



**P U T U S A N**

**Nomor 242 /Pdt.G/2021/PN Smm**

**Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**

Pengadilan Negeri Sleman yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara:

- I. **Ny. Yekti Maryani**; NIK : 3471036909610002, Tempat tanggal lahir di Surakarta, 29 September 1961, Jenis Kelamin: Perempuan, Agama Islam, Pendidikan terakhir: S-2, beralamat di Demangan GK I/ 285, RT 003/RW 001, Kelurahan/ Desa Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta; selanjutnya disebut sebagai .....**Pelawan I**;
  - II. **Tn. Rembanang Anindita**; NIK : 3471031504880003, Tempat tanggal lahir di Yogyakarta, 15 April 1988, Jenis kelamin : Laki-laki, Agama Islam, Pendidikan terakhir: S-1, beralamat di Demangan GK I/ 285 Yogyakarta, RT 003/RW 001, Kelurahan/Desa Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta; selanjutnya disebut sebagai.....**Pelawan II**;
  - III. **Ny. Putri Lindhang Kirana**; NIK : 3471036908890001, Tempat tanggal lahir di Yogyakarta, 29 Agustus 1989, Jenis kelamin: Perempuan, Agama Islam, Pendidikan terakhir: S-1, beralamat di Ngemplak No.57, jalan Gito Gati, RT 001/RW 031, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta; selanjutnya disebut sebagai.....**Pelawan III**;
  - IV. **Ny. Maya Nilam Sari**; NIK : 3404074909910002, Tempat tanggal lahir di Yogyakarta, 9 September 1991, Jenis kelamin : Perempuan, Agama Islam, Pendidikan terakhir: S-1, beralamat di Perum Sawitsari No.A2 Pikgondang, RT 006/ RW 054, Kelurahan/ Desa Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Yogyakarta; selanjutnya disebut sebagai.....**Pelawan IV**;
  - V. **Ny. Sekar Lananingrum**; NIK : 3471036306950004, Tempat tanggal lahir di Yogyakarta, 26 Juni 1995, Jenis kelamin : Perempuan, Agama Islam, Pendidikan terakhir: S-1, beralamat di Demangan GK I/ 285 Yogyakarta, RT 003/RW 001, Kelurahan/ Desa Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta; selanjutnya disebut sebagai.....**Pelawan V**;
- Selanjutnya Pelawan I sampai dengan Pelawan V disebut sebagai **Para Pelawan**;

*Hal. 1 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm*



Para Pelawandipersidangan memberikan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 13 Oktober 2021 kepada: 1. Rinanto Suryadhimirtha, S.H.,M.Sc. 2. Sigit Riyanto, S.H. 3. Antariksa Agung Tri Cahyono, S.H. Kesemuanya Advokat pada Law Office Rinanto Suryadhimirtha & Associates yang beralamat di Perum Griya Taman Asri (GTA) Blok C No.316, Pandowoharjo, Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman, Yogyakarta 55512, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman, tanggal 25 Oktober 2021;

L a w a n

- I. **PT. Bank Perkreditan Rakyat Universitas Gadjah Mada**, yang berkedudukan di kampus UGM, Bulaksumur Blok A-11, Depok, Sleman, Yogyakarta, dalam hal ini Ganis Mei Hariyanto, SE, selaku Direktur Bisnis PT. BPR Universitas Gadjah Mada, alamat Mendak Utara RT/RW 001/010, Banyuwangi, Bandongan, Magelang memberikan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 3377/B-UGM/INTER/X/2021, tertanggal 26 Oktober 2021 kepada: 1. C.B Andito Meilana, SE dan Alfaro Faldion; yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman, Nomor: 847/HK/SK.PDT/XI/2021/PN Smn, tanggal 02 November 2021, selanjutnya disebut .....**Terlawan I**;
- II. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta**, beralamat di Gedung Keuangan Negara (GKN) Jalan Kusumanegara No. 11, Yogyakarta dalam hal ini Tri Wahyuningsih Retno Mulyani, a.n Menteri Keuangan, Direktur Hukum dan Hubungan Masyarakat, beralamat di Gedung Djuanda I Kementerian Keuangan, Jalan Dr. Wahidin Raya No. 1 Jakarta Pusat, telah memberikan kuasa khusus Nomor SKU-633/MK.6/KN.8/2021, tertanggal 18 November 2021 kepada: 1. Marhaeni Rumiasih; 2. Mohammad Abdul Rochim; 3. Novika Diah Anggraeni; 4. Rita Ambarsari; 5. Arifin Nurhartanto; 6. Rakhmayani Ardhanti 7. Sarwi Handayani dengan hak substitusi, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman, Nomor: 923/HK/SK.PDT/XI/2021/PN Smn, tanggal 23 November 2021; selanjutnya disebut sebagai.....**Terlawan II**;
- III. **Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sleman**, beralamat di Jalan Dr. Rajimin, Sucen, Triharjo, Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman, Yogyakarta, dalam hal ini Bintarwan Widhiatso, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman;

Hal. 2 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan surat kuasa khusus Nomor: 3958/SKU.34.04 MP.02.01/XI/2021, tanggal 01 November 2021; kepada: 1. Robert C.W. Pasiak, S.SiT. 2. Azis Setyawan, A.Ptnh. 3. Muhammad Romdon, S.Sos., M.Eng. 4. Endah Kristiningrum, S.E. 5. Efa Eritawati, S.Sos., M.A. 6. Banar Awibowo. 7. Herwanto Cahyo Wibowo, S.H. 8. Olenka Citra Larasati, S.T., yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman, Nomor: 866-Hk/SK.PDT/XI/2021/PN Smn, tanggal 09 November 2021; selanjutnya disebut sebagai.....

## **Terlawan III;**

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

Setelah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara di persidangan;

Setelah memperhatikan surat-surat bukti dan segala sesuatu yang terjadi selama berlangsungnya persidangan perkara tersebut;

## **Tentang Duduk Perkara**

Menimbang, bahwa Para Pelawan dalam surat gugatannya tertanggal 13 Oktober 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 19 Oktober 2021, dibawah Register Perkara Nomor 242/Pdt.G/2021/PN Smn, telah mengajukan gugatan ke depan persidangan dengan dalil-dalil alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan I sebagai Debitur telah mendapatkan fasilitas kredit dari Terlawan I berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 29717.K01.021 tertanggal 28 September 2016 sebesar Rp.145.000.000,- (Seratus empat puluh lima juta Rupiah) yang dibukukan dan didaftarkan oleh Turut Tergugat I Nomor : 1188/ Daft/ X/ 2016, bunga sebesar 1.00 % (Satu perseratus) setiap bulan dengan angsuran annuitas dan harus membayar provisi dan administrasi kredit yang dipungut satu kali sebesar Rp.3.625.000,- (Tiga juta enam ratus dua puluh lima ribu Rupiah), serta denda sebesar 5 % (Lima perseratus) setiap bulan dari jumlah angsuran tertunggak, dalam hal ini merujuk pada perjanjian kredit tersebut dinyatakan : “ ... maka kedua belah pihak memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap dikantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman “;
2. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas dengan menggunakan agunan SHM No.00816 yang terletak di Desa/ Kelurahan Widodomartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, Propinsi D.I.Yogyakarta, Surat

