



P U T U S A N

Nomor 218/Pdt.G/2022/PN Smn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sleman yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Eka Wulandari, SE, berkedudukan di Kwarakan, Rt 74 Sidorejo, Lendah, Kulonprogo, Desa Sidorejo, Lendah, Kab. Kulonprogo, DI Yogyakarta, sebagai **Pelawan I**;

Novia Ermawan, berkedudukan di Kwarakan, Rt 74 Sidorejo, Lendah, Kulonprogo, Desa Sidorejo, Lendah, Kab. Kulonprogo, DI Yogyakarta sebagai **Para Pelawan II**;

Keduanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wahyu Widayati, S.H. beralamat di Kantor Advokat Wahyu Widayati & Partners yang beralamat di Kepuh Kulon, RT.04. Wirokerten, Banguntapan, Bantul telp. 087738795855 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Agustus 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 20 September 2022 dengan nomor Register surat kuasa 856/HK/SK.PDT/IX/2022/PN Smn. selanjutnya disebut sebagai Para Pelawan

Lawan:

PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu

Pasar Colombo, bertempat tinggal di Jl. Kaliurang Km. 7, Sleman, Yogyakarta Sinduadi, Mlati, Kab. Sleman, Desa Sinduadi, Mlati, Kab. Sleman, DI Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Susanto, selaku Account Officer Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Yogyakarta Kantor Cabang Yogyakarta Cik Dik Tiro berdasarkan surat kuasa khusus Nomor B.2865 KC-VII/ADK/09/2022 dan surat tugas Nomor B.2866 KC-VII/ADK/09/2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 11 Oktober 2022 dengan nomor Register surat kuasa 914/HK/SK.PDT/X/2022/PN Smn. sebagai **Terlawan I**;

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (kpknl) Yogyakarta, bertempat tinggal di Jl. Kusumanegara No. 11, Semaki, Kec. Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Semaki, Umbulharjo, Kota Yogyakarta, DI Yogyakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wahyu Widyanarko selaku Pelaksana KPKNL Yogyakarta berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat Kuasa Khusus Nomor SKU-197/MK.6/WKN.09/2022 tanggal 14 September 2022 dan surat tugas Nomor ST-1309/KNL.0905/2022 tanggal 17 Oktober 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 29 September 2022 dibawah register surat kuasa Nomor 893/HK/SK.PDT/IX/2022/PN Smn, sebagai **Terlawan II**;

Notaris Suastutiningsih, S.H., bertempat tinggal di Jl. Dandang Gulo CT III/2 Caturtunggal Kec. Depok, Kab. Sleman., Desa Caturtunggal, Depok, Kab. Sleman, DI Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Joko Pitono, S.H., Advokat yang berkantor di Kantor Advokat Joko Pitono & Partners Yang Beralamat Di Jalan Imogiri Timur Km 9 Jati No 10 Rt 08 Wonokromo, Pleret, Bantul, DIY., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 September 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 19 September 2022 dibawah register surat kuasa nomor 852/HK/SK.PDT/IX/2022/PN Smn sebagai **Turut Terlawan**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Pelawan dengan surat gugatan tanggal 29 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 30 Agustus 2022 dalam Register Nomor 218/Pdt.G/2022/PN Smn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Pelawan dan Terlawan I (Kesatu) pada hari Kamis, tanggal 27 September 2017 telah menandatangani SURAT PERSETUJUAN MEMBUKA KREDIT Nomor: 101 dihadapan Pejabat Notaris **SUASTUTININGSIH SH., NOTARIS**, Beralamat di Jl. Dandang Gulo CT III/2 Caturtunggal Kec. Depok, Kab. Sleman.
2. Bahwa dalam akad tersebut Para Pelawan menerima pinjaman dari Terlawan I (kesatu) berupa Kredit Modal Kerja (KMK) dengan jumlah setinggi-tingginya Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) yang akan digunakan untuk penambahan modal kererja usaha perdagangan Toko Besi

Halaman 2 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor **218/Pdt.G/2022/PN Smn**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TB Wulan Jaya dengan jangka waktu 60 bulan dengan dalam bentuk Rekening Koran (R/K).

3. Bahwa sebagai agunan atas Kredit ini adalah berupa agunan pokok yaitu persediaan barang dagangan usaha toko besi (TB) Wulan Jaya dan Agunan tambahan berupa sebidang tanah dan bangunan sebagaimana SHM Nomor: 08789 Atas nama Eka Wulandari Yang terletak di Sardonoarjo, Ngaglik, Sleman, **DI Yogyakarta, untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Objek sengketa.**
4. Bahwa atas pinjaman ini Para Pelawan berada dalam keadaan lancar bayar dan kredit ini sangat membantu usaha Para Pelawan.
5. Bahwa terhadap SURAT PERSETUJUAN MEMBUKA KREDIT Nomor: 101 tertanggal 27 September 2017 ini kemudian dilakukan addendum yaitu ADDENDUM SURAT PERSETUJUAN PEMBUKAAN KREDIT Nomor: 102 Tanggal 17 September 2018 dihadapan Pejabat Notaris **SUASTUTININGSIH SH., NOTARIS**, Beralamat di Jl. Dandang Gulo CT III/2 Caturtunggal Kec. Depok, Kab. Sleman.
6. Bahwa berdasarkan ADDENDUM SURAT PERSETUJUAN PEMBUKAAN KREDIT Nomor: 102 Tanggal 17 September 2018 ini, Terlawan I memberikan tambahan plafon ktredit kepada Para Pelawan dengan tambahan plafon sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah. dengan masa jatuh tempo sampai dengan 17 September 2019.
7. Bahwa terhadap ADDENDUM SURAT PERSETUJUAN PEMBUKAAN KREDIT Nomor: 102 Tanggal 17 September 2018, kemudian dilakukan addendum ke-dua yaitu ADDENDUM SURAT PERSETUJUAN PEMBUKAAN KREDIT Nomor: 120 Tanggal 17 September 2019 dihadapan Pejabat Notaris **SUASTUTININGSIH SH., NOTARIS**, Beralamat di Jl. Dandang Gulo CT III/2 Caturtunggal Kec. Depok, Kab. Sleman.
8. Bahwa berdasarkan ADDENDUM SURAT PERSETUJUAN PEMBUKAAN KREDIT Nomor: 120 Tanggal 17 September 2019 ini, dilakukan restrukturisasi dengan titik berat mengenai perubahan bentuk pinjaman yaitu menjadi Kredit Modal Kerja (KMK) dalam bentuk Reke ning Koran (R/K) dengan Credit Overcoms (C/O) menurun sebesar Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan jangka waktu 36 bulan dengan masa jatuh tempo hingga 27 September 2022.
9. Bahwa dengan berjalannya waktu, adanya naik turunnya dunia usaha Para Pelawan masih dapat menjalankan usahanya dengan baik, akan tetapi kemudian terjadi wabah di Indonesia atau bahkan dunia, yang akibat adanya wabah Covid-19 ini juga berdampak pada usaha TB Wulan Jaya milikm Para Pelawan. Omzet penjualan TB Wulan Jaya menjadi sangat menurun drastis bahkan terhadap tagihan-tagihan berjalanpun mengalami

Halaman 3 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218/Pdt.G/2022/PN Smm



banyak kerugian, dimana banyak tagihan TB Wulan Jaya yang tidak terbayarkan sampai dengan saat ini. Bahwa kondisi ini sangat memukul usaha Para Pelawan.

