam Duplik yang mana dalil – dalil eksepsi Tergugat III sebagai berikut :

**2.1 EKSEPSI MENGENAI ERROR IN PERSONA**

Bahwa gugatn Penggugat yang terdaftar pada Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 27 Januari 2021 dengan Nomor Perkara 36/Pdt.G/2021/PN.Smn merupakan gugatan yang mengandung cacat formil ( ERROR IN PERSONA) yaitu dimana cacat formil dikarenakan kekeliruan atau kesalahan dalam menarik sebagai Tergugat III ( salah sasaran pihak yang digugat/Gemis aanhoeda nigheid)

Bahwa gugatan yang diajukan oleh para Penggugat dalam perkara a quo adalah gugatan yang masuk kategori keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat III karenanya harus dinyatakan tidak diterima (Niet ontvankelijke verklard);

**2.2 EKSEPSI MENGENAI GUGATAN KABUR ( Obscuur Libel)**

Bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang tidak terang isinya yang antara lain meliputi: tidak jelas dasar hukum dalil gugatannya, petitum gugatannya tidak jelas, sehingga tiidak memenuhi syarat dalam gugatan;

Bahwa di dalam gugatannya disebutkan bahwa gugatan tersebut adalah Gugatan Melawan Hukum dan Tuntutan Ganti Rugi, sehingga yang seharusnya diuraikan dan dijelaskan oleh Penggugat di dalam gugatannya diuraikan dan dijelaskan perbuatan – perbuatan Tergugat III yang melawan hukum sebagaimana definisi perbuatan melawan dalam pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi “ Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang mengalami kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”;

*Halaman 39 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III. Bahwa dengan tidak ditanggapi, dibantahnya dalil-dalil jawaban Tergugat III maka di anggap Penggugat mengamininya;

IV. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka mohon kiranya Majelis Hakim menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat dan menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet on varkelijk verklard*);

## **DALAM POKOK PERKARA :**

## **DALAM KONPENSI :**

1. Bahwa duplik dalam eksepsi di atas, mohon secara proporsional termuat secara mutatis mutandis menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari seluruh dalil dan argument serta dasar hukum pada bagian pokok perkara;
2. Bahwa **Tergugat III** menolak seluruh dalil-dalil gugatan **Penggugat**, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas **Tergugat III** akui dan nyatakan kebenarannya dalam jawaban gugatan ini;
3. Bahwa setelah Tergugat III mengajukan Jawaban gugatan, Penggugat menanggapi melalui Replik tertanggal 02 Juni 2021 yang pada intinya Penggugat tidak sama sekali menanggapi jawaban yang telah Tergugat III ajukan;
4. Bahwa dengan tidak di tanggapinya dalil-dalil Jawaban Tergugat III maka Tergugat III menganggap Penggugat membenarkan dalil-dalil jawaban Tergugat III;
5. Bahwa dalam surat gugatannya Penggugat tidak menjelaskan satu dalilpun yang menyatakan bahwa perbuatan hukum Tergugat III telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat dan Penggugat tidak menyebutkan hubungan yang berkaitan secara hukum antaran Penggugat dengan Tergugat III;
6. Bahwa Penggugat tidak menjelaskan dalam gugatannya perbuatan mana dari Tergugat III yang melanggar hukum, Penggugat hanya mendalilkan dalam posita point 17 yang berbunyi, " Bahwa jaminan milik para Penggugat telah diajukan Lelang pada kantor Tergugat II dan dimenangkan oleh Tergugat III sebagaimana Kutipan Risalah Lelang Nomor: 754/42/2020 tertanggal 05 Januari 2021" ;
7. Bahwa dalam posita 17 tersebut, Penggugat tidak menyebutkan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan Tergugat III terhadap Penggugat sehingga menimbulkan kerugian, seharusnya Penggugat

Halaman 40 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn

### Disclaimer

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



menyebut secara jelas dan spesifik bentuk kerugian dan besaran kerugian yang dituntut kepada Tergugat III;

8. Bahwa ternyata dari uraian posita gugatan Penggugat tidak mencantumkan dasar hukum/alasan mengajukan gugatannya terhadap Tergugat III sehingga dapat disimpulkan, gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang seharusnya didasarkan pada pasal 1365 KUH Perdata sebagai dasar hukum untuk mengajukan ganti kerugian terhadap seseorang dan atau suatu badan hukum;

9. Bahwa Permohonan Provisi Penggugat pada posita 18 yang pada intinya meminta Tergugat III tidak melanjutkan proses balik nama SHM No. 9291 Desa/ Kelurahan Condongcatur, NIB: 13.04.07.03.0288 Surat Ukur tanggal 07/03//2002 No. 01983/2002, dengan Luas Tanah 369 m<sup>2</sup>, atas nama Ali Achmadi Juliyanto, SE., yang terletak di Desa/ Kelurahan Condongcatur, Kec. Depok, Kab. Sleman, Provinsi D.I Yogyakarta, adalah tidak berdasar hukum padahal telah terang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 754/42/2020 tertanggal 05 Januari 2021 Tergugat III adalah pemilik yang sah atas kepemilikan SHM No. 9291 Desa/ Kelurahan Condongcatur, NIB: 13.04.07.03.0288 Surat Ukur tanggal 07/03//2002 No. 01983/2002, dengan Luas Tanah 369 m<sup>2</sup>, atas nama Ali Achmadi Juliyanto, SE., yang terletak di Desa/ Kelurahan Condongcatur, Kec. Depok, Kab. Sleman, Provinsi D.I Yogyakarta:

10. Bahwa oleh karena itu atas semua uraian duplik pokok perkara yang telah disampaikan Tergugat III di atas maka sangat patut dan adil serta beralasan secara hukum, bila gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

#### **DALAM REKONPENSI :**

1. Bahwa segala yang termaktub dalam Konvensi mutatis mutandis berlaku dalam Rekonvensi ini;
2. Bahwa berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 754/42/2020 tertanggal 05 Januari 2021 Tergugat III adalah Pemenang Lelang sehingga sejak saat itu Tergugat III adalah pemilik yang sah atas 1 (satu) bidang tanah seluas 369 m<sup>2</sup> berikut bangunan di atasnya terletak di Desa Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 9291/Condongcatur, tercatat atas nama Ali Achmadi Juliyanto:



3. Bahwa bangunan yang berdiri di atas bidang tanah seluas 369 m<sup>2</sup> terletak di Desa Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 9291/Condongcatur, tercatat atas nama Ali Achmadi Juliyanto adalah berupa Rumah Kos Eksklusif dengan 14 Kamar di dalamnya;

4. Bahwa Tergugat III secara sah menjadi Pemilik atas Rumah Kos Eksklusif tersebut sejak bulan Januari 2021;

5. Bahwa karena adanya gugatan yang diajukan Penggugat, hingga saat ini (bulan Mei) Tergugat III selaku Pemilik sah belum bisa memiliki secara penuh atas manfaat Rumah Kos Eksklusif tersebut, sehingga Tergugat III telah mengalami kerugian selama 4 bulan;

6. Bahwa harga sewa Kamar di Rumah kos eksklusif tersebut sebesar Rp1.250.000,00 (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap bulannya;

7. Bahwa oleh karena hal tersebut Tergugat III mengajukan gugatan rekonsvansi berupa kerugian kepada Penggugat sebesar:

Rp1.250.000,00 x 4 bulan x 14 Kamar= Rp70.000.000,00 (Tujuh puluh juta rupiah);

Bahwa dengan adanya gugatan para Penggugat, Tergugat III telah mengeluarkan biaya sebesar Rp. 50.000.000,00 ( lima puluh juta rupiah) untuk jasa Advokad, sehingga total kerugian materiil yang ditanggung oleh Tergugat III sejumlah Rp. 120.000.000,00 ( seratus dua puluh juta rupiah).