Hal. 3 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smn

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ukur Tanggal 10-07-1998, No.00069/ Widodomartani/ 1998 Luas 492 m2 (Empat ratus Sembilan puluh dua meter persegi) dengan pemegang hak Ir Rohlan Rogomulyo yang dibebankan Hak Tanggungan No : 00710/ 2017 Peringkat APHT PPAT Sri Purwatiningsih,SH,M.Kn/ Turut Tergugat II Nomor 242/ 2016 Tanggal 28/ 10/ 2018 berdasarkan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 00710/ 2017 yang diterbitkan oleh Terlawan III dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 242/ 2016 yang tercantum klausul “untuk menjamin pelunasan utang Debitur sejumlah Rp.145.000.000,- (Seratus empat puluh lima juta Rupiah)/ sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang sampai sejumlah nilai Tanggungan peringkat I (pertama) sebesar Rp.181.250.000,- (Seratus delapan puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah) dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Terlawan I; Mohon disebut sebagai : Obyek Sengketa;

3. Bahwa selanjutnya pada tanggal 21 Juli 2021 Ir Rohlan Rogomulyo telah meninggal dunia sakit Covid-19, dan meninggalkan para ahli waris antara lain :
  - a. Ny Yekti Maryani  
Selanjutnya mohon disebut sebagai : Pelawan I
  - b. Tn.Rembanang Anindita  
Selanjutnya mohon disebut sebagai : Pelawan II
  - c. Ny.Putri Lindhang Kirana  
Selanjutnya mohon disebut sebagai : Pelawan III
  - d. Ny Maya Nilam Sari  
Selanjutnya mohon disebut sebagai : Pelawan IV
  - e. Ny.Sekar Lananingrum  
Selanjutnya mohon disebut sebagai : Pelawan IV.
4. Bahwa selanjutnya Para Pelawan sebagai Debitur yang beritikad baik dan kooperatif telah menyampaikan tetap akan melunasi pinjaman kepada Terlawan I, serta mohon dihapusnya bunga dan denda karena mengalami kesulitan keuangan dan telah menyampaikan usaha yang kurang lancar akibat dampak wabah virus Covid-19 yang telah ditetapkan sebagai Bencana Nasional lewat Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019, dalam hal ini mengalami Force Majeur (Vide : pasal 1244 KUH Perdata dinyatakan “ Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan,

Hal. 4 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



bahwa hal tidak atau pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan suatu hal yang tidak terduga, pun tidak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itu pun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya “), serta (Vide : Pasal 1245 KUH Perdata dinyatakan “ Tidaklah biaya rugi dan bunga, harus digantinya, apalagi lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tidak disengaja si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang”.

5. Bahwa selanjutnya permohonan keringanan akibat dampak wabah virus Covid-19 dari Para Pelawan kepada Terlawan I, mengangsur pokok tanpa bunga dan denda sampai lunas sesuai kemampuan keuangan saat ini Rp.124.311.954,- (Seratus dua puluh empat juta tiga ratus sebelahs ribu Sembilan ratus lima puluh empat rupiah) bersamaan dengan menjual aset-aset lain yang dimiliki untuk pelunasan hutang kepada Terlawan I.
6. Bahwa selanjutnya itikad baik permohonan Para Pelawan tersebut telah ditolak oleh Terlawan I tanpa alasan yang jelas, padahal ditengah wabah virus Covid-19 banyak sektor usaha yang terpuruk saat ini.

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 132-133 dinyatakan : “ Dalam perkembangannya saat ini Grosse Akta Pengakuan Hutang yang oleh Undang-undang disamakan kekuatan hukumnya dengan putusan pengadilan yang tetap sebagai dasar hukum mempercepat eksekusi jaminan tidak dapat dilakukan dengan mudah seperti yang dimaksudkan pasal 224 HIR / 259 RBG karena Mahkamah Agung Republik Indonesia :

- a. Melalui Suratnya No.213/229/86/UM-TU/PDT tertanggal 16 April 1985 yang ditujukan ke Kantor Pengacara Gani Djemat menegaskan :
  - 1) Suatu Akta Otentik yang berisi Surat Pengakuan Hutang dengan perumusan semata-mata suatu kewajiban untuk membayar / melunaskan sejumlah uang tertentu / pasti.
  - 2) Dalam suatu Grosse tidak dapat ditambahkan persyaratan lain terlebih lagi apabila persyaratan-persyaratan itu berbentuk perjanjian.
  - 3) Besarnya jumlah uang yang harus dilunaskan sudah pasti dan tidak ada lagi sesuatu alasan hukum bagi Debitur untuk menyangkal hutangnya



- b. Melalui Suratnya No.147/168/86/IV/Um-Tu/PDT tertanggal 1 April 1986 yang ditujukan kepada BPKH Perbanas menegaskan : Isi pengakuan hutang dengan kewajiban untuk membayar sejumlah uang tertentu secara pasti.
- c. Melalui Suratnya tanggal 18 Maret 1986 yang ditujukan kepada Direksi Bank Negara Indonesia 1946 menegaskan: Mahkamah Agung berpendapat bahwa dewasa ini telah terjadi penyalahgunaan Grosse Akta Vide pasal 224 HIR, seperti misalnya untuk perjanjian jual beli atau perjanjian kredit dan karenanya perlu diluruskan.
- d. Selain surat-surat tersebut Mahkamah Agung dengan keputusannya No.1520 K/PDT/1984 tertanggal 3 Mei 1986 menegaskan mengenai syarat-syarat eksekusi jaminan berdasarkan Grosse Akta Pengakuan Hutang :
  - a) Syarat Formal :
    - 1) Harus berbentuk “ Surat Hutang “
    - 2) Dibuat dengan Akta Notaris dengan Irah-irah “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “
    - 3) Pada bagian akhir Akta disebutkan kata-kata “ Diberikan sebagai Grosse Akta Pertama “
    - 4) Tanggal pemberian Grosse Akta
    - 5) Tanggal pemberian Grosse Akta
  - b) Syarat Material :
    - 1) Jumlah hutang yang harus dibayar oleh Debitur haruslah pasti
    - 2) Jumlah waktu untuk melunasi hutang

Selanjutnya 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 134 dinyatakan :

“Supaya eksekusi jaminan berdasarkan Grosse Akta Pengakuan Hutang sekarang ini dapat dilaksanakan maka dalam membuat akta pengakuan hutang notariil perlu memperhatikan syarat-syarat sebagai berikut :

1. Akta pengakuan hutang dibuat dan ditandatangani secara sepihak dari Debitur artinya pengakuan sepihak dari Debitur tentang jumlah hutang tertentu.
2. Jumlah hutang yang tercantum dalam akta pengakuan hutang sudah pasti, artinya jumlah hutang yang dicantumkan dalam akta pengakuan hutang sebesar Pokok Hutang bukan berdasar plafond atau jumlah maksimum



hutang. Bagi Bank jumlah pasti itu tidak mudah karena jumlah yang dicantumkan dalam akta pengakuan hutang atau perjanjian kredit adalah jumlah maksimum atau plafond yang kemungkinan Debitur tidak menarik seluruhnya atau jika ditarik seluruhnya hutang menjadi bertambah dengan bunga-bunga yang belum dibayar.