10. Bahwa keadaan ini telah Para Pelawan komunikasikan dan konsultasikan dengan Terlawan I, dimana kemudian Para Pelawan mendapatkan untuk mendapatkan solusi penyelesaian atau jalan yang bisa diambil oleh Para Terlawan dalam rangka mensikapi keadaan dan penyelesaian Pinjaman. Selanjutnya kemudian Pelawan I mengajukan permohonan restrukturisasi pinjaman sebagaimana program Pemerintah pada tanggal 30 Maret 2020 dan mendapatkan program restrukturisasi tersebut sampai dengan tanggal 15 Juli 2021. Padahal senyatanya saat itu keadaan usaha Para pelawan belum ada perbaikan dan wabah masih berjalan, sehingga sangat berat bagi Para pelawan untuk Kembali pada program kredit semula.

11. Bahwa pada kenyataannya pandemic COVID-19 belum juga berakhir, sehingga Para Pelawan belum bisa memperbaiki kondisi usahanya. Para Pelawan berharap bisa kembali lancar usaha penopangnya dan Kembali melakukan kewajibannya membayar angsuran sampai dengan selesainya. Bahwa dengan keadaan yang belum pulih ini Para Pelawan justru hanya diminta oleh Terlawan I untuk melakukan angsuran seperti keadaan lancar, sehingga permintaan ini belum bisa disanggupi oleh Para Pelawan.

12. Bahwa meskipun usaha Para pelawan belum bisa Kembali pulih seperti sebelum adanya pandemic Covid-19, akan tetapi sedikit demi sedikit telah ada perbaikan sehingga Para Pelawan optimis dapat melanjutkan kembali melakukan angsuran pinjamannya dan menyelesaikan pinjamannya.

13. Bahwa ternyata Pelawan I justru melakukan upaya lelang terhadap objek jaminan milik Para Pelawan sebagaimana Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor: B.197-VII/KCP/ADK/08/2022 Tertanggal 08 Agustus 2022 dimana Terlawan I meminta bantuan kepada Terlawan II untuk melakukan pelelangan atas Objek sengketa, yang dalam surat tersebut disebutkan bahwa upaya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek sengketa dijadwalkan akan dilakukan pada hari Rabu, tanggal 14 September 2022 bertempat di KPKNL Yogyakarta, Jl. Kusumanegara No. 11 Yogyakarta.

14. Bahwa terhadap upaya Lelang Agunan ini Para Pelawan sangat keberatan dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- Bahwa sebenarnya Para Pelawan adalah nasabah yang baik dan lancar apabila usahanya berjalan dengan baik, oleh karenanya jika Para Pelawan diberi kesempatan untuk memperbaiki usahanya maka angsuran akan Kembali lancar dan upaya lelang ini tidak perlu dilakukan dan bukan merupakan solusi yang tepat.



- Bahwa saat ini dengan telah surutnya pandemic Covid-19 diharapkan Para pelawan segera bisa bangkit dalam usahanya dan Terlawan I memberi kesempatan bagi Para Pelawan untuk berusaha kembali sehingga masih terdapat waktu bagi Para Pelawan untuk menyelesaikan pinjamannya tanpa melalui upaya lelang.
- Bahwa nilai Lelang Agunan yang sangat jauh dari nilai sebenarnya atau harga jual yang sebenarnya, sehingga sangat merugikan Para Pelawan, sehingga sangat layak dan patut apabila Para Pelawan memperjuangkan haknya.

15. Bahwa Terlawan II (Kedua) sebagai instansi yang dimintai pertolongan untuk melakukan upaya Lelang atas Objek jaminan ini dengan adanya gugatan ini bisa memahami permasalahan yang sebenarnya dan membatalkan upaya lelang yang telah dijadwalkan, sehingga bisa memberikan kesempatan kepada Para Pelawan untuk menyelesaikan pinjamannya tanpa melalui upaya lelang.

16. Bahwa Turut Terlawan sebagai Pihak dimana lahirnya Akad harus tunduk dan patuh dengan putusan Majelis Hakim pemeriksa Perkara.

17. Bahwa dari alasan-alasan yang diuraikan diatas telah dengan nyata dan terang bahwa upaya lelang yang dilakukan oleh TERLAWAN II (Kedua) atas permintaan dari TERLAWAN I (Kesatu) haruslah dibatalkan, Oleh karenanya gugatan Perlawanan ini telah layak untuk dikabulkan

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang diuraikan diatas, dengan ini mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Sleman melalui Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan untuk mengabulkan permohonan kami dengan memberikan putusan yang amarnya berbunyi:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Pelawan adalah Para Pelawan yang beretikat baik.
3. Menyatakan Pelaksanaan Lelang Agunan atas Sebidang tanah dan Bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 08789, Seluas 103m² Atas Nama Pemilik EKA WULANDARI. yang terletak di Desa/Kelurahan Sardonoarjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman DI Yogyakarta adalah tidak sah dan cacat hukum;
4. Menyatakan membatalkan Pelaksanaan Lelang Agunan atas Sebidang tanah dan Bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 08789, Seluas 103m² Atas Nama Pemilik EKA WULANDARI. yang terletak di Desa/Kelurahan Sardonoarjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman DI Yogyakarta yang sedianya dilakukan pada hari Rabu, Tanggal 14 September 2022 sebagaimana Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor: B.197-VII/CPA/ADK/08/2022 yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikeluarkan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Pasar Colombo Tertanggal 08 Agustus 2022;

5. Menetapkan biaya perkara menurut hukum.

SUBSIDAIR

Mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak datang menghadap;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Junita Pancawati, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sleman, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 November 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Pelawan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Pelawan tersebut Terlawan I tidak memberikan jawaban;

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

I. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi gugatan Plurium Litis Consortium (gugatan kurang pihak)

a. Bahwa perlu Terlawan II sampaikan selain pihak-pihak yang disebutkan oleh Para Pelawan dalam gugatannya, masih terdapat pihak-pihak yang terlibat dalam permasalahan tersebut dan belum diikutsertakan dalam perkara a quo.

b. Bahwa PT BRI (Persero), Tbk Cabang Pembantu Pasar Colombo in casu Terlawan I dalam mengajukan permohonan lelang Eksekusi Hak Tanggungan harus melampirkan dokumen persyaratan khusus telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, oleh karenanya Terlawan II menetapkan Jadwal Lelang atas permohonan lelang Terlawan I atas obyek sengketa a quo

c. Salah satunya terkait dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Nomor: 57012/2022 tanggal 09 September 2022 atas obyek sengketa sebidang tanah sesuai SHM No.08789, luas 103 m², yang terletak di Desa Sardonoarjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman tercatat atas nama Eka Wulandari.

d. Bahwa dalam SKPT yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan

Halaman 6 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218/Pdt.G/2022/PN Smm

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

Kabupaten Sleman Nomor: 57012/2022 tanggal 09 September 2022 tersebut terdapat catatan terhadap obyek sengketa telah dibebani Hak Tanggungan Nomor: 06554/2017 Peringkat I atas nama PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk berkedudukan di Jakarta Pusat dan Hak Tanggungan Nomor: 07025/2018 Peringkat II atas nama PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk berkedudukan di Jakarta Pusat.