8. Bahwa selain kerugian materiil tersebut di atas, Tergugat III juga mengalami kerugian immaterial oleh karena nama baik Tergugat III sebagai Anggota DPRD Kabupaten Kulon Progo terganggu, oleh sebab itu Tergugat III mengajukan tuntutan immaterial sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) walaupun sesungguhnya harga diri tidaklah dapat dinilai dengan materi;

9. Bahwa oleh karena Tergugat III telah sah menjadi pemilik atas objek sengketa namun tidak dapat secara nyata menikmati manfaat atas objek sengketa, maka mohon agar Majelis Hakim pemeriksa perkara ini membebaskan uang paksa (dwangsom) kepada Para Penggugat sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) x 4 bulan (Januari – Mei), dan nilai tersebut continue sampai dengan Tergugat III betul-betul dapat menikmati manfaat atas objek sengketa atau sampai dengan putusan perkara ini



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkekuatan hukum tetap yang jumlah seluruhnya akan diperhitungkan di kemudian hari pada saat putusan;

## **DALAM PROVISI :**

1. Menolak tuntutan provisi Para Penggugat;

## **DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ((niet on varkelijk verklaard));

## **DALAM KONPENSI:**

### **PRIMAIR :**

1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

### **DALAM REKONPENSI:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp 120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
3. Membebankan kepada Para Penggugat uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) x 4 bulan (Januari – Mei), dan nilai tersebut continue sampai dengan Tergugat III betul-betul dapat menikmati manfaat atas objek sengketa atau sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap yang jumlah seluruhnya akan diperhitungkan di kemudian hari pada saat putusan;

## **II. SUBSIDAIR :**

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

**Menimbang, bahwa Penggugat I dan Penggugat II untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa :**

1. Fotocopy dari fotocopy, jadwal riwayat kredit atas nama Ali Achmadi Juliyanto, SE, untuk selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotocopy dari fotocopy, jadwal riwayat kredit atas nama Dyah Ari Suryaningtyas, untuk selanjutnya diberi tanda P-2;

Halaman 43 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn





3. Fotocopy dari fotocopy, Surat Balasan Nomor 036/021/BP/XI/2017 tertanggal 06 November 2017 yang dikeluarkan oleh Tergugat I, untuk selanjutnya diberi tanda P-3;

4. Fotocopy dari asli, laporan penilaian atas nama Ali Achmadi Juliyanto tanggal 3 Mei 2019, untuk selanjutnya diberi tanda P-4;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1, P-2 dan P-3 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Para Penggugat;

**Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat I dan Penggugat II telah mengajukan saksi-saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah dipersidangan yang pada pokoknya sebagai berikut :**

**SAKSI I :**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat ;
- Bahwa saksi bekerja sebagai pengelolala kost kost san milik Penggugat sebanyak 15 kamar;
- Bahwa saksi bekerja di rumah Penggugat sejak tahun 2016;
- Bahwa saksi bekerja di rumah Penggugat dan digaji atau dibayar oleh Penggugat;
- Bahwa penggugat pernah bercerita kepada saksi kalau mempunyai hutang kepada bank dan saksi tidak mengetahui cerita kelanjutannya;

Atas keterangan saksi tersebut, Para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

**Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Jawabannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :**

1. Fotocopy dari fotocopy Perjanjian Kredit Nomor 155 tanggal 25 April 2014, untuk selanjutnya diberi tanda T1-1;
2. Fotocopy dari fotocopy Perjanjian Kredit Nomor 166 tanggal 29 Juni 2015, untuk selanjutnya diberi tanda T1-2;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy dari aslinya Jadwal Riwayat Kredit atas nama Ali Achmadi, untuk selanjutnya diberi tanda T1-3;
4. Fotocopy dari aslinya Jadwal Riwayat Kredit atas nama Ari Suryaningtyas, untuk selanjutnya diberi tanda T1-4;
5. Fotocopy dari fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 621/2014 tanggal 18 Juli 2014, untuk selanjutnya diberi tanda T1-5;
6. Fotocopy dari fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 2019/2015 tanggal 02 Juli 2015, untuk selanjutnya diberi tanda T1-6;
7. Fotocopy dari fotocopy Kutipan Risalah Lelang Nomor 754/42/2020, untuk selanjutnya diberi tanda T1-7;
8. Fotocopy dari fotocopy Surat Keterangan Nomor RL-754/42/2020 tanggal 17 Desember 2020, untuk selanjutnya diberi tanda T1-8;
9. Fotocopy dari fotocopy Rincian Uang Hasil Bersih Lelang, untuk selanjutnya diberi tanda T1-9;
10. Fotocopy dari fotocopy Pengumuman Lelang melalui Koran Kedaulatan Rakyat tanggal 3 Desember 2020, untuk selanjutnya diberi tanda T1-10;
11. Fotocopy dari fotocopy Penetapan Teguran /Anmaning Nomor 35/Pdt.E/2018/PN Smn, untuk selanjutnya diberi tanda T1-11;
12. Fotocopy dari fotocopy Penetapan Lelang Eksekusi Nomor 35/Pdt.E/2018/PN Smn, untuk selanjutnya diberi tanda T1-2;
13. Fotocopy dari fotocopy Penetapan Berita Acara Eksekusi Nomor 35/Pdt.E/2018/PN Smn, untuk selanjutnya diberi tanda T1-13;
14. Fotocopy dari fotocopy, Penetapan Harga Limit Eksekusi Lelang Nomor 35/Pdt.E/2018/PN Smn, untuk selanjutnya diberi tanda T1-14;
15. Fotocopy dari fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 621/2014 tanggal 18 Juli 2014, untuk selanjutnya diberi tanda T1-15;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya, kecuali bukti T1-3, dan T1-4, berupa fotokopi dari aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat I;

Halaman 45 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn

#### Disclaimer

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



**Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Jawabannya Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut**

1. Fotocopy dari fotocopy Kutipan Risalah Lelang Nomor 754/42/2020, untuk selanjutnya diberi tanda TII-1;
2. Fotocopy dari fotocopy SHM Nomor 9291 Desa/Kelurahan Codongcatut, untuk selanjutnya diberi tanda TII-2;
3. Fotocopy dari fotocopy Surat permohonan lelang dari Panitera Pengadilan Negeri Sleman tanggal 13 November 2020, untuk selanjutnya diberi tanda TII-3;
4. Fotocopy dari fotocopy Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sleman Nomor 35/Pdt.E/2019/PN Smn tanggal 21 April 2020, untuk selanjutnya diberi tanda TII-4;
5. Fotocopy dari Asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 656/2020 tanggal 30 November 2020, untuk selanjutnya diberi tanda TII-5;
6. Fotocopy dari asli Surat Kepala KPKNL Yogyakarta Nomor S-2498/WKN.09/KNL.06/2020, tanggal 16 November 2020, untuk selanjutnya diberi tanda TII-6;
7. Fotocopy dari asli Penetapan Harga Limit dari Pengadilan Negeri Sleman, untuk selanjutnya diberi tanda TII-7;
8. Fotocopy dari fotocopy Laporan Hasil Penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik "PUNG'S ZULKARNAIN & REKAN", untuk selanjutnya diberi tanda TII-8;
9. Fotocopy dari asli Pengumuman lelang eksekusi Pengadilan melalui selebaran tanggal 18 November 2020, untuk selanjutnya diberi tanda TII-9;
10. Fotocopy dari asli Pengumuman Lelang melalui Koran Kedaulatan Rakyat tanggal 3 Desember 2020, untuk selanjutnya diberi tanda TII-10;
11. Fotocopy dari fotocopy Pemberitahuan Lelang kepada pihak Termohon eksekusi I dan II, untuk selanjutnya diberi tanda TII-11;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TII-1, TII-2, TII-3, TII-4, TII-8, TII-11, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya

*Halaman 46 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat II;

**Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Jawabannya Tergugat III telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:**

1. Fotocopy dari fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama H. PONIMIN, SE., MM, untuk selanjutnya diberi tanda TIII-1;
2. Fotocopy dari fotocopy Kartu Keluarga atas nama PONIMIN BUDI HARTONO, untuk selanjutnya diberi tanda TIII-2;
3. Fotocopy dari asli Kwitansi Pelunasan Kewajiban Pembayaran Lelang Nomor 735/2020, untuk selanjutnya diberi tanda TIII-1;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TIII-1 dan TIII-2, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Tergugat III;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa Para Pihak baik Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 25 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon Putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat Putusan, segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

----- : **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :** -----

## **DALAM KONVENSI :**

## **DALAM PROVISI :**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya telah mengajukan tuntutan provisi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Menyatakan melarang Tergugat III selaku pemenang lelang untuk melanjutkan proses balik nama berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 754/42/2020 tertanggal 05 Januari 2021 pada Kantor Pertanahan

*Halaman 47 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Sleman, sampai dengan adanya Putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap.