3. Dalam membuat akta pengakuan hutang tidak perlu mencantumkan syarat-syarat yang berbentuk perjanjian seperti adanya ketentuan kelalaian / cidera janji Debitur (even of default), tetapi hanya semata-mata pengakuan sepihak dari Debitur untuk membayar sejumlah hutang tertentu.
4. Akta pengakuan hutang berisi hutang murni, artinya berasal dari pinjam meminjam uang bukan dari transaksi lainnya, misalnya harga jual beli yang belum dibayar.

Vide : pasal 11 ayat (1) UU Hak Tanggungan, dalam hal ini Pelawan 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 accessoir. Begitu pula Hak Tanggungan karena merupakan lembaga jaminan mempunyai sifat accessoir “.

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

*Hal. 7 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm*



“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 accessoir. 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.

Vide : Pasal 224 HIR / pasal 258 RBg, antara lain :

- a. Tidak disebutkan secara pasti / tertentu seluruh hutangnya
- b. 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
- c. Tidak didukung oleh Dokumen Perjanjian Hutang yang sempurna / pasti sebagai dokumen pokok dan tata caranya
- d. Tidak disebutkan secara jelas mengenai letak tanahnya
- e. Tidak dilandasi dokumen akta pemasangan hipotek dan tata caranya menyebutkan angka hutangnya yang pasti tanpa embel-embel perhitungan bunganya.

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

Hal. 8 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



lengkap, Bank atau Kreditur juga membuat suatu Akta Pengakuan Hutang Notariil “.

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

Hal. 9 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



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 Grosse 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

*Hal. 10 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm*



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 “.

Hal. 11 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



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 Sculdbriefen), sedangkan Akta-akta Notaris tersebut bukanlah merupakan Notariele Sculdbriefen 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 “.

“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 sengketanya 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

Hal. 12 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 “.

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 a ayat (1) “.

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

Hal. 13 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Schuldbriefen*), sedangkan Akta-akta Notaris tersebut bukanlah merupakan *Notariele Schuldbriefen* 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 “

“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 sengketanya 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

Hal. 14 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 “.

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

Hal. 15 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa mengingat gugatan Pelawan ini 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 Para Terlawan.
8. Bahwa Para Pelawan telah berusaha menempuh dengan jalan musyawarah mufakat / Mediasi kepada Terlawan I, tetapi tidak ada tanggapan dengan baik, sehingga Para Pelawan terpaksa mengajukan gugatan perkara a quo.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Para Pelawan 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 Terlawan 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 Obyek Sengketa perkara a quo.
2. Menyatakan Terlawan III untuk tidak mengeluarkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebagai salah satu persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atau melakukan peralihan hak apa pun terhadap Obyek Sengketa perkara a quo, sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai hukum tetap.

## PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Persamaan atas Obyek Sengketa.
3. Menyatakan bahwa SHM No.00816 yang terletak di Desa/ Kelurahan Widodomartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, Propinsi D.I.Yogyakarta, Surat Ukur Tanggal 10-07-1998, No.00069/ Widodomartani/ 1998 Luas 492 m2 (Empat ratus Sembilan puluh dua meter persegi) dengan pemegang hak Ir Rohlan Rogomulyo yang dibebankan Hak Tanggungan No : 00710/ 2017 Peringkat APHT PPAT Sri Purwatiningsih,SH,M.Kn/ Turut Tergugat II Nomor 242/ 2016 Tanggal 28/ 10/ 2018 berdasarkan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 00710/ 2017 yang diterbitkan oleh Terlawan III dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 242/ 2016 yang tercantum klausul "untuk

Hal. 16 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



menjamin pelunasan utang Debitur sejumlah Rp.145.000.000,- (Seratus empat puluh lima juta Rupiah)/ sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang sampai sejumlah nilai Tanggungan peringkat I (pertama) sebesar Rp.181.250.000,- (Seratus delapan puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah) dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Terlawan I.

Selanjutnya mohon disebut sebagai : Obyek Sengketa.

4. Menghukum Terlawan I untuk memberikan restrukturisasi kredit kepada Para Pelawan mengangsur pokok tanpa bunga dan denda sesuai kemampuan saat ini sampai lunas sebesar Rp.124.311.954,- (Seratus dua puluh empat juta tiga ratus sebelas ribu Sembilan ratus lima puluh empat Rupiah) bersamaan dengan menjual aset-aset Para Pelawan yang lain untuk pelunasan hutang kepada Terlawan I.
5. Menyatakan Para Pelawan sebagai Debitur yang beritikad baik dan kooperatif mengalami *Force Majeur/ Kahar*.
6. Menyatakan bahwa putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dari Para Terlawan.
7. Menghukum Para Terlawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo.
8. Menghukum Para Terlawan untuk tunduk dan patuh dalam putusan perkara a quo.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan pihak Para Pelawan datang menghadap Kuasanya Rinanto Suryadhimirtha, S.H.,M.Sc., dkk, untuk kepentingan Terlawan I datang menghadap Kuasanya yang diwakili oleh C.B Andito Meilana, SE dkk. dan Terlawan II datang menghadap Kuasanya yang diwakili Arifin Nurhartanto dkk. dan Terlawan III datang menghadap Kuasanya Banar Awibowo dkk.;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengusahakan perdamaian dengan jalan menunjuk salah seorang Hakim Pengadilan Negeri Sleman, Azis Muslim, S.H., sebagai Mediator dalam perkara ini, namun sesuai dengan Laporan Hakim Mediator tersebut tertanggal 16 Desember 2021, ternyata Mediasi tersebut tidak berhasil dan oleh karenanya, pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan pada tanggal 06 Januari 2022 yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Pelawan dan tidak mengalami perubahan pada gugatannya;

Hal. 17 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan pihak Para Pelawan tersebut, dipersidangan, maka Terlawan I mengajukan Jawaban secara tertulis dalam persidangan tanggal 13 Januari 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

## A. DALAM EKSEPSI

### GUGATAN OBSCUUR LIBEL

Sebuah gugatan harus dirumuskan dengan terang, jelas dan tegas sehingga sengketa hukum dapat diselesaikan secara tuntas dalam suatu proses persidangan yang sederhana, murah dan cepat.

Petitum Gugatan mengenai Restrukturisasi Hutang Tidak Jelas dan Tidak Terperinci.