- e. Apabila PT BRI (Persero), Tbk Cabang Pembantu Pasar Colombo in casu Terlawan I tidak dapat melampirkan SKPT terhadap obyek jaminan yang dibebani Hak Tanggung Peringkat I, pihak KPKNL Yogyakarta sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang tersebut harus dibatalkan.
- f. Bahwa sudah seharusnya Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan perkara a quo, karena merupakan pihak yang mempunyai kepentingan dalam Penerbitan SKPT Nomor: 57012/2022 tanggal 09 September serta menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor: 06554/2017 tanggal 24 Oktober 2017.
- g. Bahwa dengan dimasukkannya Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman maka akan membuat permasalahan terkait objek sengketa dalam gugatan a quo lebih terang benderang. Oleh karena itu tidak diikutsertakannya Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sebagai pihak dalam perkara a quo, menjadikan gugatan a quo kurang pihak. Maka sudah sepatutnya gugatan Para Pelawan mengandung cacat formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijke verklaard).
- h. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MARI No. 294 K/Sip/1971 tertanggal 17 Juli 1971 jo. Yurisprudensi MARI No. 1642 K/Pdt/2005 dengan pertimbangan hukumnya: "ketidakkengkapan dalam merumuskan subyek yang seharusnya menjadi Terlawan nya, maka gugatan yang diajukan dapat dianggap telah terjadi error in persona/kesalahan subjek hukum maka gugatan tidak bisa diterima/Niet Ontvankelijk Verklaard".

Vide Putusan Mahkamah Agung RI :

- Nomor 201 K/Sip/1974 " Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima ".

Halaman 7 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218/Pdt.G/2022/PN Smm



- Nomor 1642 K/PDT/2005 yang menggariskan kaidah hukum, “ Dimasukkan seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Terlawan dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap, sehingga tanpa menggugat yang lain-lain, maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap “.
 - Putusan MA RI No.663 K/Sip/1971, Tgl 6 Agustus 1971 Jo. Putusan MARI No.1038 K/Sip/1972, Tgl 1 Agustus 1973, Menyatakan : “Turut Terlawan adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitem sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata.”
 - Yurisprudensi MARI No. 294 K/Sip/1971 tertanggal 17 Juli 1971 jo. Yurisprudensi MARI No. 1642 K/Pdt/2005 dengan pertimbangan hukumnya:
“ketidaklengkapan dalam merumuskan subyek yang seharusnya menjadi Terlawan nya, maka gugatan yang diajukan dapat dianggap telah terjadi error in persona/kesalahan subjek hukum maka gugatan tidak bisa diterima/Niet Ontvankelijk Verklaard”.
- i. Bahwa dengan demikian sudah sangat tepat dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memutus dan menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

2. Eksepsi Persona Standi in Judicio

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

Halaman 8 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218/Pdt.G/2022/PN Smm



dituntut dalam perkara perdata dimuka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya. Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang Gugatan yang Harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat.

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

3. Eksepsi Gugatan Para Pelawan tidak jelas (Obscure Libel)

- a. Bahwa Para Pelawan dalam posita dan petitumnya tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa secara gamblang atau jelas, sedangkan untuk pencantuman batas-batas objek sengketa, hal tersebut memang perlu adanya guna melindungi hak pemegang sertipikat, supaya batasnya jelas, sebagaimana Yurisprudensi MA RI No. 1149/K/SIP/1975 tanggal 17 April 1985 yang menyatakan bahwa “ terkait gugatan tentang tanah diharuskan mencantumkan batas-batas tanah secara jelas dan tegas sehingga menimbulkan kepastian hukum “
- b. Bahwa karena Para Pelawan tidak menyebutkan secara detail terkait batas-batas objek sengketa, hal ini menyebabkan gugatan perkara a quo mengandung cacat formil tidak jelas objek gugatannya, yang akan menyebabkan kendala dan kesalahan dalam penyitaan objek sengketa perkara aquo. Dan oleh karenanya sudah selayaknya gugatan Para Pelawan untuk ditolak atau gugatan tidak dapat diterima (Niet On Vakelijke Verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah didalilkan oleh Terlawan Ild dalam eksepsi di atas mohon dianggap satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara, serta Terlawan Ild dengan tegas menolak dalil gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas.
2. Bahwa gugatan Para Pelawan pada posita dan petitumnya meminta pembatalan pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan atas Perjanjian Kredit Nomor 101 tanggal 27 September 2017 dan Nomor 102 tanggal 27 September 2017, yang dibuat dihadapan Notaris



Suastutiningsih, S.H., antara PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk, Cabang Pembantu Pasar Colombo in casuTerlawan I dengan Eka Wulandari dan Novia Ermawan in casuPara Pelawan, dengan jaminan pokok berupapersediaan barang dagangan usaha Toko Besi (TB) Wulan Jaya atas nama Eka Wulandari dan jaminan tambahan berupa sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No 08789/Sardonoharjo, Luas 103M2, terletak di Desa/Kalurahan Sardonoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, tercatat atas nama Eka Wulandari.

3. Bahwa terhadap obyek sengketa a quo telah dilakukan lelangoleh KPKNL Yogyakarta in casuTerlawan I pada tanggal 14 September 2022, sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor: 455/42/2022 dengan hasil Tidak Ada Penawaran.

4. Bahwa pelaksanaan lelang a quo dilakukan atas permohonan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk, Cabang Pembantu Pasar Colombo in casuTerlawan I sesuai surat nomor: B.76-KCP-VII/ADK/04/2022 tanggal 18 April 2022 perihal Permohonan Lelang.

Hal tersebut, sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Vendureglement dandan Pasal 10 ayat (2) PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

5. Bahwa karena pihak Pemohon Lelang/Penjual in casuTerlawan I telah melengkapi dokumen persyaratan lelang dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang maka Terlawan I tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut.

Hal itu sesuai ketentuan Pasal 7 Vendureglement dan pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi:

“Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.”

Oleh karena itu Terlawan II menerbitkan Penetapan Jadwal Lelang sesuai surat Nomor S-1525/KNL.0905/2022 tanggal 03 Agustus 2022 perihal Penetapan Jadwal Lelang.

6. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan II didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020



tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT).

7. Bahwa pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Terlawan II adalah berdasarkan permintaan dari Penjual in casu Terlawan I, yang dalam hal ini berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), dimanasesuai pasal 6 UUHT telah dinyatakan secara tegas bahwa "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut". Lelang tersebut juga sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor: 101 tanggal 27 September 2017 dan Nomor 102 tanggal 27 September 2017 serta Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor: 06554/2017 tanggal 24 Oktober 2017 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 853/2017 tanggal 06 Oktober 2017.
8. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, Terlawan I telah memberikan surat peringatan kepada Debitur in casu Pelawan I untuk menyelesaikan kewajibannya sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu melalui Surat Peringatan I No. B.200-KCP/VII/ADK/06/2020 tanggal 02 Juni 2020, Surat Peringatan II No. B.225-KCP/VII/ADK/06/2020 tanggal 15 Juni 2020 dan Surat Peringatan III No. B.242-KCP/VII/ADK/07/2020 tanggal 02 Juli 2020.
9. Bahwa sebagaimana penjelasan pasal 6 UUHT, hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.
10. Bahwa selain itu, pelaksanaan lelang ini juga telah diberitahukan kepada pihak Debitur in casu Pelawan I oleh pihak penjual in casu Terlawan I melalui surat Nomor: B.197-VII/KCP/ADK/08/2022 tanggal 08 Agustus 2022 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang diterima oleh Saudara Naufal pada Tanggal 19 Agustus 2022, yang



pada pokoknya memberitahukan bahwa terhadap barang jaminan akan dilakukan lelang pada Rabu, 14 September 2022 pukul 10.00 WIB s.d. selesai.