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

Menimbang, bahwa menurut doktrin, yang dimaksud dengan Tuntutan Provisi adalah tuntutan yang berisikan agar hakim menjatuhkan Putusan yang sifatnya mendesak dilakukan terhadap salah satu pihak dan bersifat sementara di samping adanya tuntutan pokok dalam Surat Gugatan, yang mendahului Putusan akhir dan tidak boleh menyangkut pokok perkara;

Menimbang, bahwa HIR dan RBg tidak mengatur secara jelas tentang tuntutan provisi ini, HIR dan RBg hanya mengatur secara sekilas dalam Pasal 180 (1) HIR dan Pasal 191 ayat (1) RBg;

Menimbang, bahwa pengaturan tentang tuntutan provisi secara tegas dan jelas diatur dalam Pasal 53 RV dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI. No. 4 tahun 1965 dan Nomor: 3 tahun 2000 tentang petunjuk pelaksanaan Tuntutan Provisi;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 53 RV menyebutkan sebagai berikut "Jika ada tuntutan provisi dan perkara tersebut siap diputus dalam pokok perkara maupun dalam provisi maka terhadap hal ini Hakim menjatuhkan satu putusan";

Menimbang, bahwa dalam praktek peradilan di Indonesia yang selama ini terjadi adalah apabila Hakim melihat dari essensi surat tuntutan provisi tersebut sifatnya mendesak, maka Hakim sebelum memeriksa pokok perkara dapat menjatuhkan putusan sela terlebih dahulu, dan apabila Hakim berpandangan bahwa tuntutan provisi tersebut hakikatnya adalah tidak bersifat mendesak atau segera maka tuntutan provisi tersebut akan diputus bersama-sama dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan dari pasal 191 RV keputusan provisi atau juga *provisionale beschikking* mengandung makna adalah suatu keputusan yang bersifat sementara (*temporay disposal*);

Menimbang, bahwa selanjutnya juga dijelaskan putusan provisi adalah putusan yang bersifat sementara sampai menunggu putusan pokok perkara dijatuhkan, dengan tidak menyinggung pokok perkara, tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara berupa larangan melanjutkan suatu kegiatan (M. Yahya Harahap, SH, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, 2005);

Halaman 48 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn





Menimbang, bahwa berdasarkan SEMA No. 3 Tahun 2000 Pengajuan gugatan provisi dapat dilakukan bersama dengan gugatan pokok perkara atau diajukan secara terpisah. Syarat formil mengajukan gugatan provisi antara lain :

- Harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya, misalnya Tergugat membangun rumah diatas obyek sengketa
- Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan, misalnya tindakan sementara yang harus dilakukan adalah menghentikan pembangunan diatas obyek sengketa sampai putusan akhir dikeluarkan dan;
- Gugatan Provisi tidak boleh menyangkut pokok perkara

Apabila terdapat gugatan provisi maka mendahulukan pemeriksaan gugatan provisi dan sistem pemeriksaan provisi dengan prosedur singkat;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan tuntutan provisi Para Penggugat tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap Tuntutan Provisi Para Penggugat untuk : Menyatakan melarang Tergugat III selaku pemenang lelang untuk melanjutkan proses balik nama berdarakan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 754/42/2020 tertanggal 05 Januari 2021 pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, sampai dengan adanya putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap menurut Majelis Hakim hal tersebut sudah menyangkut Pokok Perkara dan sesuai dengan syarat formil SEMA No. 3 Tahun 2000 bahwa Putusan Provisi tidak boleh menyangkut Pokok Perkara, maka Tuntutan Provisi Para Penggugat dinyatakan ditolak.

**DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Para Tergugat mengajukan eksepsi sebagai berikut:

**Tergugat I :**

- gugatan Para Penggugat kurang pihak (plurium litis consortium);
- gugatan Para Penggugat kabur atau tidak jelas (obscuur libel):

**Tergugat II :**

- Eksepsi gugatan Penggugat Obscuur Libel
- Eksepsi gugatan Plurium Litis Consortium (gugatan kurang pihak)
- Eksepsi Error in Persona

**Tergugat III :**

- Eksepsi Mengenai Error In Persona
- Eksepsi Mengenai Gugatan Kabur (Obscuur Libel)



Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Para Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (baca dan periksa Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1981, halaman 85) ;

Menimbang, bahwa untuk menuntaskan pokok permasalahan eksepsi Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II serta Kuasa Tergugat III tersebut, tentunya makna dan hakekat eksepsi tersebut di atas, juga yang haruslah dipertimbangkan adalah kaidah hukum apakah sesungguhnya yang dijadikan dasar Para Penggugat untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam perkara a quo. Untuk itu perlu diperhatikan secara seksama uraian Para Penggugat dalam *posita* gugatannya dalam relevansinya dengan *petitum* yang diajukannya, sehingga pada akhirnya nanti dapat disimpulkan apa sesungguhnya pokok masalah yang dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan Para Penggugat dan ataupun kaidah-kaidah hukum yang mengatur pokok permasalahan perkara ini dan apakah gugatan Para Penggugat telah tepat dan benar. Dengan kata lain, apakah benar ada kesalahan formalitas dalam gugatan Para Penggugat tersebut sehingga gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan materi Eksepsi Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II serta Kuasa Tergugat III sebagaimana tersebut diatas, ternyata tidak menyangkut Kompetensi Absolut maupun Kompetensi Relatif Pengadilan Negeri Sleman maka sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 162 RBg / 136 HIR, terhadap Eksepsi tersebut harus diputus bersamaan dengan memutus pokok perkara dalam Putusan Akhir, tidak dipertimbangkan secara tersendiri dalam Putusan Sela ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi dari Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II tentang Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I mengajukan Eksepsi tentang Gugatan Pelawan kurang pihak dimana dengan tidak diikutsertakannya Notaris/PPAT yang terkait dengan gugatan sebagai Turut Tergugat, maka gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) sedang Kuasa Tergugat II Eksepsi tentang Gugatan Pelawan kurang pihak karena tidak diikutsertakannya Kantor Jasa Penilai Publik "PUNG'S ZULKARNAIN & REKAN" serta Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sebagai pihak dalam perkara a quo, menjadikan gugatan a quo kurang pihak;

Halaman 50 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa menurut majelis hakim, seseorang yang mengajukan gugatan tentunya didasarkan pada kepentingan dan hak-haknya, dan apabila seseorang menganggap kepentingan dan hak-haknya terganggu, maka ia berhak untuk menentukan atau memilih siapa siapa yang akan diajukan sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat yang dirasa telah melakukan perbuatan yang merugikan hak dan kepentingannya, termasuk dalam menentukan siapa saja yang akan didudukkan sebagai subyek yang digugat atau dilawan, sedangkan hakim bersikap menunggu datangnya tuntutan hak yang diajukan kepadanya (Hakim Perdata bersikap pasif atau *Judex ne procedat ex officio*) ;

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah Notaris/PPAT, Kantor Jasa Penilai Publik "PUNG'S ZULKARNAIN & REKAN" serta Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini harus ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo haruslah melalui pembuktian dipersidangan oleh karena itu sudah memasuki materi pokok perkara dan masih harus dibuktikan lebih lanjut dalam pemeriksaan pokok perkara sehingga berdasarkan pertimbangan diatas maka eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi dari Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II serta Kuasa Tergugat III tentang gugatan Para Penggugat kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*), Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan tidak jelas atau *obscuur libel* adalah surat gugatan Para Penggugat yang tidak jelas atau isinya tidak terang dan tegas ;

Menimbang, bahwa bila kita bertolak dari ketentuan hukum acara yang berlaku Cq. HIR dan RBG tidak terdapat penegasan merumuskan gugatan secara jelas dan terang, namun dalam praktek peradilan dengan berpedoman pada ketentuan pasal 8 RV sebagai rujukan berdasarkan asas demi kepentingan beracara, maka praktek peradilan mengembangkan penerapan eksepsi gugatan kabur atau *obscuur libel*;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi gugatan Penggugat kabur/tidak jelas atau *obscuur libel*, dalam praktek dikenal beberapa bentuk yang didasarkan pada faktor tertentu, antara lain :

- a. tidak jelasnya dasar gugatan dalil gugatan;
- b. tidak jelasnya objek sengketa ;

Halaman 51 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. petitum gugatan tidak jelas karena tidak dirinci dan ada kontradiksi antara posita dan petitum.