Dalam posita gugatan No. 5 dan petitum gugatan No. 4, para Pelawan memohon : pelunasan hutang pokok sebesar Rp. 124.311.954 (Seratus Dua Puluh Empat Juta Tiga Ratus Sembilan ratus Lima Puluh Empat Rupiah), menghapuskan denda dan bunga tertunggak, diangsur pokok per bulannya sesuai dengan kemampuan dengan menjual agunan tanah.

Pihak para Pelawan tidak merumuskan secara jelas, tegas dan terperinci dalam posita dan petitumnya :

- a. Kapan mulai diperhitungkan pelaksanaan penghapusan tunggakan bunga dan denda ?
- b. Berapa nominal angsuran per bulan yang sesuai kemampuan yang dimaksud para Pelawan tersebut ?

Hal ini jelas-jelas menjadikan Gugatan ini tidak terang (Obscuur Libel), dan tidak dapat di eksekusi. Sehingga sudah sepatutnya gugatan ini harus dinyatakan ditolak dan/ atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

## B. DALAM POKOK PERKARA

1) Bahwa Terlawan Satu membantah/menyangkal seluruh dalil-dalil gugatan Para Pelawan, kecuali yang secara tegas diakui sebagai benar oleh Terlawan Satu di dalam jawaban ini.

2) Tanggapan Terhadap Posita No.1 dan 2

Bahwa antara Terlawan Satu dengan Pelawan Satu pada tanggal 28 September 2016 telah menandatangani Perjanjian Kredit dengan No. 29717.K01.021.

Bahwa Perjanjian Kredit No. 29717.K01.021, tertanggal 28 September 2016 mengatur hal-hal sebagai berikut, antara lain :

- Pinjaman Sejumlah Rp. 145.000.000 (Seratus Empat Puluh Lima Juta Rupiah).

Hal. 18 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jangka Waktu Kredit 60 (enam puluh) bulan.
- Penetapan Bunga, Provisi, dan Biaya;
- Kewajiban pembayaran angsuran sesuai jadwal angsuran yang sudah disepakati yaitu sebesar Rp. 3.866,667,-( Tiga Juta Delapan Ratus Enam Puluh Enam Ribu Enam Ratus Enam Puluh Tujuh Rupiah) per bulan.
- Denda dalam hal terjadi keterlambatan; dan
- Agunan Kredit yaitu SHM No. 00816/ Widodomartani, Ngemplak, Sleman, tercatat atas nama Ir. Rohlan Rogomulyo. Bahwa terhadap SHM No. 00816/Widodomartani sudah diletakkan Hak Tanggungan sebagai jaminan Perjanjian Kredit No. 29717.K01.021, tertanggal 28 September 2016 Sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Tanggungan No. 00710/2017 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

### 3. Tanggapan Terhadap Posita No. 3

Bahwa Pelawan Satu sebagai Debitur beserta pasangan (Alm Ir Rohlan Rogomulyo) telah menandatangani perjanjian kredit No 29717.K01.021 Tertanggal 28 September 2016 terkait pencairan kredit sejumlah Rp 145.000.000,- (Seratus Empat Puluh Juta Rupiah) dengan menyerahkan agunan berupa Sertifikat Hak Milik No.00816 dengan pemegang hak atas nama Ir Rohlan Rogomulyo.

Bahwa dikarenakan wanprestasi atas perjanjian kredit tersebut maka dilakukan penjualan jaminan melalui lelang KPKNL SHM No.00816 atas nama Ir Rohlan Rogomulyo dan terjual melalui lelang KPKNL tertanggal 23 September 2019.

Bahwa Ir Rohlan Rogomulyo meninggal dunia tanggal 21 Juli 2021, sehingga para pelawan tidak bisa dinyatakan sebagai ahli waris atas harta pewaris yang telah terjual sejak 23 September 2019.

### 4. Tanggapan Terhadap Posita No. 4 dan No. 6

- Bahwa Terlawan Satu menolak secara tegas dalil dari Para Pelawan. Pihak Pelawan satu jelas tidak mempunyai iktikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada pihak Terlawan Satu. Bahwa gugatan dengan substansi hukum yang sama sudah pernah diajukan kepada Pengadilan Negeri Sleman sebanyak 3 kali yaitu :

1. Dalam gugatan No. Perkara 165/Pdt.G/2018/PN. Smn
2. Dalam gugatan No. Perkara 112/Pdt.G/2019/PN.Smn dengan putusan pihak prinsipal (Para Penggugat) tidak beriktikad baik menghadiri sidang mediasi meskipun telah dipanggil secara patut menurut hukum.

Hal. 19 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smn

#### Disclaimer

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



3. Dalam gugatan No Perkara 225/Pdt.G/2019/PN.Smn, 53/PDT/2020/PT putusan banding, 1290 K/Pdt/2021 Putusan Kasasi.

- Bahwa Pelawan Satu sebagai debitur tidak melaksanakan kewajiban sesuai isi Perjanjian Kredit No. 29717.K01.021, tertanggal 28 September 2016, sehingga Terlawan Satu telah mengirimkan Surat Peringatan I (pertama) dengan Nomor Surat : 230/BUGM/SP/OPR/II/2018 tertanggal 27 Februari 2018, Surat Peringatan II (kedua) dengan Nomor Surat : 245/BUGM/SP/OPR/IV/2018 tertanggal 26 April 2018, Surat Peringatan III (ketiga) dengan Nomor Surat : 251/BUGM/SP/OPR/V/2018 tertanggal 11 Mei 2018, dan Somasi dengan Nomor Surat : 601/B-UGM/EXT/V/2018 tertanggal 23 Mei 2018. Dengan demikian jelas bahwa Pelawan Satu tidak beritikad baik.
- Bahwa Pelawan Satu pernah dinyatakan tidak beritikad baik melalui putusan perkara gugatan perdata no : 112/Pdt.G/2019/PN.Smn
- Bahwa Pelawan Satu menyatakan mengalami kesulitan keuangan dan menyampaikan usaha kurang lancar akibat dampak wabah virus Covid – 19 jelas mengada – ada.
- Bahwa jelas Pelawan Satu sebagai debitur telah menunggak kredit dan mendapat Surat Peringatan 1 (Pertama) tertanggal 27 Februari 2018 jauh sebelum ada pandemi Covid -19.

Pandemi Covid -19 baru di umumkan kasus pertama di Indonesia tanggal 2 Maret 2020.

5. Tanggapan Terhadap Posita No. 5

Bahwa fasilitas kredit Pelawan Satu sudah lunas melalui pelaksanaan lelang KPKNL dengan risalah lelang no 504/42/2019 tertanggal 23 September 2019. Sehingga pernyataan bahwa Pelawan 1 mengajukan permohonan keringanan akibat terdampak virus covid – 19 jelas mengada – ada.

Pandemi Covid – 19 diumumkan pertama kali oleh pemerintah tanggal 2 Maret 2020, sedangkan fasilitas kredit Pelawan Satu sudah lunas melalui lelang KPKNL tertanggal 23 September 2019.

6. Tanggapan Terhadap Posita No. 7

Bahwa petitum tentang putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) mengacu pada SEMA No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil.