11. Bahwa terbukti dalam melaksanakan formalitas hukum dan guna memenuhi asas publisitas yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli lelang) serta memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkeberatan atas pelaksanaan lelang tersebut, pihak penjual in casu Terlawan I telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui selebaran pada tanggal 16 Agustus 2022 sebagai pengumuman pertama dan melalui Surat Kabar Merapi pada Rabu Wage, 31 Agustus 2022, serta ditayangkan melalui aplikasi lelang melalui internet pada halaman situs <https://lelang.go.id> sebagai pengumuman kedua.
12. Menanggapi keberatan Pelawan pada angka 14 poin tiga posita gugatan mengenai nilai lelang agunan, Terlawan II menegaskan bahwa berdasarkan ketentuan pada Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang pada intinya menyebutkan penetapan Nilai Limit menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual. Hal ini telah dipenuhi dalam dokumen pengajuan lelang yakni surat Terlawan I nomor B.81-KCP-VII/ADK/04/2022 tanggal 18 April 2022 hal Daftar Barang & Penetapan Harga Limit yang menunjukkan penetapan nilai limit atas objek sengketa perkara a quo telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundangan yang berlaku. Oleh karena itu, dalil keberatan Pelawan tidak berdasar sama sekali.
13. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 31 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman telah menerbitkan SKPT Nomor: 57012/2022 tanggal 09 September 2022.
14. Bahwa pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungana quo telah dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta, yang merupakan pejabat negara yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan melalui lelang, sebagaimana telah disebutkan diatas dengan hasil lelang Tidak Ada Penawaran, dengan demikian belum ada peralihan hak atas obyek sengketa a quodan tidak mengakibatkan kerugian bagi Para Pelawan serta pelaksanaan lelang a quo telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, oleh karenanya SAH menurut hukum.
15. Bahwa dalam menjamin adanya kepastian hukum dari pelaksanaan lelang a quo telah dikeluarkan Risalah Lelang Nomor: 455/42/2022 tanggal 14 September 2022.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa karena lelang yang dilakukan melalui perantaraan Terlawan II atas permohonan Terlawan I dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku maka lelang tersebut adalah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan, dengan demikian Risalah Lelang Nomor:455/42/2022 tanggal 14 September 2022 mempunyai kekuatan pembuktian (bewijskracht) yang sempurna (volledig) atas pelaksanaan lelang bagi para pihak.

Hal tersebut sesuai dengan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan No: 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi: Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan. Serta Buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum halaman 100 angka 21 yang dengan tegas menyatakan "Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan", maka Lelang Eksekusi terhadap obyek lelang tersebut tidak dapat dibatalkan.

17. Bahwa dari yang telah Terlawan II sampaikan diatas mematahkan dalil Para Pelawan, sudah sepatutnya dalil gugatan Para Pelawan ditolak karena tidak berdasar sama sekali. Selanjutnya telah nyata dan tidak terbantahkan lagi bahwa seluruh rangkaian tindakan hukum dalam rangka lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilakukan melalui perantaraan Terlawan II adalah rangkaian tindakan hukum yang sah dan mengikat secara hukum serta bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak ada satupun dari rangkaian tindakan hukum tersebut yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum.

18. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak posita angka 15 dan petitum angka 3 dan 4 gugatan Para Pelawan, yang meminta Terlawan untuk melakukan pembatalan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa tanpa alasan/dasar hukum yang jelas.

19. Dalil Para Pelawan tidak didasari dengan bukti-bukti yang kuat dan tidak memahami peraturan tentang pelelangan, sebagaimana telah Terlawan II jelaskan pada halaman sebelumnya, bahwa Terlawan II tidak dapat menolak/membatalkan permohonan atas lelang sepanjang memenuhi dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.

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

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan menerima Eksepsi Terlawan II untuk seluruhnya;



2. Menyatakan menolakkugatan Para Pelawanatau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima. (Niet Ontvankelijk Verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
3. Menyatakan pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilaksanakan oleh Terlawan II atas sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No.08789/Sardonoharjo, Luas 103 M2, terletak di Desa/Kelurahan Sardonoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, tercatat atas nama Eka Wulandari adalah sah secara hukum,
4. Menyatakan menghukum Para Pelawan 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 Pelawan tersebut Turut Terlawan memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi.

1. Bahwa gugatan perlawanan dari Para Pelawan adalah kurang pihak dalam bentuk plurium litis consortium, seharusnya masih ada pihak yang bertindak sebagai Para Pelawan atau yang ditarik sebagai Para Terlawan dan sudah barang tentu pihak – pihak tersebut sangat urgen sekali kualitasnya dalam perkara a quo yakni :

1.1. Seseorang yang bernama Mujinem.

- a) Bahwa Mujinem adalah sebagai pemilik atas sebidang tanah pekarangan, Sertipikat Hak Milik Nomor 03304/Sidorejo, Surat Ukur tanggal 27-10-2005, Nomor 02126/Sidorejo/2005, luas : 1.557 M2, tercatat atas nama Nyonya Mujinem, yang terletak di Kalurahan Sidorejo, Kapanewon Lendah, Kabupaten Kulon Progo, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.
- b) Bahwa Mujinem telah memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 27, tanggal 7 April 2016, terhadap sebidang tanah pekarangan termaksud yang menjadi agunan/jaminan tambahan atas Surat Persetujuan Membuka Kredit yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Terlawan selaku Notaris.



1.2. R.A. Chandra Dewi Kusumawati, SH.

- Bahwa R.A. Chandra Dewi Kusumawati, SH, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah mengeluarkan produk Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 50/2016, tanggal 29 April 2016, agar PPAT tersebut dapat menjelaskan secara transparan dan akuntabel dalam persidangan perkara a quo, sehingga produk Akta PPAT termaksud benar – benar dapat diuji apakah prosedur pembuatannya sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku atau tidak.

1.3. Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo.

- Bahwa dalam Surat Persetujuan Membuka Kredit Nomor 26, tanggal 7 April 2016 dan Addendum Surat Persetujuan Membuka Kredit Nomor 119, tanggal 26 April 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Terlawan, sebagai barang jaminan/agunan tambahan adalah Sebidang tanah pekarangan, Sertipikat Hak Milik Nomor 03304/Sidorejo, Surat Ukur, tanggal 27-10-2005, Nomor 02126/Sidorejo/2005, luas : 1.557 M2, tercatat atas nama Nyonya Mujinem, yang terletak di Kalurahan Sidorejo, Kapanewon Lendah, Kabupaten Kulon Progo, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.
- Bahwa kemudian terbit produk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 27, tanggal 7 April 2016, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Terlawan selaku Notaris.
- Bahwa atas dasar SKMHT termaksud terbit produk Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 50/2016, tanggal 29/4/2016, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT R.A. Chandra Dewi Kusumawati, SH.
- Bahwa tahapan terakhir adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo mengeluarkan produk Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) sebagai dasar untuk eksekusi lelang Hak Tanggungan.

1.4. Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

- a) Bahwa dalam Surat Persetujuan membuka Kredit Nomor 102, tanggal 27 September 2017 dan Addendum Surat Persetujuan Mumbuka Kredit Nomor 102, tanggal 27 September 2018 serta Addendum Surat Persetujuan Membuka Kredit Nomor 120, tanggal 27 September 2018,



kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan Turut Terlawan selaku Notaris di Kabupaten Sleman adalah sebagai perjanjian pokok.

- b) Bahwa kemudian munculah perjanjian accessoir yang mengikuti perjanjian pokok tersebut yakni Surat Kuasa Membabankan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 803/2017, tanggal 27 September 2017 dan Nomor 898/2018, tanggal 27 September 2018 serta Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 930/2018, tanggal 3 Oktober 2018, kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan Turut Terlawan selaku Notaris dan PPAT.
- c) Bahwa tahapan terakhir Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman mengeluarkan produk Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) sebagai dasar untuk eksekusi lelang Hak Tanggungan.