Menimbang, bahwa hal ini bersesuaian dengan pendapat M. YAHYA HARAHAP, S.H. yang menyatakan bahwa untuk menentukan apakah hal seperti itu menyebabkan gugatan kabur kalau haknya mengadili itu berpegang kepada pandangan judicial restraint maka gugatan ini obscur, namun sekarang sudah berkembang judicial extributing / hakim itu harus mengakomodasi untuk tegaknya pengadilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan oleh karena itu didalam praktek kalau suatu gugatan mengenai kerugian menggunakan dalil PMH, maka cukup dalil PMH disitu dianggap sudah tercakup namun didalam pembuktian nanti Penggugat harus membuktikan satu-satu perbuatan itu dilakukan dengan melanggar hukum, melanggar hak, melanggar kewajiban hukum, melanggar kesusilaan, kemudian menimbulkan kerugian dan kerugian tersebut ditimbulkan karena perbuatan tersebut, hal tersebut harus dibuktikan (pembuktian hak, pembuktian materiilnya, pembuktian pelanggaran hukum apa, pelanggaran kesusilaan apa) tetapi didalam dalil uraian, hal tersebut dapat diterima cukup menggunakan dalil PMH;

Menimbang, bahwa Tergugat I mendalilkan bahwa gugatan Para Penggugat kabur karena :

- Para Penggugat dalam petitum gugatannya meminta agar dinyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena dengan sengaja merubah besaran pinjaman kredit kedua (*vide* : petitum no. 2). Kendati begitu, di dalam posita, tidak satupun terdapat kalimat “dengan sengaja merubah besaran pinjaman kredit kedua”. Di posita, Para Penggugat hanya mengemukakan nilai pinjaman berbeda dengan nilai tanggungan. Jadi, tidak sinkron antara yang didalilkan dengan apa yang dimintakan;
- Para Penggugat dalam petitum gugatannya meminta agar dinyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menerbitkan 2 perjanjian kredit dan 2 akta pemberian hak tanggungan dengan 1 aset jaminan yang sama (*vide* : petitum no. 2). Kendati begitu, ketentuan hukum yang Para Penggugat cantumkan sebagai dasar hukum tuduhan tersebut adalah Pasal 1338, Pasal 1339, dan Pasal 1313 KUH Perdata di dalam positanya. Lagipula, Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 membolehkan hal tersebut, boleh secara hukum. Jadi, mengingat gugatan a quo tidak didasarkan pada dasar hukum yang benar (*rechts grond*) dan peristiwa hukum yang sebenarnya terjadi (*feitelijke grond*) maka gugatan a

Halaman 52 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn



quo tidak memenuhi syarat formil sehingga harus dinyatakan tidak jelas dan tidak tertentu (eenduidelijke en bepaalde conclusie), untuk itu gugatan Para Penggugat harus dinyatakan sebagai gugatan yang kabur (obsuur libel);

- Para Penggugat di dalam posita gugatannya tidak sedikitpun menerangkan tentang sebab atau alasan-alasan batal permohonan eksekusi dan pelaksanaan lelang, namun di dalam petitumnya meminta dinyatakan batal demi hukum kedua hal tersebut dan meminta agar objek sengketa dinyatakan masih milik Penggugat, padahal eksekusi lelang atas objek sengketa adalah sah dan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Jadi, tidak jelas konstruksi gugatan dari Para Penggugat;

- Para Penggugat dalam petitum no. 6 minta agar ditetapkan kewajiban bayar sebesar Rp 1.916.441.000,- padahal di posita, Para Penggugat menerangkan bahwa nilai tersebut adalah nilai per tanggal 06 November 2017. Jadi, gugatan a quo ternyata bukan hanya kabur dan tidak jelas melainkan juga ngawur;

Menimbang, bahwa Tergugat II mendalilkan bahwa gugatan Para Penggugat kabur karena : gugatan Para Penggugat tidak mencantumkan alamat Para Penggugat, Para Penggugat dalam gugatannya juga **tidak mencantumkan nomor perjanjian kredit** yang I (Pertama), Para Penggugat hanya mencantumkan jumlah pinjaman pertama sebesar Rp1.800.000.000,- namun dalil Para Penggugat dalam posita gugatannya angka 2, Para Penggugat menyampaikan dibuat perjanjian Kredit baru dengan no. 80 tanggal 24 Juni 2015 yang mana dalam Perjanjian Kredit baru atau kedua tersebut tercantum Pinjaman yang pertama sebesar Rp1.800.000.000,- dan pinjaman kedua sebesar Rp550.000.000,- dan Para Penggugat tidak menyampaikan nomor perjanjian kredit yang I (Pertama) hal tersebut membuat gugatan menjadi tidak jelas / kabur;

Menimbang, bahwa Tergugat III mendalilkan bahwa Gugatan Para Penggugat kabur karena : terbukti Gugatan penggugat mengandung ketidakjelasan maksud dari gugatannya dan juga mengandung saling pertentangan satu dengan yang lainnya (*contradiktif in terminis*)

Menimbang, bahwa apabila dicermati Surat Gugatan Para Penggugat maka menurut Majelis Hakim setelah mencermati dalil gugatan Para Penggugat yang pada intinya adalah mengenai perbuatan melawan hukum maka sepanjang uraian dalam dalil gugatan tersebut telah menggambarkan perbuatan melawan hukum dan Majelis telah mempertimbangkan bahwa pokok permasalahan dalam perkara ini adalah tentang perbuatan melawan hukum

*Halaman 53 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka hal tersebut tidak menjadikan gugatan Para Penggugat menjadi kabur dan untuk mengetahui Perbuatan Melawan Hukum apakah yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III bukan merupakan ranah dari eksepsi akan tetapi eksepsi yang dimaksud lebih membahas dan berkenaan dengan materi pokok perkara yang mana memerlukan proses pembuktian baik melalui bukti surat ataupun saksi, sehingga dengan demikian eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi dari Kuasa Tergugat II serta Kuasa Tergugat III tentang Eksepsi Error in Persona, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan Eksepsi tentang Gugatan *Error In Persona* karena gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta tanpa mengaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat dan Tergugat III mengajukan Eksepsi tentang Gugatan *Error In Persona* karena kekeliruan atau kesalahan dalam menarik sebagai Tergugat III ( salah sasaran pihak yang digugat/*Gemis aanhoeda nigheid*)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi tetap MARI, bahwa gugatan harus ditujukan secara langsung kepada orang, lembaga atau instansi yang secara *Feitelijk* melakukan hubungan hukum atau melakukan kesalahan (Putusan MARI No. 294/Sip/1971 dan Putusan MARI No. 1072/K/Sip/1982), tidak perlu dikaitkan kemana-mana karena sebagai instansi, sudah pasti dia akan melaporkan gugatan tersebut kepada instansi atasannya dan lagi pula hal tersebut merupakan urusan intern instansi yang bersangkutan berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka penyebutan Tergugat II dalam gugatan ini sudah tepat sehingga eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dalam perkara gugatan a quo di atas, adalah hak dari Para Penggugat untuk menentukan apakah **H. Ponimin, SE., M.M**, Kulon Progo, 15 Maret 1962, Anggota DPRD Kabupaten Kulon , Alamat : Mrunggi, RT. 024 RW. 013, Kel/ Desa Sendangsari, Kecamatan Pengasih, Kabupaten Kulon Progo akan dijadikan sebagai pihak dalam perkara a quo adalah merupakan hak dari pada Para Penggugat untuk menentukan siapa siapa yang menjadi subyek sebagai pihak lawannya ;