Dalam perkara ini petitum yang diajukan Para Pelawan tidak memenuhi ketentuan SEMA No. No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil, maka Petitum ini haruslah ditolak.

Hal. 20 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smn



## 7. Tanggapan Terhadap Posita No. 8

Bahwa Terlawan Satu menolak secara tegas dalil dari Para Pelawan. Pihak Para Pelawan jelas tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada pihak Terlawan Satu.

Bahwa permohonan restrukturisasi kredit yang disampaikan Para Pelawan dengan skema mengangsur pokok sebesar Rp. 124.311.954,- (seratus dua puluh empat juta tiga ratus sebelas ribu sembilan ratus lima puluh empat rupiah) tanpa bunga dan denda sampai dengan lunas sesuai kemampuan keuangan jelas menyalahi prinsip operasional bank dan merupakan pemaksaan kehendak dari Para Pelawan.

Bahwa pemaksaan kehendak tersebut tidak menunjukkan itikad baik untuk menempuh jalan musyawarah mufakat atau mediasi.

Bahwa Terlawan Satu berusaha beritikad baik dengan memberikan tanggapan kepada Para Pelawan melalui penawaran skema restrukturisasi dalam agenda mediasi gugatan perkara No. 165/Pdt.G/2018/PN. Smn.

Bahwa pada penawaran skema restrukturisasi yang ditawarkan Terlawan Satu dalam mediasi gugatan perkara No. 165/Pdt.G/2018/PN.Smn tidak mendapat tanggapan dari Para Pelawan dalam hal ini bisa dikatakan bahwa para Pelawanlah yang sebenarnya tidak beritikad baik.

## 8. Tanggapan Terhadap Tuntutan Provisi

Tuntutan Provisi yang diajukan oleh Para Pelawan sudah sepatutnya ditolak dengan alasan permintaan yang diajukan tidak memuat dasar dan alasan yang menjelaskan urgensi dan relevansi permohonan ini diajukan.

Berdasarkan uraian di atas, maka Terlawan Satu mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Negeri Sleman menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

### PRIMAIR:

Dalam Eksepsi:

- 1) Menerima dan mengabulkan Eksepsi Terlawan untuk seluruhnya.
- 2) Menyatakan Gugatan Para Pelawan Ditolak.
- 3) Menghukum Para Pelawan membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dalam Pokok Perkara:

- 1) Menerima dan mengabulkan Jawaban Terlawan Satu untuk seluruhnya.
- 2) Menolak Gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya.
- 3) Menghukum Para Pelawan membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

### SUBSIDAIR:

Hal. 21 dari 71 hal. Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum, keadilan dan kebenaran.

Menimbang, bahwa atas gugatan yang dilakukan oleh Para Pelawan tersebut, Terlawan II telah mengajukan Jawaban secara tertulis pada persidangan tanggal 13 Januari 2022, yang pada pokoknya sebagai berikut:

## I. DALAM PROVISI

1. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak semua tuntutan Provisi yang diajukan oleh Para Pelawan.
2. Bahwa Terlawan II menolak semua tuntutan Provisi Pelawan karena permohonan tersebut tidak didukung oleh bukti-bukti yang sempurna.
3. Bahwa Petitum Para Pelawan dalam Provisi: "Terlawan 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 Obyek Sengketa perkara a quo."
4. Bahwa Para Pelawan disamping tidak didukung oleh bukti – bukti, permintaan Tergugat siapa yang dimaksud?
5. Bahwa perlu diketahui terhadap obyek sengketa a quo telah dilaksanakan lelang pada tanggal 23 September 2019 dan telah laku terjual, sehingga tuntutan Provisi Para Pelawan sangatlah mengada – ada.
6. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka sudah seharusnya permohonan Provisi yang dimohonkan oleh Para Pelawan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

## II. DALAM EKSEPSI

Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Para Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

### A. Eksepsi Gugatan Perlawanan Kadaluausa.

- Bahwa gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan telah Kadaluausa karena terhadap obyek sengketa telah dilaksanakan lelang pada tanggal 23 September 2019 dan telah terjadi peralihan hak.

### B. Eksepsi gugatan Plurium Litis Consortium (gugatan kurang pihak)

- Bahwa perlu TerlawanII sampaikan selain pihak-pihak yang Para Pelawan dalam gugatannya masih terdapat pihak-pihak yang terlibat dalam permasalahan tersebut belum diikutsertakan dalam perkara a quo.
- Bahwa pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan II adalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas permohonan dari PT BPR

Hal. 22 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



Universitas Gadjah Madain casu Terlawan I, terhadap pelaksanaan lelang atas obyek sengketa telah dilaksanakan pada tanggal 23 September 2019 dengan hasil lakuterjual, dan telah ditunjuk Saudara SusiloWidodo, S.Sisebagai Pembeli yang sah.

- Bahwa terhadap obyek sengketa telah beralih hak kepemilikannya kepada Saudara Susilo Widodo, S.Si. Oleh karena itu tidak diikutsertakannya Saudara Susilo Widodo, S.Si sebagai pihak dalam perkara a quo, menjadikan gugatan a quo kurang pihak. Maka sudah sepatutnya gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

Vide Putusan Mahkamah Agung RI :

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

#### C. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscure Libel*)

- 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 April1985 yang menyatakan bahwa “ terkait gugatan tentang tanah diharuskan mencantumkan batas-batas tanah secara jelas dan tegas sehingga menimbulkan kepastian hukum”.
- Bahwa oleh 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. Dan oleh

Hal. 23 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



karenanya sudah selayaknya gugatan Para Pelawan untuk ditolak atau gugatan tidak dapat diterima (*Niet On Vakelijke Verklaard*).

#### D. 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 kurang tepat, karena 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.
- Oleh karena itu Terlawan II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata dimuka Peradilan Umum, jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang Gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat.
- Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Terlawan II diatas, terbukti bahwa gugatan Para Pelawan yang langsung ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta tanpa mengaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat. Dengan demikian jelas bahwa hal ini akan berakibat bahwa terhadap gugatan a quo menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*niet Ontvankelijke verklaard*).

#### III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah didalilkan oleh Terlawan II dalam eksepsi di atas mohon dianggap satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara, serta Terlawan II dengan tegas menolak dalil gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas.
2. Bahwa Terlawan II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Pelawan yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terlawan II.