- Bahwa pendaftaran Hak Tanggungan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo maupun Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman termaksud, adalah mendasarkan pada Pasal 13 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, menyebutkan : “ Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan “.
- Bahwa kemudian Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo maupun Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman mengeluarkan produk Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) syang mendasarkan pada Pasal 14 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan : “ Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan yang berlaku ”.
- Bahwa mengenai Sertipikat Hak Tanggungan termaksud adalah mempunyai kekuatan/daya eksekutoril sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 14 ayat (3) Undang Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, 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 ”.
- Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut di atas maka sangat urgen sekali peran dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo



maupun Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman untuk dijadikan sebagai pihak Para Terlawan dalam perkara a quo, karena untuk menguji dan mengetahui dalam persidangan, apakah benar Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) termaksud sebagai produk dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo maupun Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan apakah benar prosedur yang ditempuh telah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku atau tidak, mengingat begitu besarnya kekuatan/daya eksekutorialnya yang melekat pada Sertipkat Hak Tanggungan tersebut yang setara dengan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

1. Bahwa berdasarkan hal – hal sebagaimana diuraikan diatas, maka gugatan Para Pelawan adalah kurang pihak dalam bentuk plurium litis consortium. Oleh karenanya 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 Turut Terlawan menolak secara tegas dalil – dalil gugatan perlawanan dari Para pelawan, kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya.
3. Bahwa Surat Persetujuan membuka Kredit Nomor 26, tanggal 7 April 2016 dan Addendum Surat Persetujuan Membuka Kredit Nomor 119, tanggal 26 April 2017, antara Terlawan I selaku kreditur dengan Pelawan I dan II selaku debitur, dengan barang jaminan/agunan tambahan yakni sebidang tanah pekarangan Sertipikat Hak Milik Nomor 03304/Sidorejo, Surat ukur, tanggal 27-10-2005, Nomor 02126/Sidorejo/2005, luas : 1.557 M2, tercatat atas nama Nyonya Mujinem, yang terletak di Sidorejo, Kapanewon Lendah, Kabupaten Kulon Progo, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta serta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 27, tanggal 7 April 2016 adalah dibuat oleh dan dihadapan Suastutiningsih, Sarjana Hukum, selaku Notaris di Kabupaten Sleman (Turut Terlawan).
4. Bahwa kemudian lagi Surat Persetujuan Membuka Kredit Nomor 102, tanggal 27 September 2017 dan Addendum Surat Persetujuan Membuka Kredit Nomor 102, tanggal 27 September 2018 serta Addendum Surat Persetujuan Membuka Kredit Nomor 120, tanggal 27 September 2018, antara Terlawan I selaku kreditur dengan Pelawan I dan II selaku debitur, dengan barang jaminan/agunan tambahan yakni sebidang tanah pekarangan dan bangunan yang berada dan berdiri di atasnya, sertipikat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik Nomor 8789/Sardonoharjo, Surat Ukur tanggal 21/06/2013, Nomor 00191/2013, luas : 103 M2, yang terletak di Kalurahan Sardonoharjo, Kapanewon Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

5. Bahwa dari segi perspektif hukum perjanjian bahwasanya kekuatan semua Perjanjian/Persetujuan Membuka Kredit sebagaimana tersebut di atas yang berbentuk akta otentik/akta notariil sebagai perjanjian pokok, 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. Lagi pula berdasarkan Pasal 1338 KUH ayat 1 KUH Perdata telah menegaskan : “ Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya “. Serta perjanjian tersebut tidak dapat dicabut tanpa persetujuan para pihak sebagaimana di atur dalam Pasal 1338 KUH ayat 2 KUH Perdata.
6. Bahwa lagi pula berdasarkan asas dalam hukum perjanjian juga menegaskan bahwa seseorang dikatakan tidak memenuhi prestasinya yang menjadi kewajibannya (wanprestasi), yakni :
 - a. tidak memenuhi kewajibannya;
 - b. terlambat menuhi kewajibannya;
 - c. memenuhi tetapi tidak seperti yang diperjanjikan.
7. Bahwa kemudian mengenai akta – akta otentik yakni Akta Notariil sebagai produk dari Turut Terlawan termaksud dibuat telah sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku yakni telah memenuhi syarat substantif sebagaimana disyaratkan dalam Undang – Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 maupun bentuk aktanya telah sesuai dengan Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
 - Bahwa dalam Pasal 15 ayat (1) Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yang berbunyi :
 - (1) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi syarat sebagai berikut :
 - a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan;
 - b. tidak memuat kuasa substitusi;
 - c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang, dana nama serta identitas kreditornya, nama dan



identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

- Bahwa mengenai bentuk akta – akta notariil sebagai produk Turut Terlawan termaksud telah sesuai sebagaimana diatur dalam Bab VII, Akta Notaris, Bagian Pertama, bentuk dan Sifat Akta, Pasal 38 ayat (1) s.d ayat (4), Undang – undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang – undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, yang berbunyi :
 - (1) Setiap akta Notaris terdiri atas dst.
 - (2) Awal akta atau kepala akta memuat dst.
 - (3) Badan akta memuat dst.
 - (4) Akhir akta penutup akta memuat dst.
 - Bahwa oleh karenanya akta – akta produk Turut Terlawan sebagaimana tersebut di atas adalah sebagai akta otentik dan telah memenuhi syarat formil maupun materiil dan berdasarkan pada Pasal 1870 KUH Perdata, Pasal 165 HIR mempunyai nilai daya pembuktian yang sempurna (volledig) dan mengikat (bindende).
8. Bahwa kemudian mengenai tahapan pembuatan dan pendaftarannya 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.
9. Bahwa berhubung atas sebidang tanah pekarangan dan atas sebidang tanah pekarangan beserta bangunan yang berdiri dan berada di atasnya tersebut telah diikatkan secara sempurna dan Hak Tanggungan dan telah didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo maupun Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, sehingga menjadi jaminan pelunasan hutang Para Pelawan jika Para Pelawan 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 “.
10. Bahwa berdasarkan pada peraturan perundang – undangan yang berlaku yakni Undang – Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peraturan lainnya yakni Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, tanggal 22 Februari 2016 dan bahkan berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012, tentang Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung, khususnya Rumusan Hukum Bidang Perdata, yang menyebutkan : “ Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi hukum sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang yang tidak berhak “.

11. Bahwa kemudian mengenai proses pelelangan atas Hak Tanggungan oleh Terlawan I tersebut sepenuhnya menjadi wewenang dan ranah dari Terlawan I dan Terlawan II, maka Turut Terlawan tidak akan masuk dan intervensi.

12. Bahwa berdasarkan hal – hal sebagaimana tersebut di atas, maka Turut Terlawan memohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo, mengadili :

I. Dalam Eksepsi :

- Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Terlawan.

II. Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan Para Pelawan sebagai Para Pelawan yang tidak benar.

- Menolak perlawanan Para Pelawan.

- Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara.

S u b s i d a i r :

- Mohon putusan yang seadil – adilnya.

