



**P U T U S A N**

**Nomor 29/PDT/2019/PT YYK.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

**1. Ny. Nur Wulandari**, berkedudukan di Grogol RT 001/RW 001 Kelurahan / Desa Grejegan Kecamatan Tawang Sari Kabupaten Sukoharjo Jawa Tengah selanjutnya disebut sebagai Pembanding I semula Penggugat I

**2. Tn. Bambang Adiyanto**, berkedudukan di Jalan Delima Raya Nomor : 7 Leles RT 001 RW 018 Kelurahan/Desa Condongcatur, Kecamatan Depok Kabupaten Sleman, selanjutnya disebut sebagai Pembanding II semula Penggugat II

Para Pembanding semula Para Penggugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada

1. Rinanto Suryadhimirtha, SH., M.Sc,
2. Sigit Riyanto, SH,
3. Rahmat Nugroho, SH,
4. Kharis Mudakkir, SHI, MHI,
5. Antariksa Agung Tri C, SH.

kesemuanya adalah Advokat beralamat di Law Office Rinanto Suryadhimirtha & Associates beralamat Perum Griya Taman Asri (GTA) Blok C No. 316, Pandowoharjo, Kecamatan Sleman Kabupaten Sleman, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 25 September 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman nomor : 831/Hk/IX/SK.Pdt/2018/PN.Smn tertanggal 25 September 2018;

Lawan:

**1. PT. Bank Perkreditan Rakyat, Shinta Daya**, berkedudukan di Bogem, Kalasan, Sleman, dalam hal ini memberikan kuasa kepada

1. Joko Pitono, SH

1. Ika Rachmawati Diahpitosisari, SH,

Advokat pada kantor Advokat Joko Pitono & Rekan beralamat Jati, No. 10 Rt.08, Wonokromo, Pleret, Bantul berdasarkan surat

*Halaman 1 dari 47 Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT YYK*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasa khusus tertanggal 9 November 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman nomor : 1040/Hk/XI/SK.Pdt/2018/PN.Smn tertanggal 19 Nopember 2018, sebagai Terbanding semula Tergugat ;

2. **Ny. Cecilia Indrawati Dwiwardhani, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Raya Jogja-Solo KM 15 Candisari, Tirtomartani, Kalasan, Sleman, Yogyakarta , dalam hal ini memberikan kuasa kepada

1. Joko Pitono, SH
2. Ika Rachmawati Diahpitosisari, SH,

Advokat pada kantor Advokat Joko Pitono & Rekan yang beralamat di Jati, No. 10 Rt.08, Wonokromo, Pleret, Bantul berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 9 November 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman nomor : 1041/Hk/XI/SK.Pdt/2018/PN.Smn tertanggal 19 Nopember 2018, sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;

3. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta**,

beralamat di Gedung Keuangan Negara (GKN ) jalan Kusumanegara No 11 Yogyakarta , dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agung Budi Setijadji, Aris Rochmad Sopiyan, Sarjana, Budiyati Setyo Widyastuti, Sri Haryanti, Yuhar Lelo Ganjaran Samudra dan Wakhid Arif Widodo, bersama-sama atau sedhiri-sendiri mewakili Pemerintah RepublikIndonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia semuanya c.q Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q Kantor Wilayah DJKN Jawa Tengah dan D.I.Yogyakarta c.q Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta, beralamat di gedung B GKN , Jalan Kusumanegara No. 11 berdasarkan surat kuasa khusus nomor : SKU-298/MK.6/2018 tertanggal 15 Maret 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman dibawah nomor : 308/Hk/III/SK.Pdt/2018/PN.Smn tertanggal 28 Maret 2018, sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;

4. **Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sleman**, bertempat tinggal di Jalan Dr. Radjimin, Sucen, Triharjo, Kabupaten Sleman , dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Nugraha, SH.Mhum, Roberth C.W. Pasiak, S.SiT, Iswanto, A.Ptnh, Anita

Halaman 2 dari 47 Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT YYK



Widiastuti, S.Si,M.Eng dan Androvaga Renandra Tetama,SH, kelimanya memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman di Jalan Dr. Rajimin, Triharjo, Sleman baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri atau masing-masing berdasarkan surat kuasa khusus nomor : 553/200/III/2018 tertanggal 26 Maret 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman dibawah nomor : 308/Hk/III/SK.Pdt/2018/PN.Smn tertanggal 28 Maret 2018, sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III

Pengadilan Tinggi tersebut ;

- Telah membaca surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 1 Maret 2019 Nomor 29/Pen.Pdt/2019/PT YYK. tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding ;
- Telah membaca salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 19 September 2018 Nomor 62/Pdt.G/2018/PN. Smn:

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 Februari 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 19 Februari 2018 dalam Register Nomor 62/Pdt.G/2018/PN Smn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat sebagai Debitur telah mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 146/ 02/ 2017/ GR6952 dengan jumlah pokok pinjaman sejumlah Rp.2.500.000.000,- (Dua milyar lima ratus juta Rupiah) berlaku selama 100 (Seratus) bulan berlaku sejak tanggal 27 Februari 2017 dan akan berakhir lunas selambat-lambatnya pada tanggal 27 Juni 2025 untuk Modal Kerja Jasa-jasa, dengan biaya bunga 11,40 % (Sebelas koma empat puluh persen) per tahun dihitung secara Flat/ merata dan tetap komposisi pokok dan bunga, adapun bunganya per bulan dibayar Rp.23.750.000,- (Dua puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah), denda keterlambatan angsuran sebesar 0,15 % (Nol koma lima belas persen) setiap hari keterlambatan dihitung dari jumlah kewajiban angsuran;
2. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, dalam pasal 15 (lima belas) dinyatakan para pihak telah sepakat memilih tempat kediaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

hukum yang umum dan tetap di kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman;

3. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, pinjaman tersebut menggunakan agunan antara lain :

- a. SHM No.5374 yang terletak di desa/ kelurahan Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Propinsi Jawa Tengah, Surat Ukur/ Gambar Situasi Tertanggal 02-10-1995, No.10.281 Luas 378 m2 (Tiga ratus tujuh puluh delapan meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Nomor 02677/ 2017 Peringkat Pertama APHT PPAT Cicilia Indrawati Dwiwardhani,SH/ Turut Tergugat I Nomor 26/ 2017 Tanggal 17/ 03/ 2017 dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat;
- b. SHM No.5375 yang terletak di desa/ kelurahan Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Propinsi Jawa Tengah, Surat Ukur Tertanggal 11-02-2009, No.00045/ Condongcatur/ 2009 Luas 70 m2 (Tujuh puluh meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Nomor 02677/ 2017 Peringkat Pertama APHT PPAT Cicilia Indrawati Dwiwardhani,SH/ Turut Tergugat I Nomor 26/ 2017 Tanggal 17/ 03/ 2017 dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat;
- c. SHM No.5376 yang terletak di desa/ kelurahan Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Propinsi Jawa Tengah, Surat Ukur Tertanggal 11-02-2009, No.00046/ Condongcatur/ 2009 Luas 273 m2 (Dua ratus tujuh puluh tiga meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Nomor 02677/ 2017 Peringkat Pertama APHT PPAT Cicilia Indrawati Dwiwardhani,SH/ Turut Tergugat I Nomor 26/ 2017 Tanggal 17/ 03/ 2017 dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat;

Ketiga agunan sertifikat tersebut untuk menjamin pelunasan hutang Debitur/ Para Penggugat sejumlah Rp.2.500.000.000,- (Dua milyar lima ratus juta Rupiah) / sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya) disebut perjanjian utang-piutang sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp.3.166.400.000,- (Tiga milyar seratus enam puluh enam juta empat ratus ribu Rupiah) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 26/ 2017 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I tertanggal 17 Maret 2017 dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 02677/ 2017 untuk menjamin

Halaman 4 dari 47 Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT YYK

#### Disclaimer

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



pelunasan piutang hingga sejumlah Rp. 3.166.400.000,- (Tiga milyar seratus enam puluh enam juta empat ratus ribu Rupiah) tertanggal 26 April 2017 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III;

Selanjutnya mohon disebut sebagai : Obyek Sengketa;

Vide : Pasal 118 HIR / pasal 142 RBg ayat (1) dinyatakan : “ Tuntutan perdata, pertama-tama yang harus diperiksa di pengadilan negeri, dimasukkan dengan surat gugatan yang ditandatangani oleh Penggugat atau kuasanya sesuai dengan pasal 123 HIR / 147 RBg, kepada ketua pengadilan negeri yang meliputi daerah hukum dimana Tergugat berdiam, atau jika tidak diketahui kediamannya, maka ditempat tinggalnya “;

Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 4 K / Sip / 1958 Tanggal 13 Desember 1958 dinyatakan “ Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak “;

4. Bahwa selanjutnya Para Penggugat sebagai Debitur yang beritikad baik dan kooperatif telah mengangsur pokok sebanyak Rp.150.000.000,- (Seratus lima puluh juta Rupiah) belum termasuk pembayaran bunga-bunganya secara terus menerus, tetapi Tergugat tidak memperhitungkan pembayaran pokok dan bunga dari Para Penggugat ??? Sehingga Para Penggugat telah mendapatkan Surat Peringatan ke-1 (kesatu) sebesar Rp.2.500.000.000,- (Dua milyar lima ratus juta Rupiah) dengan mendapatkan tunggakan bunga dan denda masih sebesar Rp.2.500.000.000,- (Dua milyar lima ratus juta Rupiah) ??? Bahwa selanjutnya Para Penggugat mengalami kesulitan keuangan karena usahanya menurun dan telah menyampaikan permohonan kepada Tergugat tetap beritikad baik dengan mengangsur pokok per bulannya Rp.5.000.000,- (Lima juta Rupiah) bersamaan dengan menjual aset aset lain milik Para Penggugat, tetapi ditolak oleh Tergugat, lebih-lebih Para Penggugat lebih terkejut juga mendapatkan ancaman Lelang Eksekusi kepada Turut Tergugat II dan mengajukan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) kepada Turut Tergugat III ;

5. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, tindakan Tergugat selaku Kreditur yang tidak memberikan Restrukturisasi perbankan yang benar kepada Para Penggugat selaku Debitur berdasarkan permohonan dari Para Penggugat tanpa alasan yang jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Vide : Sutarno,SH,MM (Mantan Kepala Divisi Collection and Workout Division / CWO PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam bukunya “ Aspek- Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank “, CV Alfabeta, 2003, Hlm 267 – 294 dinyatakan : Bentuk Penyelamatan Kredit Melalui Restrukturisasi

- “ 1. Penurunan suku bunga kredit
2. Pengurangan tunggakan bunga kredit
3. Pengurangan tunggakan pokok kredit
4. Perpanjangan jangka waktu kredit
5. Penambahan fasilitas kredit
6. Pengambilalihan agunan / aset debitur
7. Jaminan kredit dibeli oleh Bank
8. Konversi kredit menjadi modal sementara dan pemilikan saham
9. Alih manajemen
10. Pengambilalihan pengelolaan proyek
11. Novasi (pembaharuan hutang)
12. Subrogasi
13. Cessie
14. Debitur menjual sendiri barang jaminan
15. Bank menjual barang-barang jaminan dibawah tangan berdasarkan surat Kuasa
16. Penghapusan piutang
17. Cegah tangkal (cekal) debitur macet “

Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, jika dicermati lebih terperinci ada kejanggalan terhadap jumlah hutang pembayaran Para Penggugat sisa pokok hutang masih tercantum sebesar Rp.2.500.000.000,- (Dua milyar lima ratus juta Rupiah) yang bertentangan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 26/ 2017 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I tertanggal 17 Maret 2017 dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 02677/ 2017 untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp. 3.166.400.000,- (Tiga milyar seratus enam puluh enam juta empat ratus ribu Rupiah) tertanggal 26 April 2017 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III; sehingga anehnya bertentangan dengan Perjanjian Kredit Nomor : Perjanjian Kredit Nomor : 146/ 02/ 2017/ GR6952 dengan jumlah pokok pinjaman sejumlah Rp.2.500.000.000,- (Dua milyar lima ratus juta Rupiah) berlaku selama 100 (Seratus) bulan berlaku sejak tanggal 27 Februari 2017

Halaman 6 dari 47 Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT YYK

#### Disclaimer

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



dan akan berakhir lunas selambat-lambatnya pada tanggal 27 Juni 2025 untuk Modal Kerja Jasa-jasa;

6. Bahwa merujuk hal-hal di atas membuktikan sebaliknya jumlah hutangnya Para Penggugat selaku Debitur kepada Tergugat tidak pasti dan tidak tertentu nilainya ??? Bahwa Para Penggugat mohon pengayoman hukum kepada Ketua Pengadilan Negeri Sleman Cq Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk menetapkan agar Tergugat menerima pelunasan hutang pokok sebesar Rp.2.350.000.000,- (Dua milyar tiga ratus lima puluh juta Rupiah) serta Turut Tergugat II untuk tidak menerima permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara a quo, serta Turut Tergugat III untuk tidak menerbitkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebagai salah satu persyaratan lelang eksekusi Hak Tanggungan;

7. Bahwa dengan demikian membuktikan sebaliknya perbuatan yang dilakukan Tergugat dan para Turut Tergugat dilandasi itikad tidak baik, mengandung unsur-unsur kecurangan (bedrog), tipu daya (dwalling) merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) karena jumlah hutang Para Penggugat yang tidak pasti jumlah dan tidak tertentu nilainya dengan dibebani adanya bunga dan denda, serta tidak memberikan hak Restrukturisasi Kredit yang benar sesuai prosedur perbankan, yaitu tidak dihapuskannya tunggakan bunga dan denda, tidak dibuatkan Akta Pengakuan Hutang yang memuat jumlah hutang pasti dan tertentu nilainya, serta tidak diberikan kesempatan pelunasan hutang pokok sebesar Rp.2.350.000.000,- (Dua milyar tiga ratus lima puluh juta Rupiah) dengan jalan mengangsur pokok per bulan Rp.5.000.000,- (Lima juta Rupiah) sambil bersamaan menjual agunan agunan lain milik Para Penggugat mengingat selama ini Para Penggugat sebagai Debitur yang beritikad baik dan kooperatif selalu lancar mengangsur pokok dan bunga;

8. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 26/ 2017 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I tertanggal 17 Maret 2017 dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 02677/ 2017 untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp. 3.166.400.000,- (Tiga milyar seratus enam puluh enam juta empat ratus ribu Rupiah) tertanggal 26 April 2017 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III sehingga anehnya bertentangan dengan Perjanjian Kredit Nomor : Perjanjian Kredit Nomor : 146/ 02/ 2017/ GR6952 dengan jumlah pokok pinjaman sejumlah Rp.2.500.000.000,- (Dua milyar lima ratus juta Rupiah)

*Halaman 7 dari 47 Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT YJK*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlaku selama 100 (Seratus) bulan berlaku sejak tanggal 27 Februari 2017 dan akan berakhir lunas selambat-lambatnya pada tanggal 27 Juni 2025 untuk Modal Kerja Jasa-jasa, dengan demikian membuktikan sebaliknya jumlah hutang Para Penggugat sebagai Debitur yang tidak pasti jumlah dan tidak tertentu nilainya kepada Tergugat sebagai Kreditur, , dengan demikian Turut Tergugat I dan III melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

9. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, maka Hak Tanggungan terhadap tanah Obyek Sengketa perkara a quo untuk menjamin pembayaran hutang Para Penggugat kepada Tergugat membuktikan sebaliknya jumlah hutangnya Para Penggugat selaku Debitur kepada Tergugat tidak pasti dan tidak tertentu nilainya ??? Sehingga sisa pokok hutang sebesar Rp.2.350.000.000,- (Dua milyar tiga ratus lima puluh juta Rupiah) yang bertentangan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 26/ 2017 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I tertanggal 17 Maret 2017 dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 02677/ 2017 untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp. 3.166.400.000,- (Tiga milyar seratus enam puluh enam juta empat ratus ribu Rupiah) tertanggal 26 April 2017 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III sehingga anehnya bertentangan dengan Perjanjian Kredit Nomor : Perjanjian Kredit Nomor : 146/ 02/ 2017/ GR6952 dengan jumlah pokok pinjaman sejumlah Rp.2.500.000.000,- (Dua milyar lima ratus juta Rupiah) berlaku selama 100 (Seratus) bulan berlaku sejak tanggal 27 Februari 2017 dan akan berakhir lunas selambat-lambatnya pada tanggal 27 Juni 2025 untuk Modal Kerja Jasa-jasa, dengan demikian bertentangan dengan ketentuan pasal 1320 KUH Perdata, terdapat 4 (empat) syarat untuk menentukan sahnyanya perjanjian, yaitu : kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan sebab yang halal. Bahwa dalam hal ini Para Penggugat mengutip buku berjudul “ Perbankan dan masalah kredit, Suatu Tinjauan Yuridis, Edisi Revisi, Penerbit Djambatan, Cet-2, Jakarta, 1996, hlm ke-58 (Lima puluh delapan) oleh Gatot Supramono,SH yang merupakan Hakim pada Pengadilan Negeri Tegal (1995 – sekarang) dinyatakan :

“ Hal Tertentu :

Syarat ketiga sahnyanya perjanjian adalah hal tertentu, disini yang dibicarakan obyek perjanjian harus tertentu. Pasal 1333 KUH Perdata memberi petunjuk, bahwa dalam perjanjian yang menyangkut tentang barang paling sedikit ditentukan jenisnya, sedangkan mengenai jumlahnya dapat ditentukan kemudian;

*Halaman 8 dari 47 Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT YYK*

**Disclaimer**

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketentuan tersebut menunjukkan, dalam perjanjian harus jelas apa yang menjadi obyeknya, supata perjanjian dapat dilaksanakan dengan baik. Kalau A meminjamkan uang kepada B, harus jelas berapa jumlah uang yang dipinjamkan dan harus jelas kapan harus dikembalikan uang itu. Perjanjian yang demikian tidak sulit untuk dilaksanakan;

Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat yang ketiga ini, berakibat batal demi hukum. Perjanjiannya dianggap tidak pernah ada (terjadi)

Sebab yang halal :

Melihat ketentuan pasal 1335 KUH Perdata, di dalamnya memerinci adanya perjanjian tanpa sebab, perjanjian yang dibuat karena sebab yang palsu, atau perjanjian yang dibuat karena sebab yang terlarang. Menurut hemat kami pasal tersebut menggambarkan apa yang disebut sebab yang tidak halal;

Perjanjian yang dibuat sebab yang palsu, tujuannya untuk menutupi apa yang sebenarnya hendak dicapai dalam perjanjian itu. Suatu sebab disebut terlarang, apabila bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum (pasal 1337 KUH Perdata);

Semua perjanjian yang tidak memenuhi sebab yang halal akibatnya perjanjian menjadi batal demi hukum. Untuk menyatakan demikian diperlukan formalitas tertentu, yaitu putusan pengadilan

10. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, maka perbuatan hukum Turut Tergugat I yang juga lalai karena tidak membuat Akta Pengakuan Hutang yang memuat jumlah hutang Para Penggugat sebagai Debitur secara pasti jumlahnya dan tertentu nilainya kepada Tergugat sebagai Kreditur sehingga melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tindakan Turut Tergugat I bertentangan dengan ketentuan pasal 11 ayat (1) UU Hak Tanggungan, dalam hal ini Para Penggugat kembali mengutip buku berjudul “ Perbankan dan masalah kredit, Suatu Tinjauan Yuridis, Edisi Revisi, Penerbit Djambatan, Cet-2, Jakarta, 1996, hlm ke-119 - 120 (Lima puluh delapan) oleh Gatot Supramono,SH yang merupakan Hakim pada Pengadilan Negeri Tegal (1995 – sekarang) dinyatakan :

“ Timbulnya jaminan harus didahului adanya perjanjian utang piutang, karena perjanjian perjanjian jaminan bersifat aksesoir. Begitu pula Hak Tanggungan karena merupakan lembaga jaminan mempunyai sifat aksesoir “;

“ Untuk dapat memberikan Hak Tanggungan, tidak asal ada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian utang piutang, tetapi dalam perjanjian tersebut

*Halaman 9 dari 47 Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT YYK*

### Disclaimer

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



harus ada klausula tentang pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang. Sejalan dengan itu pasal 10 ayat (1) UUHT menyebutkan : Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut “

“ Jadi klausula tentang akan adanya pemberian Hak Tanggungan dalam perjanjian pokoknya merupakan sumber dari timbulnya Hak Tanggungan. Disamping itu dengan klausula tersebut, nantinya akan tergambar dengan jelas hubungan perjanjian pokok dengan pemberian Hak Tanggungan, karena di dalam akta pemberian Hak Tanggungan wajib disebutkan secara jelas utang yang dijamin “

“ Selanjutnya mengenai apa saja isi Hak Tanggungan, pasal 11 ayat (1) UUHT telah memerinci yang wajib dicantumkan di dalam akta tersebut, yaitu:

- a) Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
- b) Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih
- c) Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin
- d) Nilai tanggungan
- e) Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan

Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan yang dicantumkan dalam akta, pada prinsipnya harus sinkron dengan para pihak dalam perjanjian utang piutang, karena akta pemberian Hak Tanggungan bersifat aksesoir. Pemberi Hak Tanggungan adalah Debitur dalam perjanjian utang piutang yang menyediakan tanah miliknya (hak atas tanah atas namanya) untuk dibebani Hak Tanggungan, sedangkan pemegang Hak Tanggungan adalah Kreditur dalam perjanjian utang piutang;

11. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas maka Tergugat sebagai Kreditur yang telah menolak permohonan Para Penggugat sebagai Debitur tersebut jelas telah melakukan pelanggaran terhadap Ketentuan Bank Indonesia perihal Penyelamatan Kredit Melalui Restrukturisasi sesuai



dengan Surat Direksi Bank Indonesia Nomor : 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998, yaitu upaya yang dilakukan Bank dalam usaha perkreditan agar Debitur dapat memenuhi kewajibannya, antara lain :