Hal. 24 dari 71 hal. Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



3. Bahwa gugatan Para Pelawan pada intinya mempermasalahkan terhadap objek Hak Tanggungan atas perjanjian kredit yang dibuat antara PT BPR Universitas Gadjah Mada in casu Terlawan Idengan Pelawan Idengan obyek jaminan berupa sebidang tanah berikut segala turutan di atasnya yang terletak di desa/Kel Widodomartani, Kec. Ngemplak, Kabupaten Sleman, Propinsi DI Yogyakarta, sesuai SHM No 0816, luas 492 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Ir. Rohlan Rogomulyo.
4. Bahwa terhadap obyek sengketa a quo telah dilakukan lelang oleh KPKNL Yogyakarta in casu Terlawan II sebanyak 2 (dua) kali yaitu:
  - Tanggal 26 Juli 2019, sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor: 358/42/2019 dengan hasil obyek sengketa a quo Tidak Ada Penawaran,
  - tanggal 23 September 2019, sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor: 504/42/2019 dengan hasil Obyek sengketa a quo Laku terjual,
5. Bahwa pelaksanaan lelang a quo dilakukan atas permohonan dari PT BPR Universitas Gadjah Mada in casu Terlawan I sesuai surat nomor: 0664/B-UGM/EXT/III/2019 tanggal 02 Mei 2019 dan surat permohonan nomor: 01029/B-UGM/EXT/VIII/2019 tanggal 6 Agustus 2019 perihal Permohonan Pendaftaran Lelang Ulang Hak Tanggungan Atas nama Yekti Maryani. Hal tersebut, sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Vendureglement dan Pasal 11 ayat (1) PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
6. Bahwa karena pihak Pemohon Lelang/Penjual in casu Terlawan I telah melengkapi dokumen persyaratan lelang serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang maka Terlawan II tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal itu sesuai ketentuan Pasal 7 Vendureglement dan Pasal 13 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur :

“Kepala KPKNL 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.”

Oleh karena itu Terlawan II menerbitkan Penetapan Jadwal Lelang sesuai surat:
  - Nomor S-1368/WKN.09/KNL.06/2019 tanggal 28 Mei 2019 untuk pelaksanaan lelang tanggal 26 Juli 2019,

Hal. 25 dari 71 hal. Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nomor:S-2263/WKN.09/KNL.06/2019 tanggal 13 Agustus 2019 untuk pelaksanaan lelang tanggal 23 September 2019.

7. 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 : 27/PMK.06/2016 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).
8. Bahwa pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Terlawan II adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), dimanasesuai pasal 6 UUHT telah dinyatakan secara tegas bahwa: "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".
9. Bahwa lelang dilaksanakan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan sesuai dengan Perjanjian Kredit antara PT BPR Universitas Gadjah Mada selaku Kreditur dengan Nyonya Yekti Maryani dan Tuan Ir.Rohlan Rogomulyo,MP selaku Debitur dengan Nomor: 29717.K01.021 tanggal 28 September 2016 serta Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kabupaten Sleman yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor: 00710/2017 tanggal 06 Pebruari 2017 atas nama PT Bank Perkreditan Rakyat Universitas Gadjah Mada yang berkedudukan di Slemandengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 242/2016 tanggal 28 Oktober 2016.
10. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, Terlawan I telah memberikan surat peringatan kepada Debiturin casuPelawan I untuk menyelesaikan kewajibannya sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu melalui Surat Peringatan I No. 230/BUGM/SP/OPR/II/2018 tanggal 27 Pebruari 2018, Surat Peringatan II No. 245/BUGM/SP/OPR/IV/2018 tanggal 26 April 2018 dan Surat Peringatan III No. 251/BUGM/SP/OPR/V/2018 tanggal 11 Mei 2018.

Hal. 26 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/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

11. Bahwa selain itu, pelaksanaan lelang ini juga telah diberitahukan kepada pihak Debitur oleh Terlawan I melalui surat sesuai:
  - Nomor: 0808/B-UGM/EXT/VIII/2019 tanggal 26 Juni 2019 untuk pelaksanaan lelang tanggal 26 Juli 2019
  - Nomor : 1112/B-UGM/EXT/VIII/2019 tanggal 23 Agustus 2019 untuk pelaksanaan lelang tanggal 23 September 2019 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang yang pada pokoknya memberitahukan bahwa terhadap barang jaminan akan dilakukan lelang.
12. 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:
  - Pelaksanaan lelang tanggal 26 Juli 2019 melalui Selebaran pada tanggal 27 Juni 2019 sebagai pengumuman pertama dan melalui Surat Kabar Harian Merapi pada tanggal 12 Juli 2019 sebagai Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.
  - Pelaksanaan lelang tanggal 23 September 2019 melalui Surat Kabar Harian Merapi halaman 2 pada tanggal 16 September 2019 sebagai Pengumuman Lelang Ulang Hak Tanggungan.
13. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 22 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman telah menerbitkan SKPT Nomor: 568/2019 tanggal 05 Juni 2019.
14. Bahwa terhadap pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungana quo yang dilaksanakan pada tanggal 23 September 2019 dengan hasil penawaran tertinggi oleh Saudara Susilo Widodo, S.Si, Rp 250.000.000,00 telah mencapai harga limit maka Saudara Susilo Widodo, S.Si ditunjuk sebagai pembeli yang sah pada pelaksanaan lelang tanggal 23 September 2019, dimana pelaksanaan lelang a quotelah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, oleh karenanya SAH menurut hukum.
15. Bahwa selain itu, perlu Terlawan II tegaskan bahwa Pembeli Lelang yang sah serta beritikad baik juga harus mendapat perlindungan hukum. Hal itu dinyatakan secara tegas dan konsisten dalam berbagai Putusan Mahkamah Agung sehingga menjadi yurisprudensi yang tetap, yaitu :

Hal. 27 dari 71 hal. Put No.242/Pdt.G/2021/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

- a. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958: "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah".
  - b. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982: "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".
  - c. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".
  - d. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 52 K/Sip/1975 tanggal 23 September 1975: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".
  - e. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1237 K/Sip/1976 tanggal 15 April 1976: "Pembeli dengan beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".
  - f. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 821 K/Sip/1974 tanggal 28 April 1976: "Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi".
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 serta tidak dapat dibatalkan, dengan demikian Risalah Lelang Nomor: 358/42/2019 tanggal 26 Juli 2019 dan Risalah Lelang Nomor: 504/42/2019 tanggal 23 September 2019 mempunyai kekuatan pembuktian (bewijskracht) yang sempurna (volledig) atas pelaksanaan lelang bagi para pihak.
- Hal tersebut sesuai dengan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan No: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi: "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan."
- Serta Buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum halaman 100 angka 21 yang dengan tegas menyatakan "Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan", maka Lelang Eksekusi terhadap obyek lelang tersebut tidak dapat dibatalkan.
17. Bahwa dari uraian Terlawan II di atas telah mematahkan dalil Para Pelawan sebagaimana dalam gugatannya, sehingga sudah sangat beralasan apabila dalil Para Pelawan tersebut ditolak dan dinyatakan tidak diterima.
18. Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya dalil gugatan Para Pelawanditolak karena tidak berdasar sama sekali. Selanjutnya telah nyata dan tidak terbantahkan lagi bahwa seluruh rangkaian tindakan hukum

Hal. 28 dari 71 hal. Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



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.

19. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak petitum Para Pelawan pada halaman 10 angka 2 gugatan Para Pelawan, yang pada intinya meminta Majelis Hakim perkara a quo untuk meletakkan sita persamaan atas objek perkara a quo.
20. Bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas terhadap obyek sengketa perkara a quo yang dibebani Hak Tanggungan telah dieksekusi secara lelang serta terjual, sehingga terhadap obyek sengketa perkara a quo sudah tidak ada lagi dibebani Hak Tanggungan, sehingga sudah sepatutnya tuntutan Sita Persamaan tersebut ditolak.