Menimbang, bahwa Para Pelawan mengajukan Replik pada tanggal 13 Desember 2022 dan Terlawan I, Terlawan II serta Turut Terlawan mengajukan Duplik tanggal 20 Desember 2022;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Para Pelawan mengajukan bukti-bukti surat antara lain:

1. Foto copy KTP Kabupaten Kulon Progo NIK 3401056010880001 atas nama Eka Wulandari, S.E, tertanggal 02-08-2018, diberi tanda P1,2-1;
2. Foto copy KTP Kabupaten Kulon Progo NIK 3401050211830001 atas nama Novia Ermawan, tertanggal 20-03-2018, diberi tanda P1,2-2;
3. Foto copy Kartu Keluarga No 3401051311090008 atas nama Kepala Keluarga Novia Ernawan, dikeluarkan tanggal 21-01-2021, diberi tanda P1,2-3;
4. Foto copy Surat Persetujuan Membuka Kredit Nomor 101 dihadapan Suastutiningsih, Sarjana Hukum tanggal 27 September 2017, diberi tanda P1,2-4;



5. Foto copy Surat Persetujuan Membuka Kredit Nomor 102 dihadapan Suastutiningsih, Sarjana Hukum tanggal 27 September 2017, diberi tanda P1,2-5;
6. Foto copy Addendum Surat Persetujuan Membuka Kredit Nomor 102 dihadapan Suastutiningsih, Sarjana Hukum tanggal 27 September 2018, diberi tanda P1,2-6;
7. Foto copy Addendum Surat Persetujuan Membuka Kredit Nomor 120 dihadapan Suastutiningsih, Sarjana Hukum tanggal 27 September 2019, diberi tanda P1,2-7;
8. Foto copy Print rekening koran No rekening 105601000209151 atas nama pemilik Eka Wulandari, SE. tanggal 25 Mei 2022, diberi tanda P1,2-8;
9. Foto copy surat penawaran putusan kredit (offering Letter) No B.114/KCP-VII/ADK/SPPK/03/2020 tanggal 30 Maret 2020 kepada Eka Wulandari, SE., diberi tanda P1,2-9;
10. Foto copy surat dengan kop Surat PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Pasar Kolombo Nomor B.200-KCP/VII/ADK/06/2020 perihal Surat Peringatan I tanggal 02 Juni 2020 kepada Eka Wulandari, SE., diberi tanda P1,2-10;
11. Foto copy surat dengan kop Surat PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Pasar Kolombo Nomor B.225-KCP/VII/ADK/06/2020 perihal Surat Peringatan II (Kedua) tanggal 15 Juni 2020 kepada Eka Wulandari, SE., diberi tanda P1,2-11;
12. Foto copy surat dengan kop Surat PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Pasar Kolombo Nomor B.242-KCP/VII/ADK/07/2020 perihal Surat Peringatan III (Ketiga) tanggal 02 Juli 2020 kepada Eka Wulandari, SE., diberi tanda P1,2-12;
13. Foto copy surat dengan kop Surat PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Pasar Kolombo Nomor B.217-KCP/VII/ADK/07/2021 perihal Pernyataan Default dan Penghentian fasilitas kredit secara sepihak serta pembatalan restrukturisasi an Eka Wulandari tanggal 05 Juli 2021 kepada Eka Wulandari, SE., diberi tanda P1,2-13;
14. Foto copy surat dengan kop Surat PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Pasar Kolombo Nomor B.197-VII/KCP/ADK/08/2022 perihal Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 08 Agustus 2022 kepada Eka Wulandari, SE., diberi tanda P1,2-14;
15. Foto copy dengan kop Surat Wahyu Widayati & Partners Advokat & Konsultan Hukum perihal Permohonan Pembatalan Pelaksanaan Eksekusi Lelang sebagaimana atas Sebidang tanah dan bangunan



sebagaimana sertifikat hak milik (SHM) No: 08789 atas nama Eka Wulandari yang terletak di Sardonoharjo, Ngaglik, Sleman, DI.Yogyakarta tanggal 06 September 2022 kepada Kepala Kantor KPKNL Yogyakarta., diberi tanda P1,2-15;

16. Fotokopi surat pernyataan kesanggupan pembayaran yang dibuat oleh Bambang Purcahyanto kepada Novan yang dibuat di Magelang 23-02-2018 diberi tanda P1,2-16;
17. Fotokopi surat tanda terima laporan polisi Nomor STTLP/218/IV/2018/DIY/SLEMAN yang dikeluarkan di Yogyakarta tanggal 03 April 2018 diberi tanda P1,2-17;
18. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 056/SKS/IV/2020 yang dikeluarkan di Yogyakarta tanggal 08 April 2020 Oleh PT Surya Karya Setiabudi diberi tanda P1,2-18;

Bukti-bukti surat tertanda P1,2-1 sampai dengan P1,2-18, telah diberi materai yang cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti bertanda P1,2-2, P1,2-4, P1,2-5, P1,2-6, P1,2-7, P1,2-9, P1,2-10, P1,2-11, P1,2-12, P1,2-13 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya selanjutnya fotokopi-fotokopi terlampir dalam berkas sedangkan aslinya dikembalikan kepada Kuasa Hukum Para Pelawan;

Menimbang, bahwa Para Pelawan tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Terlawan I mengajukan bukti surat berupa;

1. Foto copy Akta Surat persetujuan membuka kredit (Nyonya Eka Wulandari, SE) Nomor 101 tanggal 27 September 2017 dihadapan Suastutiningsih A Wijayanto SH, diberi tanda T1-1;
2. Foto copy Akta Surat persetujuan membuka kredit (Nyonya Eka Wulandari, SE) Nomor 102 tanggal 27 September 2017 dihadapan Suastutiningsih A Wijayanto SH, diberi tanda T1-2;
3. Foto copy Akta Addendum Surat persetujuan membuka kredit (Nyonya Eka Wulandari, SE) Nomor 102 tanggal 27 September 2018 dihadapan Suastutiningsih A Wijayanto SH, diberi tanda T1-3;
4. Foto copy Sertifikat tanda bukti hak Milik No 8789 Desa Sardonoharjo, NIB 13.04.12.05.07635 Surat Ukur tanggal 21/06/2013 No 00191/2013 Luas 103 m2 atas nama Nyonya Eka Wulandari 20/10/1988, diberi tanda T1-4;
5. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No 06554/2017 peringkat Pertama Nama Pemegang Hak Tanggungan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk berkedudukan di Jakarta Pusat yang diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga Rp 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) diterbitkan di Sleman tanggal 24/10/2017, diberi tanda T1-5;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No 07025/2018 peringkat Kedua Nama Pemegang Hak Tanggungan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk berkedudukan di Jakarta Pusat yang diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) diterbitkan di Sleman tanggal 15/10/2018, diberi tanda T1-6;
7. Foto copy Akta Addendum Surat persetujuan membuka kredit (Nyonya Eka Wulandari, SE) Nomor 120 tanggal 27 September 2019 dihadapan Suastutiningsih A Wijayanto SH, diberi tanda T1-7;
8. Foto copy surat penawaran putusan kredit (offering Letter) No B.114/KCP-VII/ADK/SPPK/03/2020 tanggal 30 Maret 2020 kepada Eka Wulandari, SE., diberi tanda T1-8;
9. Foto copy surat dengan kop Surat PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Pasar Kolombo Nomor B.200-KCP/VII/ADK/06/2020 perihal Surat Peringatan I (Pertama) tanggal 02 Juni 2020 kepada Eka Wulandari, SE., diberi tanda T1-9;
10. Foto copy surat dengan kop Surat PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Pasar Kolombo Nomor B.225-KCP/VII/ADK/06/2020 perihal Surat Peringatan II (Kedua) tanggal 15 Juni 2020 kepada Eka Wulandari, SE., diberi tanda T1-10;
11. Foto copy surat dengan kop Surat PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Pasar Kolombo Nomor B.242-KCP/VII/ADK/07/2020 perihal Surat Peringatan III (Ketiga) tanggal 02 Juli 2020 kepada Eka Wulandari, SE., diberi tanda T1-11;
12. Foto copy surat dengan kop Surat PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Pasar Kolombo Nomor B.217-KCP/VII/ADK/07/2021 perihal Pernyataan Default dan Penghentian fasilitas kredit secara sepihak serta pembatalan restrukturisasi an Eka Wulandari tanggal 05 Juli 2021 kepada Eka Wulandari, SE., diberi tanda T1-12;
13. Foto copy Print rekening koran No rekening 105601000209151 atas nama pemilik Eka Wulandari, SE. tanggal laporan 17 Januari 2023, diberi tanda T1-13;
14. Foto copy Print rekening koran No rekening 105601000209151 atas nama pemilik Eka Wulandari, SE. Periode 1/01/16-8/02/23, diberi tanda T1-14;
15. Foto copy surat Nomor B.76-KCP-VII/ADK/04/2022 tanggal 18 April 2022 Perihal Permohonan Lelang kepada kepala Kantor KPKNL Yogyakarta diberi tanda T1-15;
16. Foto copy pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan pada surat kabar Koran Merapi tanggal 31 Agustus 2022, diberi tanda T1-16;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Foto copy Laporan Penilaian Jaminan (untuk tanah yang ada bangunannya atau untuk bangunan yang berdiri diatas tanah orang lain atas nama Eka Wulandari, diberi tanda T1-17