Halaman 54 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn



Menimbang, bahwa untuk mengetahui hubungan hukum antara Para Penggugat dan Tergugat III, hal tersebut menurut Majelis merupakan materi eksepsi yang tidak berkaitan dengan syarat formal suatu gugatan, akan tetapi eksepsi yang dimaksud lebih membahas dan berkenaan dengan materi pokok perkara yang mana memerlukan proses pembuktian baik melalui bukti surat ataupun saksi, sehingga dengan demikian eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dinyatakan ditolak, oleh karena itu selanjutnya akan dipertimbangkan dalil-dalil pokok gugatan Para Penggugat Konvensi dan Penggugat Rekonvensi / Tergugat III ;

**DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Para Penggugat sebagaimana disampaikan melalui Kuasa Hukumnya adalah sebagaimana telah Majelis Hakim uraikan diatas ;

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah mengenai Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) karena dengan sengaja merubah besaran pinjaman kredit kedua dan menerbitkan 2 (dua) Perjanjian Kredit serta 2 (dua) Akta Pemberian Hak Tanggungan yang timbul dengan hanya 1 (satu) aset jaminan yang sama, dasar dalam pengajuan eksekusi dan penetapan lelang adalah salah dan menyesatkan, karena nilai yang tercantum dalam dokumen eksekusi dan lelang adalah Rp 600.000.000,-, padahal nilai kredit ke-2 adalah Rp 550.000.000,- dan Tergugat 1 telah mengajukan lelang atas benda jaminan tanpa diketahui oleh Para Penggugat sehingga menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I membantah seluruh dalil Penggugat karena Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah jelas dan terang disebutkan bahwa atas suatu objek tanah dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan untuk menjamin lebih dari satu utang, Bahwa di dalam APHT telah sangat jelas tertulis “bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah Rp 550.000.000,-/sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan, serta pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang piutang) sampai sejumlah Nilai

*Halaman 55 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan Rp 600.000.000,-". Jadi, tidak ada yang salah dan sesat mengenai penetapan lelang eksekusi seperti yang dituduhkan Para Penggugat dan mengenai pelelangan tersebut media massa pun telah memuat dan memberitakannya;

Menimbang, bahwa Tergugat II memberikan bantahan pada intinya yaitu bahwa Tergugat II dalam proses lelang terhadap obyek sengketa, Tergugat II juga berpedoman pada PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;

Menimbang, bahwa dalam pelaksanaan lelang *a quo* nilai limit yang ditetapkan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat III mendalilkan menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat, Tergugat III dalam melaksanakan lelang telah menjalankan aturan sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan dengan iktikad baik dan Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /PMK.06/2010 yang kemudian diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Tergugat III adalah pemenang lelang yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa dari proses jawab menjawab diantara para pihak dihubungkan dengan bukti-bukti baik surat yang diajukan dalam persidangan, maka yang menjadi pokok permasalahan yang harus dibuktikan dalam perkara ini adalah sebagai berikut:

- Apakah benar Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum karena dengan sengaja merubah besaran pinjaman kredit kedua dan menerbitkan 2 (dua) Perjanjian Kredit serta 2 (dua) Akta Pemberian Hak Tanggungan yang timbul dengan hanya 1 (satu) aset jaminan yang sama, dasar dalam pengajuan eksekusi dan penetapan lelang adalah salah dan menyesatkan, karena nilai yang tercantum dalam dokumen eksekusi dan lelang adalah Rp 600.000.000,-, padahal nilai kredit ke-2 adalah Rp 550.000.000,- dan Tergugat 1 telah mengajukan lelang atas benda jaminan tanpa diketahui oleh Para Penggugat sehingga menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat ?

Menimbang, bahwa hukum pembuktian mengajarkan bahwa pembagian beban pembuktian dilaksanakan berdasarkan atas prinsip setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau guna meneguhkan haknya

Halaman 56 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sendiri maupun membantah hak orang lain, menunjukkan pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut (Pasal 163 HIR Jo Pasal 1865 KUHPerdara) ;

Menimbang, bahwa karena dalil gugatan Para Penggugat dibantah oleh Pihak Tergugat I , Tergugat II, dan Tergugat III, maka menjadi kewajiban Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa sebelum membuktikan dalil gugatan Pihak Para Penggugat akan dipertimbangkan terlebih dahulu hal hal sebagai berikut, bahwa hakim yang memeriksa perkara perdata berwenang membagi beban pembuktian di antara para pihak yang bersengketa, pembagian beban pembuktian tersebut dilaksanakan dengan mengingat asas *fair trial* dalam persidangan sehingga harus dilakukan dengan adil dan tidak berat sebelah ;

Menimbang, bahwa akan tetapi beban pembuktian yang diletakkan kepada pihak yang harus membuktikan sesuatu yang negatif adalah lebih berat dari pada beban pembuktian pihak yang harus membuktikan sesuatu yang positif, yang tersebut terakhir ini dibebankan kepada pihak yang lebih mampu untuk membuktikannya ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan itu, Prof. R. Subeki, SH dalam bukunya "Hukum Pembuktian". Cetakan ke 16, Penerbit : Pradnya Paramita, Tahun 2007, halaman 15-177, mengemukakan pada pokoknya agar Hakim jangan sampai memerintahkan untuk membuktikan hal yang negatif yaitu janganlah membebankan kepada si penjual bahwa ia belum menerima pembayaran karena akan lebih mudah bagi si pembeli untuk membuktikan bahwa ia sudah membayar ;

Menimbang, bahwa sedangkan Mahkamah Agung dalam putusannya tanggal 15 Maret 1972 No. 547 K/Sip/1971 memutuskan bahwa pembuktian yang diletakkan kepada pihak yang harus membuktikan sesuatu yang negatif adalah lebih berat dari pada beban pembuktian pihak yang harus membuktikan sesuatu yang positif, yang tersebut terakhir ini termasuk pihak yang lebih mampu untuk membuktikan ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam sengketa perkara ini adalah apakah perbuatan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karena dasar hubungan hukum yang terjadi antara Para Penggugat dengan Tergugat I adalah perjanjian, yang mana perjanjian ini diatur dalam buku III KUHPerdara dan Tergugat II sebagai petugas pelaksana lelang, maka dalam perkara ini akan diselesaikan dengan berpedoman pada KUHPerdara.