- Untuk menghindarkan kerugian Bank karena Bank harus menjaga kualitas kredit yang telah diberikan
- Untuk membantu memperingan kewajiban Debitur sehingga dengan keringanan ini Debitur mempunyai kemampuan untuk melanjutkan kembali usahanya dan dengan menghidupkan kembali usahanya akan memperoleh pendapatan yang sebagian dapat digunakan untuk membayar hutangnya dan sebagian untuk melanjutkan kegiatan usahanya
- Dengan restrukturisasi maka penyelesaian kredit melalui lembaga-lembaga hukum dapat dihindarkan, karena penyelesaian melalui lembaga hukum dalam prakteknya memerlukan waktu, biaya dan tenaga yang tidak sedikit dan hasilnya lebih rendah dari piutang yang ditagih;

12. Bahwa merujuk hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka Hak Tanggungan terhadap Obyek sengketa perkara a quo tidak memiliki Kekuatan Hukum Eksekutorial / Non Executable dan Batal Demi Hukum karena Tidak Disebutkan Secara Pasti / Tertentu jumlah Hutang Para Penggugat selaku Debitur kepada Tergugat selaku Kreditur

Vide : Sutarno,SH,MM (Mantan Kepala Divisi Collection and Workout Division / CWO PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam bukunya “ Aspek- Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank “, CV Alfabeta, 2003, Hlm 130 dinyatakan : “ Dalam praktek pemberian kredit, Bank atau Kreditur selain membuat perjanjian kredit (Credit Overeenkomst) sebagai alat bukti adanya hutang dan sekaligus mengatur hak-hak dan kewajiban secara lengkap, Bank atau Kreditur juga membuat suatu Akta Pengakuan Hutang Notariil “ ;

13. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, maka Tergugat selaku Kreditur yang bersikeras untuk dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara a quo kepada Turut Tergugat II serta mengajukan permohonan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) kepada Turut Tergugat III merupakan Perbuatan Melawan Hukum, hal ini juga diakibatkan perbuatan hukum Turut Tergugat I yang juga lalai karena tidak membuat Akta Pengakuan Hutang yang



memuat jumlah hutang Para Penggugat sebagai Debitur secara pasti jumlahnya dan tertentu nilainya kepada Tergugat sebagai Kreditur;

Vide : Sutarno,SH,MM (Mantan Kepala Divisi Collection and Workout Division / CWO PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam bukunya “ Aspek- Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank “, CV Alfabeta, 2003, Hlm 130 dinyatakan : “ Akta pengakuan hutang merupakan perjanjian sepihak, di dalamnya hanya dapat memuat suatu kewajiban untuk membayar hutang sejumlah uang tertentu / pasti. Akta pengakuan hutang yang dibuat dihadapan Notaris sesuai pasal 224 HIR / 258 RBG, mempunyai kekuatan hukum yang sama seperti keputusan Hakim yang tetap yang berarti akta pengakuan hutang mempunyai kekuatan eksekutorial “ ;

“ Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti tunggal yaitu sebagai alat bukti biasa, sedangkan akta pengakuan hutang berfungsi ganda sebagai alat bukti sekaligus mempunyai kekuatan eksekutorial “

“ Untuk mempercepat eksekusi jaminan secara langsung tanpa memerlukan gugatan terlebih dahulu kepada Debitur, Undang-undang memberikan jalan keluar yang merupakan pengecualian dari cara gugatan, yaitu dengan membuat akta pengakuan hutang Notariil “

Vide : Gatot Supramono,SH,M.Hum (Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banjarmasin 2010 – sekarang, dalam bukunya berjudul “ Perjanjian Utang Piutang, Ctk.Ke-2 Juni 2014, Penerbit Kencana, Prenadamedia Group, hlm.37 (Tiga puluh tujuh) dinyatakan : “ Surat Pengakuan Hutang “

“ Dasar Hukum “

“ Surat Pengakuan Hutang diatur dalam hukum acara perdata HIR (Herzien Inlandsch Reglement) atau Reglemen Indonesia Diperbarui (RID), untuk di luar pulau Jawa dan Madura berlaku Reglemen Untuk Tanah Seberang yaitu RBg (Rechtsreglement Buitengewesten) dan dijumpai pula dalam UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dalam HIR, ketentuan mengenai Surat Pengakuan Hutang ditemukan dalam pasal 224 (sedangkan dalam RBg pada pasal 258), yang bunyi selengkapnya menurut Soesilo (1979 ; 160) sebagai berikut :

“ Surat asli daripada surat hipotek dan surat utang yang diperkuat dihadapan Notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan “ Atas nama Undang-undang” berkekuatan sama dengan



putusan Hakim, jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya, dengan perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya orang yang berutang itu diam atau tinggal atau memilih tempat tinggalnya dengan cara yang dinyatakan pada pasal-pasal di atas dalam bagian ini, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksaan badan itu hanya dapat dilakukan, jika sudah diizinkan dengan keputusan Hakim. Jika hal keputusan itu harus dijalankan sama sekali atau sebagian di luar daerah hukum Pengadilan Negeri, yang ketuanya memerintahkan menjalankan itu, maka peraturan-peraturan pada pasal 195 ayat kedua dan yang berikutnya dituruti “

Dalam pasal tersebut mengatur dua hal, yaitu surat hipotek dan surat utang. Surat hipotek merupakan surat jaminan utang terhadap barang-barang yang tidak bergerak, yang bentuknya berupa Sertifikat Hipotek. Dalam perkembangannya, setelah ketentuan hipotek yang diatur dalam Buku Kedua KUH Perdata dicabut dengan UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka yang berlaku sekarang ini bukan lagi Sertifikat Hipotek, akan tetapi berupa Sertifikat Hak Tanggungan;

Adapun mengenai surat utang, sebenarnya yang dimaksud adalah Surat Pengakuan Utang, karena surat utang itu berisi tentang utang orang yang membuat surat tersebut. Sampai sekarang tidak ada perubahan Undang-undang yang menyangkut surat utang tersebut, sehingga pasal 224 HIR/ pasal 258 RBg masih tetap berlaku

Selanjutnya dinyatakan dalam hlm ke-51 : “ Salah satu hal yang tergolong sangat penting dicantumkan dalam Grosse Akta Pengakuan Hutang adalah besarnya uang yang wajib dibayar oleh orang yang berutang (Debitur), agar mempunyai kepastian tentang nominalnya utang sebagai patokan untuk menagih atau mengeksekusi pembayaran utang “

“ Pada prinsipnya, masalah besarnya utang yang dimuat dalam Grosse Akta Pengakuan Utang sama dengan besarnya utang yang diperjanjikan dalam perjanjian utang piutang, karena sumber Gross Akta Pengakuan Hutang berasal dari perjanjian utang piutang. Hal ini disebabkan adanya kemungkinan pembuatan Grosse aktanya sama waktunya atau beberapa waktu kemudian setelah perjanjian utang-





piutangnya dibuat, sehingga besarnya utang masih sama, atau masih utuh karena belum ada pembayaran angsuran “

“ Jika Grosse Akta Pengakuan Hutang piutang dibuat dalam waktu yang bersamaan sehingga mencantumkan besarnya utang yang sama, sementara dalam perjalanan perjanjian tersebut pihak Debitur pernah mengangsur utangnya yang berakibat jumlah utang menjadi menurun atau berkurang, sedangkan utang yang tercantum dalam Grosse akta jumlahnya tidak berubah. Apabila Debitur tidak dapat membayar lagi angsuran hutangnya, maka yang akan terjadi pihak Kreditur tidak akan dapat mengeksekusi Grosse Akta Pengakuan Utang, karena kenyataan besarnya utang tidak lagi seperti yang tercantum dalam Grosse Akta. Pengadilan tidak akan dapat melaksanakan eksekusi Grosse Akta karena terjadi ketidakpastian besarnya utang “

“ Mahkamah Agung dalam putusannya No.206 K/ Pdt/ 1984 dan juga putusannya No.1310 K/ Pdt/ 1985 dalam perkara antara PT Naltor Development Company (Ltd) dkk melawan Arbuthnot Lathan Asia Limited (Alasia), memberikan syarat untuk jumlah utang di dalam Grosse Akta Pengakuan Utang harus pasti untuk memperlancar eksekusinya “

“ Kemudian putusan Mahkamah Agung No.1520 K/ Pdt/ 1984 tanggal 31 Mei 1984 dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan, agar Grosse Akta memiliki kekuatan eksekutorial, selain harus memenuhi syarat formal, mesti juga harus memenuhi syarat materiil, yakni jumlah utang yang mesti dibayar Debitur “sudah pasti”, incasu ternyata di dalam permohonan eksekusi yang diajukan kredit tidak dijumpai utang yang pasti, begitu juga dalam penetapan perintah yang dikeluarkan Pengadilan Negeri tidak menentukan besarnya jumlah utang yang pasti, dengan demikian party verzet yang dikeluarkan Debitur harus dikabulkan (buku Pembinaan Wawasan Hukum Indonesia, Mahkamah Agung RI (untuk kalangan sendiri) Nomor VIII, 1988, halaman 8“

“ Dalam putusan-putusan tersebut akta yang dibuat di hadapan Notaris dinyatakan sudah memenuhi persyaratan sebagai suatu Grosse Akta yang dapat dieksekusi menurut pasal 224 HIR, akan tetapi terbukti adanya perbedaan jumlah utang di dalam Grosse Akta dengan perjanjian pokoknya, karena terjadi pembayaran utang.



Grosse Akta Pengakuan Utang yang nilai utangnya tidak pasti, berakibat menjadi non eksekutabel. Jika terjadi demikian, Grosse Akta tersebut menjadi tidak berguna lagi, namun Kreditur masih mempunyai kesempatan untuk mengajukan gugatan perdata ke pengadilan. Konsekuensi dengan menempuh gugatan perdata, kalau gugatan dikabulkan, eksekusinya akan membutuhkan waktu yang relatif lama, karena setelah gugatan diputus pengadilan tingkat pertama masih ada upaya hukum Banding, kemudian Kasasi dan Peninjauan Kembali. Masih ada kemungkinan pihak ketiga mengajukan perlawanan (Derden Verzet) terhadap barang yang disita, baik Sita Jaminan maupun Sita Eksekusi “

14. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, maka Tergugat yang mengintimidasi kepada Para Penggugat dengan upaya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara a quo cacat hukum dan Batal demi Hukum, padahal kenyataannya Hak Tanggungan mempunyai sifat accessoir, yang artinya tidak berdiri sendiri, tetapi lahirnya keberadaannya atau hapusnya tergantung perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kreditnya. Bahwa sifat accessor ini dalam pasal 10 ayat (1) UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menegaskan Hak Tanggungan sebagai jaminan Pelunasan Utang Tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang, tetapi kenyataan sesungguhnya jumlah hutang Para Penggugat tidak tertentu nilainya dan jumlah hutangnya ;

15. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan diatas, dengan demikian membuktikan sebaliknya pembebanan Hak Tanggungan / Grosse Acte Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara a quo tidak memenuhi persyaratan Materiil Hak Tanggungan / Grosse Acte berdasarkan ketentuan pasal 224 HIR / pasal 258 RBg, antara lain :

- Tidak disebutkan secara pasti / tertentu seluruh hutangnya
- Tidak disebutkan jumlah seluruh hutang dikurangi dengan pembayaran pembayaran cicilan yang pernah dilakukan oleh Debitur selama ikatan Grosse Acte Pengakuan Hutang berjalan sampai pada saat Eksekusi dijalankan
- Tidak didukung oleh Dokumen Perjanjian Hutang yang sempurna / pasti sebagai dokumen pokok dan tata caranya
- Tidak disebutkan secara jelas mengenai letak tanahnya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tidak dilandasi dokumen akta pemasangan hipotek dan tata caranya menyebutkan angka hutangnya yang pasti tanpa embel-embel perhitungan bunganya

16. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, selanjutnya kejanggalan-kejanggalannya tetap dikenakan embel-embel bunga-berbunga dan denda, dengan demikian membuktikan sebaliknya tidak disebutkan jumlah seluruh hutang dikurangi dengan pembayaran pembayaran cicilan yang pernah dilakukan oleh Debitur (Para Penggugat) selama ikatan Grosse Acte Pengakuan Hutang berjalan sampai pada saat Eksekusi dijalankan, tidak didukung oleh Dokumen Perjanjian Hutang yang sempurna / pasti sebagai dokumen pokok dan tata caranya, tidak disebutkan secara jelas mengenai letak tanahnya, serta tidak dilandasi dokumen akta pemasangan hipotek dan tata caranya menyebutkan angka hutangnya yang pasti tanpa embel-embel perhitungan bunganya, maka Para Penggugat mohon pembatalannya dan Batal demi hukum terhadap Hak Tanggungan menjadi Batal Demi Hukum dan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial, mohon juga Turut Tergugat III tidak memproses peralihan hak apa pun terhadap Obyek Sengketa perkara a quo, serta agar Tergugat menerima pelunasan kekurangan hutang pokok dari Para Penggugat sebesar Rp.2.350.000.000,- (Dua milyar tiga ratus lima puluh juta Rupiah);

Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No.1520 K/ Pdt / 1984 Tanggal 17 Mei 1986 dinyatakan “ Pasal 224 HIR tersebut bersifat limitative, karena yang boleh dibuatkan Akta Grosse dan mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim adalah hanya Akta Hipotik dan Akta Notariil yang bersifat pengakuan hutang (Notariele Scbuldbrieven), sedangkan Akta-akta Notaris tersebut bukanlah merupakan Notariele Scbuldbrieven menurut pasal 224 HIR, akan tetapi merupakan perjanjian kredit antara Pemohon Kasasi / Pembantah dengan Termohon Kasasi / Terbantah, sehingga walaupun dalam akta-akta Notaris tersebut ditulis dengan Kepala Atas Nama Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa tidak mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim “

“ Bahwa untuk mengeksekusi Akta Grosse sebagaimana disebutkan dalam Pasal 224 HIR kecuali akta itu memenuhi syaratnya itu berkepada Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, juga harus dipenuhi syarat materiil yaitu jumlah utang yang harus dibayar telah menjadi pasti “

Halaman 16 dari 47 Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT YYK

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“ Bahwa Mahkamah Agung tidak menemukan data-data berapakah “  
Jumlah utang secara pasti dari Pemohon Kasasi / Pembantah yang harus dibayarkan kepada Termohon Kasasi / Terbantah. Demikian pula dalam penetapan-penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 17 Januari 1983 No.16/ 1982 dan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 24 Januari 1983 No.16/ 1982 Obl Jo No.445 / 1982 Del tidak menentukan jumlah utang dari Pemohon Kasasi / Pembantah yang harus dieksekusi, karena Termohon Kasasi / Terbantah pun juga tidak menentukan jumlah piutangnya, maka dalam keadaan demikian seharusnya Pengadilan Negeri menolak permohonan dari Termohon Kasasi / Terbantah untuk menjual di muka umum (pelelangan) atas barang-barang yang dicantumkan sebagai jaminan dalam akta Notaris No.93, 94 dan 95 tersebut dan menyarankan kepada Termohon Kasasi / Terbantah agar menyelesaikan sengketa dengan Pemohon Kasasi / Pembantah ini melalui suatu proses perkara perdata biasa“

“ Bahwa dengan demikian Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 1 Maret 1983 No.16/ 1982 Obl Jo No.445/ 1982 Del yang berisi penundaan pelaksanaan pelelangan (penjualan di muka umum) barang-barang jaminan dalam Akta Notaris tersebut adalah sudah tepat dan karena penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 17 Januari 1983 No.16/1982 Obl serta Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 24 Januari 1983 No.16/1982 Obl Jo No.445/ 1982 Del telah dibuat dengan tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 224 HIR haruslah dibatalkan “

Vide : Pasal 1176 KUH Perdata dinyatakan “ Suatu Hipotek hanya berlaku jika jumlah hutang diberikan untuk Hipotek itu pasti dan ditentukan dalam Akta “

Vide : Surat Edaran Mahkamah Agung R.I (SEMA R.I) No.213 / 229 / 85 / II / Um.TU / Pdt tertanggal 16 April 1985 / Pasal 224 HIR dinyatakan“ Grosse Acte, Akte Otentik yang berisi Pengakuan Hutang dengan jumlah uang “ Pasti” ;

Vide : Surat Edaran Mahkamah Agung R.I (SEMA R.I) No.04 / 004 / 86 tertanggal 7 Januari 1986 dinyatakan “ Suatu Grosse Acte hanya dapat berisi Pengakuan sejumlah hutang tertentu dan pasti dengan kewajiban untuk melunasi hutang tersebut “

Halaman 17 dari 47 Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT YYK

#### Disclaimer

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



Vide : Surat Edaran Mahkamah Agung R.I (SEMA R.I) No.147 / 168 / 86 tertanggal 1 April 1986 dinyatakan “ Bila jumlah hutang belum pasti jumlahnya, berarti Grosse Acte Hipotek, Hutangnya tidak dapat dieksekusi, tidak mempunyai kekuatan Eksekutorial dan Batal Demi Hukum (Nieteg Co Ipso) “

Vide : Pasal 3 ayat (1) UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan “ Hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa hutang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian hutang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan hutang piutang yang bersangkutan “

Dalam Pasal 10 ayat (1) dinyatakan “ Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan Hutang Tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut “

Dalam Pasal 11 ayat (1) huruf C dinyatakan “ Penunjukkan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 dan 10 ayat (1) “

Dalam Pasal 15 ayat (1) huruf C dinyatakan “ Harus mencantumkan secara jelas Obyek Hak Tanggungan dan jumlah hutangnya

17. Bahwa untuk menjamin gugatan Para Penggugat tidak sia-sia belaka, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sleman Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk berkenan melakukan Sita Persamaan terhadap Obyek Sengketa perkara a quo;

18. Bahwa mengingat gugatan perkara a quo didukung oleh bukti-bukti yang sempurna, maka sudah sepatutnya mohon agar terhadap putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dari Tergugat dan dari Para Turut Tergugat;

19. Bahwa Para Penggugat sebagai Debitur yang beritikad baik dan kooperatif telah berusaha menempuh dengan jalan musyawarah mufakat / Mediasi kepada Tergugat dan Para Turut Tergugat, tetapi tidak ada tanggapan dengan baik sehingga terpaksa mengajukan gugatan perkara a quo, lebih-lebih Tergugat melakukan penagihan dengan cara kasar





mengirimkan karyawan sebanyak 20 (dua puluh) orang mendatangi Para Penggugat serta melakukan ancaman intimidasi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sleman cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk memeriksa, mengadili serta memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

**DALAM PROVISI :**

1. Menyatakan Turut Tergugat II untuk tidak menerima dan memproses atau menunda / ditangguhkan permintaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan permintaan Tergugat sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap terhadap tanah Obyek Sengketa perkara a quo;
2. Menyatakan Turut Tergugat III untuk tidak mengeluarkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebagai salah satu persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atau melakukan peralihan hak apa pun terhadap tanah Obyek Sengketa perkara a quo, sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai hukum tetap;

**PRIMAIR :**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Persamaan atas Obyek Sengketa;
3. Menyatakan bahwa :
  - a. SHM No.5374 yang terletak di desa/ kelurahan Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Propinsi Jawa Tengah, Surat Ukur/ Gambar Situasi Tertanggal 02-10-1995, No.10.281 Luas 378 m2 (Tiga ratus tujuh puluh delapan meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Nomor 02677/ 2017 Peringkat Pertama APHT PPAT Cicilia Indrawati Dwiwardhani,SH/ Turut Tergugat I Nomor 26/ 2017 Tanggal 17/ 03/ 2017 dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat;
  - b. SHM No.5375 yang terletak di desa/ kelurahan Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Propinsi Jawa Tengah, Surat Ukur Tertanggal 11-02-2009, No.00045/ Condongcatur/ 2009 Luas 70 m2 (Tujuh puluh meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Nomor 02677/ 2017 Peringkat Pertama APHT PPAT Cicilia Indrawati Dwiwardhani,SH/ Turut Tergugat I Nomor 26/ 2017 Tanggal 17/ 03/ 2017 dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. SHM No.5376 yang terletak di desa/ kelurahan Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Propinsi Jawa Tengah, Surat Ukur Tertanggal 11-02-2009, No.00046/ Condongcatur/ 2009 Luas 273 m2 (Dua ratus tujuh puluh tiga meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Nomor 02677/ 2017 Peringkat Pertama APHT PPAT Cicilia Indrawati Dwiwardhani,SH/ Turut Tergugat I Nomor 26/ 2017 Tanggal 17/ 03/ 2017 dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat;
4. Menyatakan bahwa Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan tidak sah menurut hukum, Batal Demi Hukum Hak Tanggungan sehingga tidak mempunyai kekuatan eksekutorial / Non Executable terhadap tanah Obyek Sengketa, antara lain :
- a. SHM No.5374 yang terletak di desa/ kelurahan Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Propinsi Jawa Tengah, Surat Ukur/ Gambar Situasi Tertanggal 02-10-1995, No.10.281 Luas 378 m2 (Tiga ratus tujuh puluh delapan meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Nomor 02677/ 2017 Peringkat Pertama APHT PPAT Cicilia Indrawati Dwiwardhani,SH/ Turut Tergugat I Nomor 26/ 2017 Tanggal 17/ 03/ 2017 dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat
- b. SHM No.5375 yang terletak di desa/ kelurahan Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Propinsi Jawa Tengah, Surat Ukur Tertanggal 11-02-2009, No.00045/ Condongcatur/ 2009 Luas 70 m2 (Tujuh puluh meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Nomor 02677/ 2017 Peringkat Pertama APHT PPAT Cicilia Indrawati Dwiwardhani,SH/ Turut Tergugat I Nomor 26/ 2017 Tanggal 17/ 03/ 2017 dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat;
- c. SHM No.5376 yang terletak di desa/ kelurahan Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Propinsi Jawa Tengah, Surat Ukur Tertanggal 11-02-2009, No.00046/ Condongcatur/ 2009 Luas 273 m2 (Dua ratus tujuh puluh tiga meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Nomor 02677/ 2017 Peringkat Pertama APHT PPAT Cicilia Indrawati Dwiwardhani,SH/ Turut Tergugat I Nomor 26/ 2017 Tanggal 17/ 03/ 2017 dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat;
- Ketiga agunan sertifikat tersebut untuk menjamin pelunasan hutang Debitur/ Para Penggugat sejumlah Rp.2.500.000.000,- (Dua milyar lima ratus juta Rupiah) / sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan,

Halaman 20 dari 47 Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT YJK

#### 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

perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya) disebut perjanjian utang-piutang sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp.3.166.400.000,- (Tiga milyar seratus enam puluh enam juta empat ratus ribu Rupiah) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 26/ 2017 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I tertanggal 17 Maret 2017 dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 02677/ 2017 untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp. 3.166.400.000,- (Tiga milyar seratus enam puluh enam juta empat ratus ribu Rupiah) tertanggal 26 April 2017 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III;

6. Menyatakan tidak sah menurut hukum, Batal Demi Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 02677/ 2017 untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp.3.166.400.000,- (Tiga milyar seratus enam puluh enam juta empat ratus ribu Rupiah) tertanggal 26 April 2017 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III;

7. Menyatakan sah secara hukum bukti surat yang diajukan Para Penggugat ;

8. Menghukum Tergugat untuk menerima pelunasan hutang pokok dari Para Penggugat sebesar Rp.2.350.000.000,- (Dua milyar tiga ratus lima puluh juta Rupiah) serta memberikan hak Restrukturisasi kredit menerima angsuran pokok per bulannya Rp.5.000.000,- (Lima juta Rupiah) bersamaan dengan menjual agunan agunan lain milik Para Penggugat;

9. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan sertifikat Obyek Sengketa kepada Para Penggugat tanpa syarat dan beban apa pun;

10. Menyatakan bahwa putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dari Tergugat dan Para Turut Tergugat;

11. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo;

12. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh dalam putusan perkara a quo;

## SUBSIDAIR :

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

### I. Dalam Eksepsi.

Bahwa gugatan Para Penggugat kabur (obscuur libel).