18. Foto copy rekening koran pinjaman Nomor 105601000322153 atas nama Eka Wulandari SE, periode 1/01/18 - 8/02/23 diberi tanda T1-18;

Bukti-bukti surat tertanda T1-1 sampai dengan T1-18, telah diberi materai yang cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti bertanda T1-10, T1-11, T1-12, T1-15, T1-17 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya selanjutnya fotokopi-fotokopi terlampir dalam berkas sedangkan aslinya dikembalikan kepada Kuasa Hukum Terlawan I;

Menimbang, bahwa Terlawan I tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Terlawan II mengajukan bukti surat berupa;

1. Foto Surat Permohonan Lelang No B.76-KCP-VII/ADK/04/2022 tanggal 18 April 2022 perihal Permohonan lelang, diberi tanda T.II-1;
2. Foto copy Sertifikat tanda bukti hak Milik No 8789 Desa Sardonoarjo, NIB 13.04.12.05.07635 Surat Ukur tanggal 21/06/2013 No 00191/2013 Luas 103 m2 atas nama Nyonya Eka Wulandari 20/10/1988, diberi tanda T.II-2;
3. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No 06554/2017 peringkat Pertama Nama Pemegang Hak Tanggungan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk berkedudukan di Jakarta Pusat yang diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga Rp 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) diterbitkan di Sleman tanggal 24/10/2017, diberi tanda T.II-3;
4. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 853/2017 tanggal 6 Oktober 2017 di hadapan Suastutiningsih Sarjana Hukum, berdasarkan surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 13-10-2000 Nomor 32-XI-2000 sebagai PPAT, diberi tanda T.II-4;
5. Foto copy surat dengan kop Surat PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Pasar Kolombo Nomor B.200-KCP/VII/ADK/06/2020 perihal Surat Peringatan I (Pertama) tanggal 02 Juni 2020 kepada Eka Wulandari, SE., diberi tanda T.II-5;
6. Foto copy surat dengan kop Surat PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Pasar Kolombo Nomor B.225-KCP/VII/ADK/06/2020 perihal Surat Peringatan II (Kedua) tanggal 15 Juni 2020 kepada Eka Wulandari, SE., diberi tanda T.II-6;
7. Foto copy surat dengan kop Surat PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Pasar Kolombo Nomor B.242-KCP/VII/ADK/07/2020 perihal Surat Peringatan III (Ketiga) tanggal 02 Juli 2020 kepada Eka Wulandari, SE., diberi tanda T.II-7;



8. Foto copy surat dengan kop Surat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Nomor berkas 57012/2022, diberi tanda T.II-8;
9. Foto copy surat dengan kop Surat Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Tengah dan D.I. Yogyakarta Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta Nomor S-1525/KNL.0905/2022 perihal Penetapan Jadwal Lelang, dikeluarkan tanggal 03 Agustus 2022 diberi tanda T.II-9;
10. Foto copy surat dengan kop Surat PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Pasar Kolombo Nomor B.197-VII/KCP/ADK/08/2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dikeluarkan di Yogyakarta tanggal 08 Agustus 2022 kepada Eka Wulandari, SE., diberi tanda T.II-10;
11. Foto copy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dikeluarkan di Yogyakarta tanggal 16 Agustus 2022 oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Pasar Colombo, diberi tanda T.II-11;
12. Foto copy pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan pada surat kabar Koran Merapi tanggal 31 Agustus 2022, diberi tanda T.II-12;
13. Foto copy risalah lelang Nomor 455/42/2022 tanggal 14 September 2022, diberi tanda T.II-12;

Bukti-bukti surat tertanda T.II-1 sampai dengan T.II-12, telah diberi materai yang cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti bertanda T.II-1, T.II-2, T.II-3, T.II-4, T.II-5, T.II-6, T.II-7, T.II-8, T.II-10, T.II-11 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya selanjutnya fotokopi-fotokopi terlampir dalam berkas sedangkan aslinya dikembalikan kepada Kuasa Hukum Terlawan II;

Menimbang, bahwa Terlawan II tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa Turut Terlawan tidak mengajukan bukti surat;

Menimbang, bahwa baik Para Pelawan dan Terlawan I dan Terlawan II serta Turut Terlawan mengajukan kesimpulan yang masing-masing diserahkan pada tanggal 2 Maret 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Terlawan II adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Terlawan II telah mengajukan eksepsi diluar kewenangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Eksepsi Gugatan Plurium Litis Consortium (gugatan kurang pihak)

Masih terdapat pihak-pihak yang terlibat dalam permasalahan tersebut dan belum diikut sertakan dalam perkara a quo. Yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman;

2. Eksepsi Persona Standi in Judicio

Bahwa Terlawan II berpendapat bahwa gugatan Para Pelawan khususnya yang ditujukan terhadap Terlawan II harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan person Terlawan II di dalam surat gugatan Para Pelawan keliru dan tidak tepat, karena Para Pelawan menyebut “Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta” yang tidak mengaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kanwil DJKN Jawa Tengah dan D I Yogyakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta selaku instansi Terlawan II.

3. Eksepsi Gugatan Para Pelawan tidak jelas (Obscure Libel)

Bahwa Para Pelawan dalam posita dan petitumnya tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa secara gamblang atau jelas.