Halaman 57 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya kuasa Para Penggugat telah mengajukan Bukti Surat bertanda P-1 sampai dengan P-4 dan mengajukan 1 (satu) orang saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya kuasa Tergugat I telah mengajukan Bukti Surat bertanda TI-1 sampai TI-15 tanpa mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat II mengajukan alat Bukti Surat bertanda TII-1 sampai TII-11 tanpa mengajukan Saksi:

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat III mengajukan alat Bukti Surat bertanda TIII-1 sampai TIII-3 tanpa mengajukan Saksi:

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti adalah:

1. Bahwa Para Penggugat merupakan nasabah dari Tergugat I yang mendapatkan fasilitas kredit sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) dan Pinjaman yang kedua yakni sebesar Rp. 550.000.000,- (Lima Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan jaminan sebidang tanah yang tercatat dalam SHM No. 9291 Desa/Kelurahan Condongcatur, NIB : 13.04.07.03.02878 Surat Ukur tanggal 07/03/2002 No. 01983/2002, Luas Tanah 369 m<sup>2</sup>, atas nama Ali Achmadi Juliyanto, SE., yang terletak di Desa/Kelurahan Condongcatur, Kec. Depok, Kab. Sleman, Provinsi D.I.Yogyakarta.
2. Bahwa oleh karena Para Penggugat tidak dapat membayar, maka jaminan diatas dilelang melalui Tergugat II.
3. Bahwa Tergugat III adalah Pembeli Lelang atas obyek jaminan tersebut berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 754/42/2020 tertanggal 05 Januari 2021;

Menimbang, bahwa hubungan hukum yang terbentuk antara Para Penggugat dengan Tergugat I adalah karena Perjanjian Kredit sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) (vide : bukti TI-1 dan bukti P-1 / TI-3) dan Pinjaman yang kedua yakni sebesar Rp. 550.000.000,- (Lima Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) (vide : bukti T.I-2 dan bukti P-2 / TI-4) dengan jaminan sebidang tanah yang tercatat dalam SHM No. 9291 Desa/Kelurahan Condongcatur, NIB : 13.04.07.03.02878 Surat Ukur tanggal 07/03/2002 No. 01983/2002, Luas Tanah 369 m<sup>2</sup>, atas nama Ali Achmadi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juliyanto, SE., yang terletak di Desa/Kelurahan Condongcatur, Kec. Depok, Kab. Sleman, Provinsi D.I.Yogyakarta (Bukti TI-5 dan TI-6);

Menimbang, bahwa ternyata dalam perjalanan kredit dimaksud dalam perjalanan kreditnya, Para Penggugat tidak dapat memenuhi kewajiban untuk membayar angsuran pinjaman kredit sebagaimana mestinya sesuai dengan yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit. Hal tersebut dikuatkan sebagaimana dalil posita Para Penggugat pada angka 2 dan 5 yang mana Para Penggugat mengakui bahwa Para Penggugat telah menunggak dan wanprestasi dengan tidak melakukan pembayaran atas kewajiban kreditnya.

Menimbang, bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 13 ayat 1 Perjanjian Kredit Nomor 155 tanggal 25 April 2014 dan Perjanjian Kredit Nomor 166 tanggal 29 Juni 2015, disebutkan apabila Debitur ingkar janji sebagaimana disebutkan dan dimaksud pada Pasal 11 Perjanjian Kredit ini, maka setelah Debitur diberi peringatan dan Debitur tidak mengindahkannya, Bank berhak untuk melakukan Tindakan penyelesaian, Pasal 13 ayat 2 disebutkan Demikian juga apabila Debitur karena tidak mampu lagi memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran guna melunasi Kembali kredit atas dasar itu Debitur menyerahkan barang agunan yang dijadikan agunan kredit kepada Bank, maka Bank berhak melaksanakan Tindakan-tindakan sebagaimana yang tersebut pada ayat 1 pasal ini, Pasal 13 ayat 3 disebutkan Apabila berdasarkan pasal ini Bank menggunakan haknya untuk menagih pelunasan sekaligus atas hutang Debitur dan Debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar pelunasan tersebut walaupun telah mendapat peringatan-peringatan dari Bank, maka Bank berhak untuk setiap saat melaksanakan hak eksekusinya dan atas penjualan barang agunan terlebih-lebih jaminan tersebut telah diletakkan hypotek sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 621/2014 tanggal 18 Juli 2014 dan fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 2019/2015 tanggal 02 Juli 2015 (vide : T.1-5 dan T.1-6), artinya apabila Para Penggugat ingkar janji, maka tanah yang menjadi jaminan dapat langsung dieksekusi atau dijual lelang demi pelunasan hutang dan Para Penggugat juga sudah diberitahu akan dilaksanakan lelang dan diumumkan ke khalayak umum sesuai Pengumuman lelang eksekusi Pengadilan melalui selebaran tanggal 18 November 2020 (vide : bukti TII-9) dan Pengumuman Lelang melalui Koran Kedaulatan Rakyat tanggal 3 Desember 2020 (vide : bukti T1-10 / TII-10);

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat tidak menepati kewajiban dan sudah adanya teguran oleh Pengadilan Negeri Sleman berdasarkan Penetapan Teguran /Anmaning Nomor 35/Pdt.E/2018/PN Smn

Halaman 59 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(vide bukti : T.I-11) dan dalam persidangan Para Penggugat tidak memberikan suatu bukti sebagai alasan yang kuat dan dapat diterima secara hukum, tentang ketidak mampuan membayar cicilan, sehingga Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat tidak kooperatif dalam menyelesaikan kewajibannya dan Para Penggugat sudah melakukan ingkar janji (Pasal 1238 KUHPerdara), untuk itu dapat diberlakukan pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan"), yang menyebutkan bahwa: "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 dan hasil penjualan tersebut dan Pasal 20 ayat 1 yang menyatakan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6. Penjualan obyek jaminan tersebut semata-mata hanya dibatasi untuk memenuhi kewajiban pelunasan Para Penggugat sebagai debitur kepada Tergugat I sebagai kreditur (pasal 1247 KUHPerdara).

Menimbang, bahwa atas dasar ketidakmampuan Para Penggugat membayar kewajibannya, maka berdasarkan pasal 1267 KUHPerdara Tergugat I diberikan hak untuk melakukan perbuatan hukum untuk pemenuhan perjanjian, sehingga Tergugat I melalui Pengadilan Negeri Sleman meminta bantuan Tergugat II untuk menjual lelang objek jaminan berdasarkan Surat permohonan lelang dari Panitera Pengadilan Negeri Sleman tanggal 13 November 2020 (vide : bukti TII-3), selanjutnya Tergugat II melakukan proses administrasi, langkah-langkah atau procedure lelang yang dilakukan oleh Tergugat II berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 22 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tanggal 1 Juni 2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 tanggal 14 November 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I, yang pada intinya berisikan:

1. Penjualan barang kepada umum yang dilakukan dimuka umum.
2. Di dahului dengan pengumuman lelang/pengumpulan peminat/peserta lelang.

Halaman 60 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Dilaksanakan oleh dan atau dihadapan Pejabat Lelang dan olehnya dibuatkan Risalah Lelang.
4. Dilakukan dengan penawaran atau pembentukan harga khas dan bersifat kompetitif.

Menimbang, bahwa sebagai persyaratan Tergugat II melakukan lelang atas permintaan Tergugat I melalui Pengadilan Negeri Sleman, maka Tergugat II melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administrasi berdasarkan Keputusan Dirjen Kekayaan Negara Nomor Per-06/KN/2013 tentang petunjuk Teknis Pelaksanaan lelang pasal 6 poin 5, dengan dokumen khusus diantaranya berupa:

- Salinan/Fotocopy Perjanjian Kredit;
- Salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pembenian Hak Tanggungan;
- Asli/fotocopy Bukti kepemilikan hak.
- Salinan/fotocopy Perincian tunggakan/kewajiban hutang debitor;
- Salinan/fotokopi bukti bahwa debitor wanprestasi, berupa peringatan
- peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor.
- Surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan.
- Salinan/fotocopy surat pemberitahuan rencana lelang kepada debitor.