Halaman 21 dari 47 Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT YYK

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



1. Bahwa jika dicermati formulasi gugatan Para Penggugat dalam posita dan petitum adalah tidak jelas dan saling bertentangan satu sama lain,

rumusan dalil – dalil posita gugatan tidak jelas dan tidak tegas serta tidak logis dengan alur pola pikir yang sulit untuk difahami :

1.1. Para Penggugat pada sisi lain mengakui adanya Perjanjian Kredit antara Tergugat sebagai kreditur dengan Para Penggugat sebagai debitur sebagaimana tetuang dalam Perjanjian Kredit Nomor 146/02/2017/GR6952, tertanggal 27 Februari 2017, dengan agunan 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan yang berada dan berdiri diatasnya sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 5347/Condongcatur, Sertipikat Hak Milik Nomor : 537/Condongcatur, Sertipikat Hak Milik Nomor : 5376/Condongcatur, kesemuanya terletak di Desa Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, yang telah diikat dengan Hak Tanggungan dengan jumlah hutang pokok sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah), ditambah bunga sebesar 11,40% (sebelas koma empat puluh persen) per tahun, dan diakui pula pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat dan atas hutang tersebut Para Penggugat mendalilkan akan mengangsur hutang pokok per bulan sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah).

1.2. Bahwa sementara Para Penggugat dalam petitumnya memohon agar Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan atas 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan, dengan dalih tidak dibuat Akta Pengakuan Hutang.

1.3. Bahwa dalil – dalil posita gugatan Para Penggugat tidak logis dan alur pola pikirnya sulit untuk difahami sehingga menyulitkan Tergugat dan Turut Tergugat I merumuskan dalil – dalil jawabannya.

2. Bahwa oleh karenanya gugatan Para Penggugat tidaklah memenuhi syarat formil gugatan dan sangat bertentangan dengan ketentuan Pasal 8 Rv yang pada intinya menegaskan bahwa dalam merumuskan gugatan disertai kesimpulan yang jelas, terang dan tertentu.

3. Bahwa berdasarkan hal – hal sebagaimana diuraikan diatas, maka gugatan Para Penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan. Oleh



karenanya gugatan Para Penggugat haruslah ditolak setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

II. Dalam Pokok Perkara.

1. Bahwa hal – hal yang telah diuraikan dalam eksepsi diatas, mohon dianggap termasuk dalam pokok perkara.

2. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I menolak secara tegas dalil – dalil gugatan Para Penggugat, kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya.

3. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat angka 1, 2, 3.a.b.c adalah benar bahwasanya antara Para Penggugat dengan Tergugat telah sepakat mengikatkan dirinya di dalam suatu Perjanjian Kredit dimana Penggugat I sebagai debitur dan Penggugat II sebagai penjamin dengan Tergugat sebagai kreditur sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor : 146/02/2017/GR6952, tertanggal 27-02-2017, dengan pokok pinjaman sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah), bunga yang diperjanjikan per tahun sebesar 11,40% (sebelas koma empat puluh persen), jangka waktu 100 (seratus) bulan terhitung sejak tanggal 27-02-2017 sampai dengan tanggal 27-06-2025, sebagai barang jaminan kredit tersebut adalah 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan yang berada dan berdiri diatasnya yang telah diikat dengan Hak Tanggungan yakni Sertipikat Hak Milik Nomor : 5374/Condongcatur, Sertipikat Hak Milik Nomor 5375/Condongcatur, Sertipikat Hak Milik Nomor : 5376/Condongcatur, atas nama Bambang Adiyanto, terletak di Desa Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. (Dalam pembuktian nanti akan kami buktikan).

- Bahwa oleh karenanya Perjanjian Kredit antara Para Penggugat dengan Tergugat Nomor 146/02/2017/GR6952, tertanggal 27-02-2017 sebagai perjanjian pokok termaksud telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yakni : 1. *Adanya kata sepakat*, 2. *Cakap hukum*, 3. *Suatu hal tertentu*, 4. *Causa yang halal*. Perjanjian yang dibuat secara sah tersebut berlaku sebagai undang – undang bagi Para pihak dalam perkara a quo yakni Para Penggugat dan Tergugat serta perjanjian tersebut tidak dapat dicabut tanpa persetujuan para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata.

4. Bahwa untuk tahap berikutnya disamping adanya perjanjian pokok yakni Perjanjian Kredit Nomor : 146/02/2017/GR6952, tertanggal 27-02-





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2017, juga Para Penggugat dan Tergugat telah menindak lanjuti dengan perjanjian aksesoir sebagai perjanjian yang mengikuti perjanjian pokok tersebut yakni : Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 26/2017, tertanggal 17 Maret 2017, yang dibuat oleh dan dihadapan CECILIA INDRAWATI DWIWARDHANI, Sarjana Hukum selaku PPAT di Kabupaten Sleman (Turut Tergugat I) untuk menjamin pelunasan hutang debitur (Para Penggugat) kepada kreditur (Tergugat) sejumlah Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah)/sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian hutang piutang tersebut diatas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuan sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp.3.166.400.000,- (tiga milyar seratus enam puluh enam juta empat ratus ribu rupiah), sebagai Hak Tanggungan peringkat pertama, atas obyek berupa 3 (tiga) bidang tanah dan rumah yang berada dan berdiri diatasnya sebagaimana tersebut diatas. (Dalam pembuktian nanti akan kami buktikan).

- Bahwa tahapan sebagaimana diuraikan diatas adalah sesuai dengan Bab IV, Tentang Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan, Dan Hapusnya Hak Tanggungan Pasal 10 s/d Pasal 11 Undang – Undang Nomor : 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Serta peraturan lainnya yang berkaitan dengan hal tersebut yakni Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.

5. Bahwa setelah adanya produk berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 26/2017, tertanggal 27 Maret 2017, Turut Tergugat I telah mendaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, sehingga Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor : 02677/2017, tertanggal 26-04-2017, sebagai peringkat pertama atas 3 (tiga) bidang tanah beserta bangunan yang berada dan berdiri diatasnya. (Dalam pembuktian nanti akan kami buktikan). Hal tersebut adalah sesuai dengan Pasal 13 s/d Pasal 14 Undang – Undang Hak Tanggungan Nomor : 4 Tahun 1996 dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.

6. Bahwa oleh karenanya tahapan – tahapan yang telah ditempuh oleh Para Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I dengan adanya

*Halaman 24 dari 47 Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT YJK*

#### 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)



Perjanjian Kredit Nomor : 146/02/2017/GR6952, tertanggal 27-02-2017 tersebut adalah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, dimana jaminan yang diberikan oleh Para Penggugat kepada Tergugat telah diikatkan secara sempurna oleh Turut Tergugat I dan kemudian Hak Tanggungan telah didaftarkan oleh Turut Tergugat I kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman (Turut Tergugat III) sehingga menjadi jaminan pelunasan kredit tersebut, manakala Para Penggugat wanprestasi dan Sertipikat Hak Tanggungan termaksud mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 14 ayat (3) Undang – Undang Hak Tanggungan Nomor : 4 Tahun 1996, yang menyebutkan : “ *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah* “.

7. Bahwa dalam Perjanjian Kredit Nomor : 146/02/2017/GR6952, tertanggal 27-02-2017, dimana kredit tersebut jatuh tempo pada tanggal 27-06-2025, akan tetapi baik debitur (Penggugat II) dan penjaminnya (Penggugat I) terhitung sejak bulan Oktober 2017 sampai dengan jawab – jinawab dalam perkara a quo tidak mengangsur baik hutang pokok dan bunganya kepada Tergugat, oleh karenanya Para Penggugat telah melakukan wanprestasi.

7.1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 9 ayat 1 sub a, dan ayat 2, 3, 4 Perjanjian Kredit Nomor : 146/02/2017/GR6952, tertanggal 27-02-2017 dengan tegas dan jelas menyebutkan :

#### **KEADAAN LALAI dan INGKAR JANJI**

1. *Peminjam menyatakan semua data dan informasi yang diberikan kepada bank adalah benar dan PEMINJAM berjanji melaksanakan semua kewajibannya terkait pinjamannya ini dengan baik, namun apabila salah satu dari huruf dibawah ini ternyata :*

a. *PEMINJAM tidak membayar angsurannya baik pokok dan/atau bunganya selama 3 (tiga) kali angsuran.*

*Maka PARA PIHAK sepakat menyatakan PEMINJAM dalam keadaan lalai dan ingkar janji, oleh karena itu utang menjadi jatuh tempo waktu dan perjanjian ini berakhir.*



2. Jika dalam keadaan lalai dan ingkar janji sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ayat (1) Perjanjian Kredit, PARA PIHAK menyatakan tidak berlaku Pasal 226 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, dan PARA PIHAK sepakat menyatakan utang menjadi jatuh waktu dan wajib dibayar sekaligus lunas oleh PENJAMIN kepada BANK tanpa memperhatikan ketentuan pembayaran utang sebagaimana ditentukan dalam Pasal 3 dan Pasal 6 Perjanjian Kredit.

3. Dalam keadaan lalai dan ingkar janji sebagaimana tersebut diatas maka PEMINJAM setuju bahwa BANK berhak melaksanakan hak – haknya terhadap PEMINJAM dan/atau PENJAMIN atas harta kekayaannya, termasuk pada pelaksanaan/eksekusi terhadap agunan kredit sesuai ketentuan yang berlaku, baik yang diatur dalam perjanjian ini maupun peraturan perundang – undangan yang berlaku.

4. Terkait dengan agunan benda tidak bergerak, PEMINJAM dalam keadaan lalai dan ingkar janji, maka PEMINJAM memberikan ijin kepada BANK untuk melakukan pemasangan papan pemberitahuan maupun tulisan didepan rumah dan/atau tanah agunan dengan tulisan : “RUMAH DAN/ATAU TANAH INI MERUPAKAN JAMINAN PINJAMAN di PT. BPR SHINTA DAYA”.