Menimbang, bahwa Turut Terlawan telah mengajukan eksepsi diluar kewenangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan perlawanan dari Para Pelawan adalah kurang pihak dalam bentuk plurium litis consortium, seharusnya masih ada pihak yang bertindak sebagai Para Pelawan atau yang ditarik sebagai Para Terlawan dan sudah barang tentu pihak – pihak tersebut sangat urgen sekali kualitasnya dalam perkara a quo yakni :

- 1.1. Seseorang yang bernama Mujinem;
- 1.2. R.A. Chandra Dewi Kusumawati, SH.
- 1.3. Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo.
- 1.4. Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi Terlawan II dan Turut Terlawan tersebut telah dibantah oleh Para Pelawan sebagaimana dalam Repliknya yang pada pokoknya Para Pelawan menyatakan menolak eksepsi-eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terlawan II dan Turut Terlawan dengan memperhatikan Replik dari Para Pelawan, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah mempelajari eksepsi-eksepsi Terlawan II dan Turut Terlawan, yaitu Eksepsi Gugatan Kurang pihak (Plurium Litis Consortium), menurut Majelis Hakim dengan tidak menyertakan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo, serta tidak menyertakan Sdri. Mujinem, Sdr. R.A. Chandra Dewi Kusumawati, SH., tidak lah kurang pihak karena gugatan Para Pelawan adalah tentang pelawanan terhadap Pelaksanaan Lelang Agunan atas Sebidang tanah dan Bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 08789, Seluas 103m2 Atas Nama Pemilik Eka Wulandari. yang terletak di Desa/Kelurahan Sardonoarjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman DI Yogyakarta yang sedianya dilakukan pada hari Rabo, Tanggal 14 September 2022 sebagaimana Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor: B.197-VII/CPA/ADK/08/2022 yang dikeluarkan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Pasar Colombo Tertanggal 08 Agustus 2022, sehingga menurut Majelis Hakim eksepsi Terlawan II dan Turut Terlawan tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Gugatan Kurang pihak (Plurium Litis Consortium) ditolak, maka eksepsi-eksepsi Terlawan II selain dan selebihnya haruslah ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Pelawan yang pada pokoknya adalah menyatakan Para Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar, menyatakan Pelaksanaan Lelang Agunan atas Sebidang tanah dan Bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 08789, Seluas 103m2 Atas Nama Pemilik Eka Wulandari. yang terletak di Desa/Kelurahan Sardonoarjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman DI Yogyakarta adalah tidak sah dan cacat hukum, dan menyatakan membatalkan Pelaksanaan Lelang Agunan atas Sebidang tanah dan Bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 08789, Seluas 103m2 Atas Nama Pemilik Eka Wulandari. yang terletak di Desa/Kelurahan Sardonoarjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman DI Yogyakarta yang sedianya dilakukan pada hari Rabo, Tanggal 14 September 2022 sebagaimana Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor: B.197-VII/CPA/ADK/08/2022 yang dikeluarkan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Pasar Colombo Tertanggal 08 Agustus 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR "Barang siapa yang mengaku mempunyai suatu hak atau menyebut suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya atau membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu".;



Menimbang, bahwa Para Pelawan untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti PI,II-1 sampai dengan PI,II-18;

Menimbang, bahwa Terlawan I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.I -1 sampai dengan T.I.- 18;

Menimbang, bahwa Terlawan II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.II -1 sampai dengan T.I.- 13;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Pelawan berupa Foto copy Surat Persetujuan Membuka Kredit Nomor 101 dihadapan Suastutiningsih, Sarjana Hukum tanggal 27 September 2017 (bukti P1,2-4), Foto copy Surat Persetujuan Membuka Kredit Nomor 102 dihadapan Suastutiningsih, Sarjana Hukum tanggal 27 September 2017 (bukti P1,2-5), Foto copy Addendum Surat Persetujuan Membuka Kredit Nomor 102 dihadapan Suastutiningsih, Sarjana Hukum tanggal 27 September 2018 (bukti P1,2-6), dan Foto copy Addendum Surat Persetujuan Membuka Kredit Nomor 120 dihadapan Suastutiningsih, Sarjana Hukum tanggal 27 September 2019 (bukti P1,2-7), bukti-bukti tersebut dicocokkan dengan bukti-bukti Terlawan I yaitu Foto copy Sertifikat hak Milik No 8789 Desa Sardonoarjo, NIB 13.04.12.05.07635 Surat Ukur tanggal 21/06/2013 No 00191/2013 Luas 103 m2 atas nama Nyonya Eka Wulandari 20/10/1988 (bukti T1-4), Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No 06554/2017 peringkat Pertama Nama Pemegang Hak Tanggungan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk berkedudukan di Jakarta Pusat yang diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga Rp 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) diterbitkan di Sleman tanggal 24/10/2017 (bukti T1-5), Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No 07025/2018 peringkat Kedua Nama Pemegang Hak Tanggungan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk berkedudukan di Jakarta Pusat yang diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) diterbitkan di Sleman tanggal 15/10/2018 (bukti T1-6), dari bukti-bukti tersebut bahwa benar antara Para Pelawan dengan Terlawan I telah menandatangani perjanjian kredit, tetapi di dalam perjalanannya Para Pelawan tidak bisa memenuhi prestasinya (cidaera janji), sehingga Terlawan I memohon lelang kepada Terlawan II;

Menimbang, bahwa Terlawan II melaksanakan Permohonan Lelang berdasarkan surat permohonan Nomor : B.76-KCP-VII/ADK/04/2022 tanggal 18 April 2022 perihal Permohonan Lelang dari Terlawan I, dan karena pihak Pemohon Lelang/Penjual in casu Terlawan I telah melengkapi dokumen persyaratan lelang dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang maka Terlawan II menerbitkan Penetapan Jadwal Lelang sesuai surat Nomor S-1525/KNL.0905/2022 tanggal 03 Agustus 2022 perihal Penetapan Jadwal Lelang, dan melakukan pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan pada surat kabar Koran Merapi tanggal 31 Agustus 2022, (bukti T.II-12);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Pelawan bukan Pelawan yang baik dan benar, karena pihak Pemohon Lelang/Penjual (Terlawan I) telah melengkapi dokumen persyaratan lelang dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas secara keseluruhan maka Para Pelawan tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sebaliknya Para Terlawan telah berhasil membuktikan dalil sangkalannya sekaligus berhasil melumpuhkan bukti-bukti Para Pelawan oleh karenanya gugatan Para Pelawan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pelawan tidak berhasil membuktikan dalil-dalil yang menjadi dasar dari pada gugatannya, Majelis Hakim berpendapat gugatan Para Pelawan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Pelawan telah ditolak untuk seluruhnya maka Para Pelawan haruslah dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan Para Terlawan berada di pihak yang menang, Para Pelawan berdasarkan pasal 181 ayat (1) HIR harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan Pasal 195 ayat (6) HIR/206 RBg, 208 HIR/228 RBg, 390 Rv dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak seluruh eksepsi Terlawan II dan Turut Terlawan;

DALAM Pokok perkara

- Menyatakan Para Pelawan adalah bukan Para Pelawan yang baik dan benar;
- Menolak gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.046.000,00 (dua juta empat puluh enam ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman, pada hari Senin, Tanggal 3 April, oleh kami, Aziz Muslim, S.H., sebagai Hakim Ketua, Kun Triharyanto Wibowo, S.H., M.Hum dan Asni Meriyenti, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sleman Nomor 218/Pdt.G/2022/PN Smn tanggal 30 Agustus 2022, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 6 April 2023, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, A Priyo Indarto.,S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Para Penggugat,
Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Kun Triharyanto Wibowo,S.H.,M.Hum

Aziz Muslim, S.H.

Asni Meriyenti, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

A Priyo Indarto,S.H.

Perincian biaya :

| | | |
|-------------------------------|---|------------------|
| 1. Pendaftaran | : | Rp.30.000,00; |
| 2. Proses | : | Rp.90.000,00; |
| 3. Penggandaan..... | : | Rp.21.000,00; |
| 4. Panggilan | : | Rp.985.000,00; |
| 5. PNBP | : | Rp.50.000,00; |
| 6. Pemeriksaan setempat | : | Rp.850.000,00; |
| 7. Redaksi | : | Rp. 10.000,00; |
| 8. Materai..... | : | Rp. 10.000,00; |
| Jumlah | : | Rp.2.046.000,00; |

(dua juta empat puluh enam
ribu rupiah)