Menimbang, bahwa oleh karena penjualan lelang atas jaminan ini sifatnya parate eksekusi, maka Tergugat II melakukan pengumuman lelang berdasarkan limit harga yang diminta oleh Tergugat I disesuaikan dengan Penetapan Harga Limit Eksekusi Lelang Nomor 35/Pdt.E/2018/PN Smn (vide : bukti T.I-14 / TII-7) dan Laporan Hasil Penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik "PUNG'S ZULKARNAIN & REKAN" (vide bukti : T.II-8);

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pasal 17 ayat 1 disebutkan : " Penjual bertanggung jawab terhadap Penetapan Nilai Limit". Dengan telah dihyphotekkan tanah tersebut, yang berarti penguasaan atau pemangku barang tersebut adalah Tergugat I, sehingga dalam hal ini penjual incasu Tergugat I, dimana harga limit lelang yang ditetapkan oleh Penjual / Ketua Pengadilan Negeri Sleman adalah sebesar Rp2.600.000.000,00 (dua miliar enam ratus juta rupiah) sesuai penetapan Harga Limit Eksekusi Pelelangan No: 35/Pdt.E/2018/PN Smn. Penetapan harga limit tersebut dilakukan pihak Penjual / Pengadilan Negeri Sleman berdasarkan hasil penilaian dari **Kantor Jasa Penilai Publik "PUNG'S ZULKARNAIN & REKAN"** sesuai Laporan penilaian Nomor: 00102/2.0004-02/PI/11/0446/1/V/2020 tanggal

Halaman 61 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18 Mei 2020, sehingga dengan demikian penentuan harga limit lelang adalah sah karena sesuai dengan ketentuan yang berlaku (*vide* Pasal 43 jo Pasal 50 ayat (5) PMK Nomor 27/PMK.06/2016) dan sudah tidak diperlukan lagi penentuan harga limit dari pihak Para penggugat;

Menimbang, bahwa ternyata setelah lelang dilakukan, tanah tersebut terjual dengan harga Rp2.600.000.000,- yang dibeli oleh Ponimin *in casu* Tergugat III dan Para Penggugat mendalilkan harga lelang tersebut terlalu rendah, tidak sesuai dengan nilai pasar dan Harga Limit lelang yang ditetapkan oleh Para Penggugat sesuai laporan penilaian atas nama Ali Achmadi Juliyanto tanggal 3 Mei 2019 (*vide* : bukti P-4) dengan demikian berdasarkan dalil Para Penggugat pelaksanaan lelang atas obyek sengketa, yakni sebidang tanah yang tercatat dalam SHM No. 9291 Desa/Kelurahan Condongcatur, NIB : 13.04.07.03.02878 Surat Ukur tanggal 07/03/2002 No. 01983/2002, Luas Tanah 369 m<sup>2</sup>, atas nama Ali Achmadi Juliyanto, SE., yang terletak di Desa/Kelurahan Condongcatur, Kec. Depok, Kab. Sleman, Provinsi D.I.Yogyakarta. dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Sawah
- Sebelah Timur : Parit
- Sebelah Selatan : Rumah Bp. Sugeng
- Sebelah Barat : Jalan

Pada kantor Tergugat II dan Tergugat III sebagai Pembeli atau Pemenang lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. : 754/42/2020 tidak sah dan harus dinyatakan batal demi hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Hasil Penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik “PUNG’S ZULKARNAIN & REKAN” (*vide* bukti : T.II-8), bahwa penentuan harga limit lelang telah dilakukan oleh ahlinya yaitu Kantor Jasa Penilai Publik “PUNG’S ZULKARNAIN & REKAN” dan kantor appraisal ini merupakan lembaga penilai property yang telah diakui oleh pemerintah, untuk itu hasil pengkajian secara ilmiah itu juga harus dihormati dan dihargai, berbeda dengan dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan harga jual tanah hanya berdasarkan harga perkiraan atau harga pasar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka penentuan harga limit lelang telah sesuai prosedur dan telah dilakukan dengan transparan ;

Menimbang, bahwa sejak perjanjian kredit ditanda tangani dan akhirnya Para Penggugat tidak mampu membayar cicilan dan angsuran sampai teguran oleh Pengadilan Negeri Sleman berdasarkan Penetapan Teguran /Anmaning Nomor 35/Pdt.E/2018/PN Smn (*vide* bukti : T.I-11) dan dilakukan penjualan

Halaman 62 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 754/42/2020 (vide bukti T.II-1), Majelis Hakim menilai sebenarnya Para Penggugat jika bertitikad baik mempunyai cukup waktu untuk menyelesaikan kewajiban hutangnya, namun ternyata Para Penggugat tetap tidak kooperatif menyelesaikan kewajibannya itu.

Menimbang, bahwa oleh karena sudah ada patokan harga limit lelang dari lembaga appraisal dan hal tersebut sudah dilakukan oleh Tergugat II, maka Tergugat II tidak melakukan perbuatan melanggar hukum. akhirnya tanah Penggugat terjual dalam lelang sebesar Rp2.600.000.000,- berdasarkan Risalah Lelang Nomor 754/42/2020 (vide bukti T.II-1) dan Para Penggugat sudah diberitahukan akan lelang, hal ini bukanlah merupakan suatu keadaan yang direkayasa:

Menimbang, bahwa penentuan harga limit lelang sudah sesuai dengan hukum, dengan demikian penjualan lelang menurut Majelis Hakim sudah benar dan procedural, Ponimin *in casu* Tergugat III sebagai pemenang lelang adalah sebagai pembeli yang bertitikad baik, karena membeli dari hasil lelang (pembelian dimuka umum), untuk itu harus dilindungi, sehingga Majelis Hakim menilai perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sudah sesuai dengan ketentuan hukum serta tidak ada alasan untuk membatalkan proses lelang dan jual beli tersebut.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) karena dengan sengaja merubah besaran pinjaman kredit kedua dan menerbitkan 2 (dua) Perjanjian Kredit serta 2 (dua) Akta Pemberian Hak Tanggungan yang timbul dengan hanya 1 (satu) aset jaminan yang sama;

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) karena dengan sengaja merubah besaran pinjaman kredit kedua;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda T.I-2 berupa Perjanjian Kredit Nomor 166 tanggal 29 Juni 2015 diperoleh fakta bahwa Nyonya DYAH ARI SURYANINGTYAS dalam hal ini mendapatkan persetujuan dari suaminya Tuan ALI ACHMADI JULIYANTO, Sarjana Ekonomi sebagai Debitur, sepakat untuk melakukan perjanjian Kredit dengan Tuan JOKO PURNOMO, Sarjana Pendidikan, Magister Manajemen selaku **DIREKTUR UTAMA (PD BPR BANK PASAR KULON PROGO)** Dengan ketentuan, Jumlah Pokok Kredit 550.000.000.00 Jenis Kredit Madani, Pengguna Kredit Modal Kerja, Jangka Waktu Kredit 48 bulan, jatuh tempo kredit tanggal 29-06-2019, Provisi 1 % dari plafon Kredit, Administrasi 1 % dari plafon Kredit, Suku Bunga Kredit 1,15 % per

Halaman 63 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bulan flat, Sistem Angsuran Pokok dan Bunga dibayar setiap bulan, Jatuh tempo pembayaran angsuran setiap tanggal 29, Tenggang Waktu Pembayaran Angsuran 0 bulan, Denda Tinggakan 1,5 % per bulan, Agunan Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 9291/Condongcatur sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 07-03-2002 Nomor : 01983/2002 seluas 363 m2, dimana akta tersebut ditandatangani oleh Para Pihak, Nona RIFA SHOFIYANTI dan Nyonya TITIK SUNDARI selaku saksi dan INDAH YULIANA, SH, M.Kn selaku Notaris;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan kedewasaan dan kecakapan Para Penggugat saat ditanda tangani perjanjian serta obyek yang diperjanjikan jelas dan tidak menyalahi peraraturan perundang-undangan, maka perjanjian yang dibuat antara Para Penggugat dan Tergugat I tidak bertentangan dengan kriteria atau syarat sebagaimana ditentukan dalam pasal 1320 KUHPerdara, sehingga Para Penggugat mengerti dengan baik isi perjanjian a quo dengan segala akibat yang ditimbulkannya itu apabila terjadi kelalaian, dengan demikian perjanjian itu mengikat bagi kedua belah pihak (pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara), untuk itu harus dipatuhi (facta sun servanda), sehingga tidak ada suatu alasan untuk mengatakan perjanjian tersebut null and void.