7.2. Bahwa disamping berdasarkan alasan – alasan sebagaimana tersebut diatas, juga berdasarkan asas dalam Hukum Perjanjian bahwa seseorang dikatakan tidak memenuhi prestasinya yang menjadi kewajibannya (wanprestasi), yakni :

- a. tidak memenuhi kewajibannya,
- b. terlambat memenuhi kewajibannya,
- c. memenuhi tetapi tidak seperti yang diperjanjikan.

7.3. Bahwa kaitannya dengan hal tersebut Tergugat telah memberikan restrukturisasi dengan memperpanjang jangka waktu kredit, penurunan suku bunga akan tetapi Para Penggugat juga tidak mampu untuk membayar angsuran pokok dan bunganya untuk setiap bulannya kepada Tergugat terhitung sejak bulan Oktober 2017 sampai dengan sekarang ini. Atas dasar itulah Tergugat telah memberikan Surat Peringatan/Tegoran sebanyak 3 (tiga) kali kepada Para Penggugat. Lagi pula Tergugat secara lisan



juga telah memberikan kesempatan yang cukup kepada Para Penggugat untuk menjual sendiri atas 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan yang berada dan berdiri diatasnya sebagai barang jaminan hutang, akan tetapi sampai sekarang ini juga tidak ada iktikad baik dari Para Penggugat untuk menjual sendiri atas barang jaminan hutang termaksud guna melunasi kreditnya kepada Tergugat;

7.4. Bahwa hal tersebut sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 20 ayat (2) Undang – Undang Hak Tanggungan Nomor : 4 tahun 1996, yang menyebutkan : “ *Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak* “. Akan tetapi peluang – peluang yang demikian itu tidak pernah digunakan oleh Para Penggugat dengan baik dan justru mengajukan gugatan kepada Tergugat dan Turut Tergugat I dalam perkara a quo untuk membatalkan Hak Tanggungan tersebut.

7.5. Bahwa oleh karenanya berdasarkan facta – facta sebagaimana diuraikan diatas, maka Para Penggugat telah melakukan wanprestasi dan berdasarkan Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan Nomor : 4 Tahun 1996, menyebutkan : “ *Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut* “. Kemudian penegasan tersebut sebagaimana diatur juga dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a, b, Undang – Undang Hak Tanggungan Nomor : 4 tahun 1996 yang menyatakan : “ *Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :*

- a. *hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau*
- b. *titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2);*

*obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan*



*perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor – kreditor lainnya.;*

7.6. Bahwa Tergugat telah mengajukan eksekusi lelang atas barang jaminan hutang yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan tersebut kepada Pengadilan Negeri Sleman sebagaimana terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman Nomor : 10/Pdt.E/2018/PN.Smn, tertanggal 11 April 2018, dan prosesnya telah sampai pada tahap aanmaning pertama pada tanggal 14 Mei 2018 oleh dan dihadapan Ketua Pengadilan Negeri Sleman kepada Para Penggugat agar Para Penggugat melunasi hutangnya kepada Tergugat dan pada saat itu pula antara Para Penggugat dengan Tergugat telah sepakat untuk secara bersama – sama menjual obyek Hak Tanggungan tersebut secara dibawah tangan dan uang hasil penjualannya untuk melunasi hutang Para Penggugat kepada Tergugat, maka kedua belah pihak sepakat untuk menunjuk Appraisal independen guna menaksir harga obyek yang dibebani dengan Hak Tanggungan tersebut;

7.7. Bahwa Tergugat selalu berharap kepada Para Penggugat untuk kali terakhir ini agar Para Penggugat secara sungguh – sungguh dengan dilandasi iktikad baik untuk menggunakan peluang termaksud dalam menyelesaikan kredit tersebut secara kekeluargaan, satu dan lain hal guna menghindari eksekusi lelang atas obyek Hak Tanggungan tersebut yang pada saat ini sedang dalam proses di Pengadilan Negeri Sleman;

8. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas, maka dalil Para Penggugat angka 4 yang pada intinya menyatakan bahwa Para Penggugat sebagai debitur yang beriktikad baik dengan mengajukan permohonan kepada Tergugat mengangsur pokok hutang per bulannya Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) adalah tidak logis sama sekali dan sudah barang tentu Tergugat dengan tegas menolaknya dan justru telah memperkuat adanya wanprestasi dari Para Pengugat tersebut. Penolakan ini oleh Tergugat tersebut sangat beralasan karena berkali – kali solusi yang ditawarkan kepada Para Penggugat guna penyelesaian kredit macet tersebut belum pernah membuahkan hasil sebagaimana yang diharapkan dengan mengacu pada Perjanjian Kredit Nomor : 146/02/2017/GR6952, tanggal 27-02-2017;





9. Bahwa jika hutang Para Penggugat kepada Tergugat tersebut hanya diangsur per bulannya sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) lantas kapan hutang termaksud akan lunas ?. Sementara uang/dana yang macet tersebut adalah dana dari masyarakat/nasabah penabung yang harus disalurkan lagi kepada masyarakat/nasabah lainnya yang membutuhkan untuk tambahan modal usahanya. Lagi pula pada sisi lain Tergugat juga harus membayar bunga tabungan bagi masyarakat/nasabah penabung untuk tiap bulannya dari dana yang macet yang sudah dikucurkan kepada Para Penggugat tersebut, yang mana pemberian bunga untuk tiap bulannya sudah barang tentu tidak bisa ditunda – tunda pelaksanaannya oleh Tergugat sebagai lembaga perbankan;

10. Bahwa menanggapi dalil gugatan Para Penggugat angka 5, maka Tergugat menegaskan bahwasanya Tergugat telah pernah memberikan Restrukturisasi kepada Para Penggugat sekalipun mengenai pemberian Restrukturisasi kepada debitur bukankah suatu hal yang mudah dalam prosesnya, karena harus melalui tahapan dan persyaratan analisis serta kriteria yang cukup ketat dan selektif. Namun demikian hal tersebut sudah ditempuh dan diberikan oleh Tergugat atas kredit Para Penggugat sekalipun hal tersebut bukanlah suatu keharusan menurut undang – undang dan peraturan – peraturan lainnya, karena hanyalah bersifat dengan frasa kalimat : bahwa Bank “dapat” memberikan restrukturisasi kepada debitur ..... dst.

11. Bahwa mengenai dalil gugatan Para Penggugat angka 6, 7, 8, 9, 10 yang pada intinya mendalilkan bahwa hutang Para Penggugat tidak pasti dan tidak tertentu nilainya serta tidak membuat Pengakuan Hutang itu maksudnya apa ?. Untuk itulah Kuasa Para Penggugat seharusnya mengetahui setidaknya harus tahu bahwa tidak ada kewajiban menurut undang – undang bagi Bank sebagai kreditur untuk menerbitkan Surat Pengakuan Hutang, yang ada adalah Perjanjian Kredit sebagai produk kehendak dan kesepakatan dari kedua belah pihak antara kreditur dengan debitur, kalau pengakuan hutang adalah hanya pengakuan yang bersifat sepihak, bukanlah kehendak dari kedua belah pihak.

11.1. Para Penggugat sudah mengakui dengan tegas dalam gugatannya mengenai fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat selaku kreditur kepada Para Penggugat selaku debitur sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor 146/02/2017/GR6952



dengan jumlah hutang pokok sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) ditambah bunga per bulannya sebesar 11, 40 % (sebelas koma empat puluh persen) per tahun dihitung .... dst, denda kelambatan angsuran 0,15% (nol koma lima belas persen) setiap hari keterlambatan dihitung dari jumlah kewajiban angsuran, kemudian mengenai barang jaminan hutang tersebut adalah 3 (tiga ) bidang tanah dan bangunan yang berada dan berdiri diatasnya sebagaimana dalil gugatan Para Penggugat angka 1, 2, 3, yang telah diikat secara sempurna dan Hak Tanggungan (HT) telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman (Turut Tergugat III) sehingga menjadi jaminan pelunasan kredit apabila Para Penggugat wanprestasi.

11.2. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka hutang Para Penggugat kepada Tergugat sudah pasti dapat ditentukan jumlahnya pada setiap saat dan pada saat pengajuan Eksekusi Lelang pada Pengadilan Negeri Sleman, tanggal 11 April 2018 Nomor : 10/PDT.E/2018/PN.Smn, yang juga telah dilampirkan pula Surat Keterangan Rincian Hutang tersebut, yakni :

➤ Sisa hutang pokok	: Rp. 2.325.000.000,-
➤ Sisa bunga	: Rp. 166.250.000,-
➤ Denda + Pinalty	: Rp. 131.708.000,-
----- +	
Jumlah	: Rp. 2.622.958.750,-

➤ Masih ditambah biaya eksekusi lelang

11.3. Hal tersebut adalah sesuai dengan Pasal 3 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan Nomor : 4 Tahun 1996 yang menyebutkan : “ *Utang yang dijamin pelunasan dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan* “. Kemudian secara jelas dan gamblang dipertegas lagi dalam Penjelasan Pasal 3 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan Nomor : 4 Tahun 1996 tersebut;

11.4. Bahwa berhubung atas 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan yang berdiri dan berada diatasnya tersebut telah diikatkan secara



sempurna dan Hak Tanggungan telah didaftarkan oleh Turut Tergugat I kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman (Turut Tergugat III) sehingga menjadi jaminan pelunasan hutang Para Penggugat jika Para Penggugat wanprestasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan Nomor : 4 tahun 1996 yang menegaskan : “ *Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*”;

12. Bahwa mengenai dalil gugatan Para Penggugat angka 11, 12, 13, sudah terjawab sebagaimana diuraikan diatas, lagi pula sebagai dalil gugatan yang sulit untuk dipahami alur dan pola pikir Kuasa Para Penggugat dalam merumuskan dalil – dalil gugatannya, maka mubadzir untuk ditanggapi dan seyogyanya dalil gugatan yang demikian itu disimpan saja secara baik – baik untuk diri Para Penggugat sendiri;

13. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas, maka tidak ada sama sekali perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dalam hal pemberian fasilitas kredit kepada Para Penggugat seperti tersebut dalam Perjanjian Kredit Nomor : 146/02/2017/GR6952, tertanggal 27-02-2017, yang telah disepakati antara Tergugat sebagai kreditur dengan Para Penggugat sebagai debitur dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 26/2017, tertanggal 17 Maret 2017, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I selaku PPAT di Kabupaten Sleman dan tidak ada sama sekali perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I yang telah mengikatkan jaminan yang diberikan oleh Para Penggugat tersebut secara sempurna serta mendaftarkan Hak Tanggungan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman (Turut Tergugat III) sehingga menjadi jaminan kredit Para Penggugat apabila terjadi wanprestasi. Oleh karenanya perbuatan hukum Tergugat serta Turut Tergugat I telah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku;

14. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas, maka tidak ada dasar hukumnya jika Para Penggugat meminta kepada Pengadilan Negeri Sleman sebagaimana terbaca dalam seluruh petitum gugatannya termasuk untuk melakukan Sita Persamaan terhadap barang jaminan hutang yang telah diikat dengan Hak Tanggungan tersebut. Oleh



karenanya permohonan Para Penggugat dalam seluruh petitumnya tersebut sudah seharusnya ditolak;

15. Bahwa mengenai tuntutan provisi dari Para Penggugat juga tidak beralasan hukum, maka tuntutan yang demikian itu sudah seharusnya ditolak;

16. Bahwa berdasarkan hal – hal sebagaimana tersebut diatas, maka Tergugat dan Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo, mengadili :

Dalam Provisi :

- Menyatakan menolak tuntutan provisi dari Para Penggugat

I. Dalam Eksepsi :

- Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I.

II. Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Subsidiar :

Mohon putusan yang seadil – adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Pembangding semula Para Penggugat tersebut Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. **DALAM PROVISI**

Bahwa tuntutan Para Penggugat kepada Turut Tergugat II untuk tidak menerima dan memproses atau menunda/permintaan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan permintaan Tergugat sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap terhadap tanah objek sengketa perkara a quo, karena tuntutan provisi tersebut sudah merupakan bagian pokok perkara, maka sudah sepatutnya untuk tidak dapat diterima;

II. **DALAM EKSEPSI**

Eksepsi gugatan Para Penggugat Prematur;

-

Bahwa Turut Tergugat berpendapat bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah prematur, hal ini karena Turut Tergugat II tidak pernah ada dan tidak ada hubungan hukum terhadap Para Penggugat maupun Para Tergugat serta terhadap tanah objek sengketa, namun Turut Tergugat II telah diikutsertakan sebagai pihak



dalam perkara a quo. Dan dalam posita angka 7 maupun dalam Petitum angka 4 tersebut Turut Tergugat II dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

-

Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat premature, maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat perkara a quo untuk tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard).

### III. DALAM POKOK PERKARA

1.

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

2.

Bahwa Turut Tergugat II menanggapi dalil gugatan Para Penggugat angka 6, yang mana dalam dalil Penggugat tersebut menyatakan Turut Tergugat II untuk tidak menerima permohonan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek sengketa perkara a quo, sebagai berikut:

-

Bahwa sesuai ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Pasal 13 menyebutkan Kepala KPKNL atau 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;

-

Bahwa dengan demikian Turut Tergugat II adalah wajib untuk menerimpermohonan lelang dari Pemohon Lelang sepanjang permohonan lelang tersebut telah memenuhi ketentuan persyaratan lelang. Dan oleh karena itu dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Turut Tergugat II untuk tidak menerima permohnan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek sengketa tersebut adalah tidak berdasarkan hukum, maka dalil gugatan Para Penggugat angka 6 tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak;

3. Bahwa gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat II dengan tegas menolak dalil Gugatan Para Penggugat angka 7, karena Turut





Tergugat II belum pernah menerima permohonan lelang terhadap tanah objek sengketa perkara a quo dari Tergugat. Sehingga demikian tidak berdasarkan hukum sama sekali apabila Para Penggugat menyatakan Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan yang dilandasi itikad tidak baik, mengandung unsur-unsur kecurangan (bedrog), tipu daya (dwaling) merupakan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige Daad);

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

I. DALAM PROVISI:

1. Menolak provisi yang diajukan Para Penggugat;

II. DALAM EKSEPSI :

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

III. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
3. Menyatakan menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Dalam Subsider:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak dalil-dalil yang diajukan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat III;
2. Gugatan Prematur;



Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya telah menarik Kepala Kantor Pertanahan Kab. Sleman sebagai pihak selaku Turut Tergugat III dalam perkara aquo, namun senyatanya Turut Tergugat III belum pernah menerima permohonan pendaftaran peralihan hak karena lelang dan berdasarkan data yang ada di Kantor pertanahan Kab. Sleman, Obyek sengketa masih atas nama Penggugat II. Oleh karenanya gugatan ini menjadi terlalu dini (Premature);

3. Gugatan Para Penggugat salah alamat (Error in Persona);

Tidak ada perbuatan Turut Tergugat III terkait dalam perkara aquo, sebab perjanjian kredit dengan agunan obyek sengketa dilakukan oleh para Penggugat dan Tergugat, demikian pula dalam dalil-dalil gugatan Para Penggugat tidak ada yang mengkaitkan dengan Turut Tergugat III. Perjanjian kredit maupun proses dalam rangka pemberian Hak Tanggungan atas obyek sengketa adalah kewenangan penuh kreditur dan debitur, sehingga tidak ada alasan yuridis dan tidak mempunyai kualitas Kantor Pertanahan Kab. Sleman diikutkan sebagai pihak dalam perkara aquo;

4. Obyek Gugatan Para Penggugat Kabur (Error in Obyecto) sehingga tidak memenuhi syarat formil, dengan dasar dan alasan sebagai berikut :

- Bahwa dalam posita angka 3 huruf a, b dan c, serta petitum Primair angka 3 huruf a, b dan c, dan angka 5 huruf a, b dan c gugatan Para Penggugat menyebutkan obyek sengketa terletak di *Propinsi Jawa Tengah*, namun senyatanya terletak di (Provinsi) Daerah Istimewa Yogyakarta;
- Bahwa dalam posita angka 3 huruf b dan c, serta petitum Primair angka 3 huruf b dan c, dan angka 5 huruf b dan c gugatan Para Penggugat yang intinya menyebutkan obyek sengketa *Sertipikat Hak Milik Nomor 5375/Condongcatur dengan Surat Ukur/ Gambar Situasi No. 00045/Condongcatur/2009*, serta *Sertipikat Hak Milik Nomor 5376/Condongcatur dengan Surat Ukur/ Gambar Situasi No. 00046/Condongcatur/2009*, namun senyatanya berdasar data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman (Instansi Turut Tergugat III), *Surat Ukur/ Gambar Situasi No. 00045/Condongcatur/2009*, serta *Gambar Situasi No. 00046/ Condongcatur/2009* bukanlah Surat Ukur/ Gambar Situasi yang ada/ melekat pada Sertipikat Hak Milik Nomor 5375/Condongcatur dan Sertipikat Hak Milik Nomor 5376/Condongcatur



(lihat jawaban Turut Tergugat III Dalam Pokok Perkara angka 2 huruf b dan c);

Dari dalil yang dikemukakan Para Penggugat tersebut jelaslah obyek gugatan Para Penggugat menjadi kabur, dimana Para Penggugat tidak mengetahui dengan jelas tanah yang dijadikan obyek sengketa dalam perkara a quo. Hal tersebut akan berpengaruh apabila gugatan Para Penggugat dikabulkan, maka Turut Tergugat III tidak dapat melaksanakan isi putusan karena secara administrasi pertanahan, obyek sengketa yang didalilkan Para Penggugat tersebut tidak sesuai dengan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman (Instansi Turut Tergugat III);

Gugatan yang demikian tidak memenuhi syarat formil, maka secara hukum gugatan Para Penggugat seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ont vankelijke verklaard*);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutus perkara ini dengan menerima Eksepsi Turut Tergugat III dan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat III;
2. Berdasarkan data di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman (in casu Turut Tergugat III), bahwa :
  - a. Hak Milik Nomor 5374/Condongcatur Gambar Situasi tgl. 02-10-1995 No. 10.281, luas 378 m2, tercatat atas nama Bambang Adiyanto, saat ini dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 2677/2017 atas nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Shinta Daya berkedudukan di Sleman, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 26/2017 tgl. 17/03/2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Cicilia Indrawati Dwiwardhani, SH., selaku PPAT Kab. Sleman;
  - b. Hak Milik Nomor 5375/Condongcatur Gambar Situasi tgl. 02-10-1995 No. 10.282, luas 70 m2, tercatat atas nama Bambang Adiyanto, saat ini dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 2677/2017 atas nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Shinta Daya berkedudukan di Sleman, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 26/2017 tgl. 17/03/2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Cicilia Indrawati Dwiwardhani, SH., selaku PPAT Kab. Sleman;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Hak Milik Nomor 5376/Condongcatur Gambar Situasi tgl. 02-10-1995 No. 10.283, luas 273 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Bambang Adiyanto, saat ini dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 2677/2017 atas nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Shinta Daya berkedudukan di Sleman, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 26/2017 tgl. 17/03/2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Cicilia Indrawati Dwiwardhani, SH., selaku PPAT Kab. Sleman;

3. Bahwa Turut Tergugat III dalam memproses pendaftaran Hak Tanggungan terhadap Sertipikat Hak Milik No. 5374/Condongcatur, Sertipikat Hak Milik No. 5375/Condongcatur, dan Sertipikat Hak Milik No. 5376/Condongcatur atas nama Bambang Adiyanto in casu Penggugat II, dengan pemegang Hak Tanggungan atas nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Shinta Daya berkedudukan di Sleman, telah sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, yang menyebutkan :

## *Pasal 10*

(1) *Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut;*

(2) *Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*

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

## *Pasal 23*

*Untuk keperluan pendaftaran hak :*

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

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

## *Pasal 101*

(1) *Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan*



olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

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

Hal tersebut telah sesuai dengan substansi/ isi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 26/2017 tgl. 17/03/2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Cicilia Indrawati Dwiwardhani, SH., selaku PPAT Kab. Sleman, sehingga proses pendaftaran hak tanggungan No. 2677/2017 terhadap Sertipikat Hak Milik No. 5374/Condongcatur, Sertipikat Hak Milik No. 5375/Condongcatur, dan Sertipikat Hak Milik No. 5376/Condongcatur atas nama Bambang Adiyanto in casu Penggugat II tersebut adalah sah menurut hukum karena data pendukung secara formal telah memenuhi dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam UU No. 4 Tahun 1996, PP No 24 Tahun 1997 dan PMNA / KBPN No 3 Tahun 1997, namun berkenaan dengan kebenaran materiil terhadap data pendukung bukanlah kewenangan Turut Tergugat III untuk mengujinya, karena kewenangan Turut Tergugat III adalah sebatas melakukan pencatatan permohonan pendaftaran tanah berdasarkan data formil dari pemohon yang telah memenuhi dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sesuai Standar Operasional Prosedur di Badan Pertanahan Nasional;

4. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas petitum Para Penggugat Dalam Provisi ke 2 yang intinya “menyatakan Turut Tergugat III untuk tidak mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sebagai salah satu persyaratan lelang eksekusi hak tanggungan ...”; dengan alasan bahwa Turut Tergugat III tidak dapat menolak permohonan SKPT untuk keperluan lelang sepanjang permohonan tersebut diajukan oleh lembaga yang berwenang. Hal tersebut sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 3 Tahun 1997 pasal 107 yang menyebutkan “Atas permintaan Kepala Kantor Lelang, Kepala Kantor Pertanahan memberikan keterangan mengenai tanah yang akan dilelang dengan menerbitkan Surat Keterangan.”

Bahwa berdasarkan dalil – dalil yang kami kemukakan diatas, mohon kepada Majelis Hakim berkenan untuk memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI :

- Menerima seluruh Eksepsi Turut Tergugat III;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

## DALAM PROVISI :

- Menolak seluruh Provisi Penggugat;

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat III memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 19 September 2018 Nomor 62/Pdt.G/2018/PN.Smn yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

## DALAM PROVISI;

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat;

## DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.646.000,00 (Satu Juta Enam Ratus Empat Puluh Enam Ribu Rupiah);

Membaca relaas pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Sleman Tanggal 19 September 2018, Nomor 62/Pdt.G/2018/PN. Smn kepada :

Halaman 39 dari 47 Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT YYK

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta melalui Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 2 Oktober 2018 sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;

- Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman pada tanggal 21 September 2018 sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;

Membaca permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 26 September 2018;

Membaca relaas pemberitahuan pernyataan banding kepada

- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 17 Oktober 2018;
- Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 15 Oktober 2018;
- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 11 Oktober 2018;
- Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 17 Oktober 2018;

Membaca memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 30 Oktober 2018 diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 30 Oktober 2018;

Membaca relaas pemberitahuan dan penyerahan memori banding kepada

- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 5 November 2018;
- Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 5 November 2018;
- Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 2 November 2018;
- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 12 November 2018;

Membaca kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 19 November 2018 diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 19 November 2018;

Membaca relaas pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding kepada

- Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 30 November 2018;
- Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 30 November 2018;;

Halaman 40 dari 47 Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT YYK

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 31 Desember 2018;

Membaca kontra memori banding dari Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tertanggal ... November 2018 diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 4 Desember 2018;

Membaca relaas pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding kepada

- Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 10 Desember 2018;
- Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 12 Desember 2018;
- Para Terbanding semula Para Tergugat pada tanggal 28 Desember 2018;

Membaca risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) kepada

- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 11 Oktober 2018
- Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 15 Oktober 2018
- Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 17 Oktober 2018
- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 17 Oktober 2018
- Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 17 Oktober 2018

untuk membaca dan mempelajari berkas perkara, Nomor 62/Pdt.G/201/PN Smn tanggal 19 September 2018;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi syarat - syarat yang ditentukan oleh Undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat dalam memori banding pada pokoknya menyatakan bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat tidak sependapat putusan Judex Factie sebagaimana diuraikan dalam memori bandingnya dan oleh karenanya mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta untuk menjatuhkan putusan yang amar sebagai berikut :

*Halaman 41 dari 47 Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT YYK*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Primair

Mengadili

Dalam Provisi :

1. Menyatakan Turut Tergugat II untuk tidak menerima dan memproses atau menunda/ditangguhkan permintaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan permintaan Tergugat sampai adanya putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap terhadap tanah Obyek Sengketa perkara a quo;
2. Menyatakan Turut Tergugat III untuk mengeluarkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftar Tanah) sebagai salah satu persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atau melakukan peralihan hak apa pun terhadap tanah Obyek sengketa perkara a quo, sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai hukum tetap

Primair

1. Menerima dan mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Persamaan atas Obyek Sengketa;
3. Menyatakan bahwa :
  - a. SHM No 56374 yang terletak didesa/kelurahan Condong Catur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Propinsi Jawa Tengah Surat Ukur / Gambar Situasi tanggal 2-10-1995 No 10.281 luas 378 m2 (Tiga ratus tujuh puluh delapan meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Nomor 02677/2017 Peringkat Pertama APHT PPAT Cicilia Indrawati Dwi Wardhani, SH/ Turut Tergugat I Nomor 26/2017 Tanggal 17/03/2017 dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat
  - b. SHM No 5376 yang terletak didesa/kelurahan Condong Catur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Propinsi Jawa Tengah Surat Ukur Tertanggal 11-02-2009 No 00046/Condongcatur/2009 luas 70 m2 (tujuh puluh meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Nomor 02677/2017 Peringkat Pertama APHT PPAT Cicilia Indrawati Dwi Wardhani, SH/ Turut Tergugat I Nomor 26/2017 Tanggal 17/03/2017 dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat
  - c. SHM No 5376 yang terletak didesa/kelurahan Condong Catur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Propinsi DI Yogyakarta Surat Ukur tertanggal 11-02-2009 No 00046/Condongcatur/2009 luas 273 m2 (dua ratus tujuh puluh tiga) yang dibebankan hak tanggungan nomor 02677/2017 peringkat pertama APHT PPAT Cicilia Indaryati Dwi

Halaman 42 dari 47 Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT YYK

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 42



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wardhani, SH/ Turut Tergugat I Nomor 26/2017 Tanggal 17/03/2017  
dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat

4. Menyatakan bahwa Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
5. Menyatakan tidak sah menurut hukum, batal demi hukum Hak Tanggungan sehingga tidak mempunyai kekuatan eksekutorial/ non executable terhadap tanah obyek sengketa, antara lain:
  - a. SHM No 56374 yang terletak di desa/kelurahan Condong Catur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Propinsi Jawa Tengah Surat Ukur Gambar Situasi tanggal 2-10-1995 No 10281 luas 378 m2 (Tiga ratus tujuh puluh delapan meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Nomor 02677/2017 Peringkat Pertama APHT PPAT Cicilia Indrawati Dwi Wardhani, SH/ Turut Tergugat I Nomor 26/2017 Tanggal 17/03/2017 dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat
  - b. SHM No 5376 yang terletak didesa/kelurahan Condong Catur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Propinsi DI Yogyakarta Surat Ukur tertanggal 11-02-2009 No 00046/Condongcatur/2009 luas 70 m2 (tujuh puluh meter persegi) yang dibebankan hak tanggungan nomor 02577/2017 peringkat pertama APHT PPAT Cicilia Indrawati Dwi Wardhani, SH/ Turut Tergugat I Nomor 25/2017 Tanggal 17/03/2017 dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat
  - c. SHM No 5376 yang terletak di desa/kelurahan Condong Catur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Propinsi DI Yogyakarta Surat Ukur tertanggal 11-02-2009 No 00046/Condongcatur/2009 luas 273 m2 (dua ratus tujuh puluh tiga) yang dibebankan Hak Tanggungan nomor 02677/2017 Peringkat Pertama APHT PPAT Cicilia Indrawati Dwi Wardhani, SH/ Turut Tergugat I Nomor 26/2017 Tanggal 17/03/2017 dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat

Ketiga agunan sertifikat tersebut untuk menjamin pelunasan hutang Debitur/Para Penggugat sejumlah Rp.2.500.000.000,- (Dua milyar lima ratus juta rupiah) /sejumlah uang yang ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diata dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya) disebut perjanjian utang piutang sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp. 3.166.400.000,- (Tiga milyar seratus enam puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) berdasarkan Akta Pemberian Hak tanggungan Nomor 26/2017 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I tertanggal 17 maret 2017 dengan

Halaman 43 dari 47 Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT YJK

#### 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)





Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02677/2017 untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp. 3.166.400.000,- (Tiga milyar seratus enam puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) tertanggal 26 April 2017 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III

6. Menyatakan tidak sah menurut hukum, batal demi hukum Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 02677 / 2017 untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp. 3.166.400.000,- ( Tiga milyar seratus enam puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) tertanggal 26 April 2017 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III
7. Menyatakan sah secara hukum bukti surat yang diajukan Para Penggugat
8. Menghukum Tergugat untuk menerima pelunasan hutang pokok dari Para Penggugat sebesar Rp. 2.350.000.000,- (Dua milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) serta memberikan hak Restrukturisasi kredit menerima angsuran pokok per bulannya Rp. 5.000.000,-(Lima juta rupiah) bersamaan dengan menjual agunan –agunan lain milik Para Penggugat;
9. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Obyek Sengketa kepada Para Pengugat tanpa syarat dan beban apa pun
10. Menyatakan bahwa putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij Voorraad), meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dari Tergugat dan Para Turut Tergugat;
11. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo
12. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh dalam putusan perkara a quo

Subsida :

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

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat dan turut Terbanding I semula Turut Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya menyatakan bahwa pertimbangan hukum dan amar putusan pengadilan Negeri Sleman Nomor 62/PDT.G/2018/PN.Slmn , tanggal 19 September 2018 tersebut adalah sudah tepat dan benar oleh karenanya mohon kepada ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta untuk berkenan menolak seluruh keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat dan tetap menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 62/PDT.G/2018/PN.Slmn yang dimohonkan banding tersebut;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II telah pula mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya menyatakan



sependapat dengan seluruh pertimbangan hukum serta diktum putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman Nomor 62/PDT.G/2018/PN.Slmn , tanggal 19 September 2018 dan oleh karenanya mohon majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta berkenan memeriksa dan menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya sebagaimana putusan sebagai berikut:

1. Menolak pemohon banding yang diajukan Para Pembanding semula Para Penggugat atau setidaknya permohonan banding aquo tidak dapat diterima ( niet onvankelijkverklaard)
  2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sleman nomor 62/PDT.G/2018/PN.Slmn tanggal 4 Juli 2018;
  3. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar perkara
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa setelah dicermati dengan seksama memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Pengugat tersebut, ternyata tidak ditemukan hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, oleh karena ternyata apa yang telah dipertimbangkan dalam putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor : 62/Pdt.G/2018/PN.Smn, tanggal 19 September 2018, tidak terdapat kesalahan dan sudah dipertimbangkan dalil-dalil Para Pihak yang berperkara secara cermat, tepat dan benar serta adil;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dengan seksama berkas perkara secara keseluruhan, yang meliputi Berita Acara Persidangan, alat bukti ke dua belah pihak, Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor : 62/Pdt.G/2018/PN.Smn, tanggal 19 September 2018 maupun Memori Banding dan juga Kontra Memori Banding dari Para Pihak, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar, semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya tersebut, sehingga dianggap telah tercantum pula dalam putusan tingkat banding ini;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Majelis Tingkat Pertama dalam perkara ini sudah tepat dan benar, maka Memori Banding dari Para Pembanding semula Para Pengugat dinilai tidak beralasan, maka haruslah ditolak;



Menimbang, bahwa terhadap kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I serta kontra memori banding dari Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, setelah dicermati ternyata pada pokoknya mendukung putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa dengan mengambil alih alasan dan pertimbangan – pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagai alasan pertimbangan dan pendapatnya sesuai dalam memutus perkara ini pada tingkat banding, maka Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor : 62/Pdt.G/2018/PN.Smn, tanggal 19 September 2018 yang dimintakan banding tersebut, dapat dipertahankan dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Penggugat tetap sebagai pihak yang kalah, maka kepada Para Pembanding semula Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan pasal-pasal dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

#### MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor : 62/Pdt.G/2018/PN.Smn tanggal 19 September 2018, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk ditingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari Kamis tanggal 9 Mei 2019 yang dipimpin oleh kami Purwanto, SH. M.Hum. Sebagai Ketua Majelis, Djumadi, SH, MH dan Komari, SH. M.Hum, masing-masing sebagai Hakim-hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 16 Mei 2019 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Subur Giyanto, SH Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Yogyakarta, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya;



Hakim Anggota

*ttd*

Djumadi, SH, MH.

*ttd*

Komari, SH, M.Hum.

Ketua Majelis,

*ttd*

Purwanto, SH, M.Hum,

Panitera Pengganti,

*ttd*

Subur Giyanto, SH

Perincian Biaya Perkara :

- |    |                   |                     |
|----|-------------------|---------------------|
| 1. | Meterai           | Rp. 6.000,-         |
| 2. | Redaksi           | Rp. 10.000,-        |
| 3. | Biaya Pemberkasan | <u>Rp.134.000,-</u> |

J u m l a h    Rp.150.000,- ( seratus lima puluh ribu rupiah );