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat dan keterangan Saksi tidak ada satupun dari surat bukti tersebut yang menunjukkan atau menerangkan bahwa Tergugat I dengan tipu muslihat atau memanfaatkan ketidaktahuan dari Para Penggugat telah sengaja merubah besaran pinjaman kredit kedua;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1328 KUHPerdara Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu-muslihat tersebut dan penipuan itu tidak dipersangkakan tetapi harus dibuktikan;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada kekhilafan atau paksaan atau penipuan yaitu Tergugat I dengan tipu muslihat atau memanfaatkan ketidaktahuan dari Para Penggugat telah sengaja merubah besaran pinjaman kredit kedua sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1321 KUHPerdara maka perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat I tersebut merupakan kesepakatan yang sah antara Penggugat dan Tergugat I, dan perjanjian tersebut telah dituangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor 166 tanggal 29 Juni 2015 (sebagaimana surat bukti bertanda T1-2) yang dibuat dihadapan notaris INDAH

Halaman 64 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

YULIANA, SH, M.Kn dan oleh karena akta tersebut dibuat berdasarkan perjanjian yang sah maka Perjanjian Kredit Nomor 166 tanggal 29 Juni 2015 tersebut berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI no.937 K/Sip/1970 tanggal 22 Maret 1972 dianggap sebagai bukti surat yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna;

Menimbang, bahwa oleh karena Perjanjian Kredit Nomor 166 tanggal 29 Juni 2015 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut tidak ada cacat hukum, maka Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor 166 tanggal 29 Juni 2015 yang dibuat oleh notaris INDAH YULIANA, SH, M.Kn tersebut adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa mengenai Hak Tanggungan telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah yaitu :

Pasal 5 :

1. Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.
2. Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.
3. Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan

Menimbang, bahwa J. Satrio dalam bukunya yang berjudul *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 1* (halaman 198) menjelaskan berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, suatu objek jaminan yang sama bisa dipakai untuk menanggung lebih dari satu utang;

Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah dikaitkan dengan bukti bertanda T1-5 berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 621/2014 tanggal 18 Juli 2014 dan T1-6 berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 2019/2015 tanggal 02 Juli 2015 Majelis Haki berpendapat bahwa atas suatu objek tanah dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan untuk menjamin lebih dari satu utang sehingga perbuatan Tergugat I menerbitkan 2 (dua) Perjanjian Kredit serta 2 (dua) Akta Pemberian

Halaman 65 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Tanggungan yang timbul dengan hanya 1 (satu) aset jaminan yang sama bukan merupakan perbuatan melawan Hukum sehingga berdasarkan hal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa Penggugat tidak bisa membuktikan dalil gugatannya sehingga petitum gugatan Para Penggugat poin Nomor 2 haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan pokok penggugat sebagaimana dalam petitum no.2 ditolak, sedangkan petitum gugatan Para penggugat yang lainnya adalah bertumpu atau bergantung dari gugatan pokok, maka terhadap petitum Penggugat selain dan selebihnya haruslah ditolak pula ;

## **DALAM REKONVENSİ**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi adalah sebagaimana terurai di atas ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Rekonvensi pada pokoknya mendalilkan Tergugat III Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah sah menjadi pemilik atas objek sengketa namun dengan adanya gugatan yang diajukan Penggugat, hingga saat ini (bulan Mei) Tergugat III selaku Pemilik sah belum bisa memiliki secara penuh atas manfaat Rumah Kos Eksklusif tersebut, sehingga Tergugat III telah mengalami kerugian selama 4 bulan yaitu meliputi harga sewa Kamar di Rumah kos eksklusif tersebut sebesar Rp.1.250.000,00 (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap bulannya sehingga Tergugat III mengajukan gugatan rekonvensi berupa kerugian kepada Penggugat sebesar:  $Rp.1.250.000,00 \times 4 \text{ bulan} \times 14 \text{ Kamar} = Rp.70.000.000,00$  (Tujuh puluh juta rupiah) dan Tergugat III telah mengeluarkan biaya sebesar Rp. 50.000.000,00 ( lima puluh juta rupiah) untuk jasa Advokad, sehingga total kerugian materiil yang ditanggung oleh Tergugat III sejumlah Rp. 120.000.000,00 ( seratus dua puluh juta rupiah) selain kerugian materiil tersebut di atas, Tergugat III juga mengalami kerugian immaterial oleh karena nama baik Tergugat III sebagai Anggota DPRD Kabupaten Kulon Progo terganggu, oleh sebab itu Tergugat III mengajukan tuntutan immaterial sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) walaupun sesungguhnya harga diri tidaklah dapat dinilai dengan materi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Gugatan Rekonvensi maka telah diajukan bukti yang sama dengan Perkara Konvensi;

Menimbang, bahwa segala pembuktian yang berasal dari Konvensi dipandang sebagai bukti dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa hal-hal yang telah dipertimbangkan dalam Konvensi yang relevan dengan Gugatan Rekonvensi, maka secara mutatis mutandis

Halaman 66 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn



merupakan bagian tidak terpisahkan dengan pertimbangan dalam rekonvensi aquo ;

Menimbang, bahwa Majelis berpendapat adalah hak setiap orang untuk mengajukan gugatan ke pengadilan manakala ia merasa dirugikan oleh perbuatan tertentu yang dilakukan oleh orang lain.

Bahwa terlepas dari benar atau tidak, beralasan atau tidak, berdasarkan hukum atau tidak, mengajukan suatu gugatan ke pengadilan tidak dapat diartikan telah merugikan orang yang digugat, melainkan gugatan itu dimaksudkan untuk mendapatkan atau mempertahankan hak dari orang yang menggugat (penggugat). Soal benar atau tidak gugatan tersebut adalah persoalan lain, dan lagi pula orang yang digugat (tergugat) juga akan diberi kesempatan yang sama untuk mempertahankan atau mendapatkan haknya, baik itu dengan cara membantah gugatan ataupun dengan mengajukan Gugatan Balik (Rekonvensi).

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan tersebut diatas maka gugatan Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat III Konvensi sudah sepatutnya ditolak

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi ditolak, dan demikian juga Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat III Konvensi ditolak, maka Majelis Hakim demi hukum, adil dan patut menyatakan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi sebagai pihak yang kalah dan dihukum untuk membayar Biaya Perkara, yang besarnya akan disebutkan dalam amar Putusan;

Memperhatikan, bahwa Pasal 1365 KUH Perdata serta peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini

----- : **MENGADILI** : -----

**DALAM KONVENSI :**

**DALAM PROVISI :**

- Menolak Tuntutan Provisi Para Penggugat dalam Konvensi ;

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam Konvensi ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak Gugatan Para Penggugat dalam Konvensi untuk seluruhnya ;

**DALAM REKONVENSI :**

- Menolak Gugatan Para Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya ;

*Halaman 67 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp.1.543.000,- (satu juta lima ratus empat puluh tiga ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman, pada hari RABU tanggal 1 SEPTEMBER 2021 oleh kami, Ratna Mutia Rinanti, S.H., M.Hum, sebagai Hakim Ketua, Ita Denie Setiyawaty, S.H., M.H dan Ira Wati, S.H, Mkn masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sleman, Putusan tersebut pada hari RABU tanggal 8 SEPTEMBER 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut, dibantu Daru Buana Sejati, S.H., Panitera Pengganti, dan dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ita Denie Setiyawaty, S.H., M.H

Ratna Mutia Rinanti, S.H., M.Hum

Ira Wati, S.H, Mkn

Panitera Pengganti,

Daru Buana Sejati, S.H.

## Rincian Baiaya :

1. Biaya Pendaftaran : Rp. 30.000,00

Halaman 68 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Smn





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Biaya Proses	:	Rp.	90.000,00
3. Biaya Penggandaan	:	Rp.	27.000,00
4. Panggilan	:	Rp.	1.316.000,00
5. PNBP	:	Rp.	40.000,00
6. Juru Sumpah	:	Rp.	20.000,00
7. Redaksi	:	Rp.	10.000,00
8. Materai	:	Rp.	10.000,00
J U M L A H	:	Rp.	1.543.000,00

#### 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)