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

I. DALAM PROVISI

- Menyatakan menolak Provisi Para Pelawan.

II. DALAM EKSEPSI :

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

III. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
3. Menyatakan sah pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilaksanakan oleh Terlawan II atas sebidang tanah berikut segala turutan diatasnya yang terletak di desa/Kel Widodomartani, Kec. Ngemplak, Kabupaten Sleman, Propinsi DI Yogyakarta, sesuai SHM No 0816, luas 492 m2 terdaftar atas nama Ir. Rohlan Rogomulyo adalah sah secara hukum,
4. Menyatakan menghukum Para Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Dalam Subsider :

*Hal. 29 dari 71 hal. Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan pihak para Pelawan, pihak Terlawan III pada persidangan tanggal 13 Januari 2022 telah mengajukan surat jawabannya sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terlawan III menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Para Pelawan kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Terlawan III.
2. Bahwa Terlawan III keberatan ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo sebab Terlawan III tidak ikut serta dalam perbuatan hukum (perjanjian kredit) yang dilakukan oleh Pelawan I dengan Terlawan I, mengingat semua perbuatan hukum (perjanjian kredit) dilakukan oleh Pelawan I dengan Terlawan I sendiri tanpa mengikutsertakan Terlawan III, sehingga tidak sepatutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman ditarik sebagai pihak.
3. Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman i.c. instansi Terlawan III, Hak Milik 00816/Widodomartani Surat Ukur tanggal 10-07-1998 Nomor 00069/Widodomartani/1998 Luas 492 m<sup>2</sup> atasnama Ir. Rohlan Rogomulyo, dibebani Hak Tanggungan Nomor 00710/2017 atasnama Bank PerkreditanRakyat Universitas Gadjah Mada berkedudukan di Sleman, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 242/2016 tanggal 28-10-2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Sri Purwatiningsih, SH., M.Kn., selaku PPAT KabupatenSleman.
4. Bahwa pada prinsipnya Pelawan I dengan tegas telah mengakui adanya perjanjian kredit antara Pelawan I dengan Terlawan I dengan jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 00816/Widodomartani sehingga telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, dan Pasal 10 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah yang menyebutkan "Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakanbagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain-nya yang menimbulkan utang tersebut."
5. Sehubungan dengan perjanjian tersebut tentunya ada konsekuensi yang harus ditanggung oleh para pihak, antara lain konsekuensi dari debitur

Hal. 30 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah yang 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."

6. Terlawan III dengan tegas menolak petitum provisi 2 Para Pelawan yang intinya Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman ic. Terlawan III untuk tidak menerbitkan SKPT lelang obyek hak tanggungan yang menjadi obyek sengketa dengan alasan bahwa Terlawan 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 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."

7. Terlawan III menolak dengan tegas petitum nomor 7 dimana Terlawan III digugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara aquo karena Terlawan III tidak ikut serta dalam perbuatan hukum (perjanjian kredit) yang dilakukan oleh Pelawan I dengan Terlawan I.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Terlawan III mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar memutus perkara ini sebagai berikut :

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya.
2. Menolak Provisi 2 Para Pelawan.
3. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara.

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

Menimbang, bahwa atas Jawaban Terlawan I, Terlawan II, dan Terlawan III tersebut pihak para Pelawan telah mengajukan Replik secara tertulis pada persidangan tanggal 20 Januari 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut;

### A. Replik Para Pelawan Terhadap Terlawan I

Dalam Eksepsi

1. Bahwa gugatan Para Pelawan tidak Obscuur Libel karena gugatan Para

Hal. 31 dari 71 hal. Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelawan telah jelas duduk perkaranya yang telah diuraikan dalam posita dan petitumnya, hal ini ini Ir Rohlan Rogomulyo selaku pemilik Obyek Sengketa perkara a quo telah meninggal dunia akibat sakit covid-19 pada tanggal 21 Juli 2021 dan meninggalkan para ahli waris antara lain : Ny Yekti Maryani/ Pelawan I, Tn.Rembanang Anindita/ Pelawan II, Ny.Putri Lindhang Kirana/ Pelawan III, Ny Maya Nilam Sari/ Pelawan IV, Ny.Sekar Lananingrum, Pelawan IV, sehingga para pihak Tn.Rembanang Anindita/ Pelawan II, Ny.Putri Lindhang Kirana/ Pelawan III, Ny Maya Nilam Sari/ Pelawan IV, Ny.Sekar Lananingrum, Pelawan IV tersebut, sesuai dengan karena terdampak pandemi virus covid-19 sehingga menjadi macet pembayarannya yang dimana Para Pelawan sebagai Debitur yang beritikad baik dan kooperatif berusaha berkomunikasi terus kepada Terlawan I sebagai Kreditur untuk menyelesaikan pinjamannya untuk dihapuskan bunga dan denda, hal ini telah ditetapkan sebagai Bencana Nasional lewat Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019, dalam hal ini mengalami Force Majeur (Vide : pasal 1244 KUH Perdata dinyatakan “ Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan suatu hal yang tidak terduga, pun tidak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itu pun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya “ ), serta (Vide : Pasal 1245 KUH Perdata dinyatakan “ Tidaklah biaya rugi dan bunga, harus digantinya, apalagi lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tidak disengaja si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang “ , selanjutnya permohonan keringanan akibat dampak wabah virus Covid-19 dari Para Pelawan kepada Terlawan I, mengangsur pokok tanpa bunga dan denda sampai lunas sesuai kemampuan keuangan saat ini Rp.124.311.954,- (Seratus dua puluh empat juta tiga ratus sebelas ribu Sembilan ratus lima puluh empat Rupiah) bersamaan dengan menjual aset-aset lain yang dimiliki untuk pelunasan hutang kepada Terlawan I, tetapi itikad baik Para Pelawan tersebut ditolak oleh Terlawan I yang tetap melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara a quo kepada Terlawan II serta mengurus SKPT

Hal. 32 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebagai salah satu persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara a quo.

Dalam Konvensi

1. Bahwa Para Pelawan tetap berpegang teguh dengan dalil-dalil gugatannya, serta menolak dengan tegas jawaban dari Terlawan I.

1. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas maka gugatan Para Pelawan tidak Ne Bis In Idem karena para pihak dalam perkara Nomor 165/ Pdt.G/ 2018/ PN.Smn, No Perkara 112/ Pdt.G/ 2019/ PN.Smn serta Perkara Nomor 225/ Pdt.G/ 2019/ PN.Smn jo No.53/ Pdt/ 2020/ PT.YK jo No.1290 K/ Pdt/ 2021/ berbeda, hal ini Ir Rohlan Rogomulyo selaku pemilik Obyek Sengketa perkara a quo telah meninggal dunia akibat sakit covid-19 pada tanggal 21 Juli 2021 dan meninggalkan para ahli waris antara lain : Ny Yekti Maryani/ Pelawan I, Tn.Rembanang Anindita/ Pelawan II, Ny.Putri Lindhang Kirana/ Pelawan III, Ny Maya Nilam Sari/ Pelawan IV, Ny.Sekar Lananingrum, Pelawan IV, sehingga para pihak Tn.Rembanang Anindita/ Pelawan II, Ny.Putri Lindhang Kirana/ Pelawan III, Ny Maya Nilam Sari/ Pelawan IV, Ny.Sekar Lananingrum, Pelawan IV tersebut tidak ada hubungannya dengan perkara tersebut, sehingga Eksepsi tersebut wajib dikesampingkan.

Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 102 K/ Sip/ 1972 Tanggal 23 Juli 1973, Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 1121 K/ Sip/ 1973 Tanggal 22 Oktober 1975, dikutip dari Drs.Hari Sasangka,SH,MH, Ahmad Rifai,SH dalam bukunya Perbandingan HIR dengan RBG, CV.Mandar Maju, hlm 37 – 39.

Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No.497 K/ Sip/ 1973 tanggal 6 Januari 1976 dinyatakan “ Pertimbangan Pengadilan Negeri yang dibenarkan Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung : Karena terbukti perkara ini pernah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Surakarta gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima, pendapat Penggugat, bahwa karena dictum putusan yang terdahulu berbunyi : Pengadilan tidak berwenang untuk memutuskan perkara ini, maka perkara masih dapat diperiksa kembali, tidak dibenarkan, Drs.Hari Sasangka,SH,MH & Ahmad Rifai,SH dalam bukunya Perbandingan HIR dengan RBG, Disertai Dengan Yurisprudensi MARI dan Kompilasi Peraturan Hukum Acara Perdata, CV Mandar Maju, hlm.38.

Vide : Pasal 207 (1) HIR/ pasal 225 RBG ayat 1 (satu) dinyatakan “ Perlawanan orang yang berhutang tentang menjalankan putusan baik

Hal. 33 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smn



dalam hal penyitaan barang-barang yang tidak bergerak maupun barang-barang yang tidak bergerak diberitahukan oleh orang yang mengajukan perlawanan itu, dengan surat atau lisan kepada pejabat yang memerintahkan penyitaan itu. Dalam hal ini perlawanan itu diberitahukan dengan lisan maka pejabat itu membuat atau menyuruh membuat catatan tentang itu “, serta ayat (2) dinyatakan “ Jika perlawanan itu diberitahukan kepada “ Magistraat “ yang dikuasakan maka dengan segera “ Magistraat “ itu mengirim permintaan atau catatan tentang itu kepada Ketua Pengadilan Negeri “, Drs. Hari Sasangka, SH, MH & Ahmad Rifai, SH dalam bukunya Perbandingan HIR dengan RBG, Disertai Dengan Yurisprudensi MARI dan Kompilasi Peraturan Hukum Acara Perdata, CV Mandar Maju, hlm.176), serta (Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No.1281 K/ Sip/ 1979 Tanggal 16 April 1981 dinyatakan “ Bantahan terhadap eksekusi yang diajukan setelah eksekusi itu dilaksanakan, tidak dapat diterima “, Drs. Hari Sasangka, SH, MH & Ahmad Rifai, SH dalam bukunya Perbandingan HIR dengan RBG, Disertai Dengan Yurisprudensi MARI dan Kompilasi Peraturan Hukum Acara Perdata, CV Mandar Maju, hlm.176).

2. Bahwa yang menjadi pertanyaan besar Para Pelawan kepada Terlawan I dalam dalil jawabannya nomer 5 (lima) yang dinyatakan sudah lunas dengan dilakukannya penjualan umum pada Terlawan II pada tanggal 23 September 2019, tetapi hingga gugatan perkara a quo didaftarkan tidak pernah mendapatkan surat pemberitahuan sisa uang lelang serta tidak mendapatkan informasi apa pun ? Lebih-lebih saat mediasi dihadapan Hakim Mediator prinsipal Terlawan I tidak dapat menjawab pertanyaan Para Pelawan tersebut ??? Sehingga jawaban Terlawan I tidak menghormati proses peradilan yang sedang berjalan, dengan demikian jawaban tersebut wajib dikesampingkan, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No.245 K/ TUN/ 1999 tanggal putusan 30 Agustus 2001 dinyatakan : “ Lelang atau Risalah Lelang bukan objek sengketa Tata Usaha Negara “, Kaidah Hukum : Bahwa Risalah Lelang adalah merupakan tindak lanjut pelaksanaan dari suatu putusan badan peradilan (in casu penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jawa Barat) sebagaimana tercantum dalam pasal 2 UU No.5 tahun 1986 yang merupakan perkecualian untuk tidak diadili di peradilan Tata Usaha Negara. Dan apabila ternyata dalam pelaksanaan lelang ada hal-hal yang bertentangan dengan ketentuan yang berlaku dan merugikan pihak si terhutang/ si terlelang, maka pihak yang bersangkutan dapat mengajukan gugatan pembatalan risalah lelang kepada badan

Hal. 34 dari 71 hal. Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



Peradilan Umum dengan dasar Perbuatan Melawan Hukum oleh penguasa (Vide : Drs.H.Ahmad Fauzan,SH,M.Hum dan Drs.M.Fauzan,SH dalam bukunya “ Kaidah-kaidah hukum Yurisprudensi, 2004, Prenada Media, hlm.105).

3. Bahwa merujuk hal-hal yang telah diuraikan di atas maka permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara a quo tidak dilampirkan dokumen yang disyaratkan dalam PMK No.27/ PMK.06/ 2016 tentang petunjuk pelaksanaan sebagaimana yang tertuang dalam pasal 12 (dua belas) karena tidak dilampirkan Grosse Akta Pengakuan Hutang . Bahwa lebih-lebih dalam pasal 30 (Tiga puluh) ayat (c) juga tegas dinyatakan jika terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi pasal 6 UUHT sebagaimana yang dibuktikan adanya gugatan dalam perkara a quo, serta tidak memenuhi legalitas formalitas Subjek dan Objek Lelang, dalam hal ini karena tidak dilampirkan Grosse Akta Pengakuan Hutang . Bahwa hal ini sejalan dengan pasal 224 HIR yang dinyatakan ; Surat Grosse daripada akta hipotek dan surat utang yang diperbuat dihadapan Notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “ berkekuatan sama dengan putusan Hakim. Bahwa juga dalam pasal 1 angka 11 UU No.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan UU No.2 tahun 2014 tentang perubahan atas UU No.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ditegaskan ; Grosse Akta adalah salah satu salinan Akta untuk pengakuan utang dengan kepala akta “ Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “ , yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Hal yang sama juga ditegaskan dalam pasal 55 ayat (2) UU No.30 tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No.2 tahun 2014 yang menyatakan, bahwa : Grosse Akta pengakuan hutang yang dibuat dihadapan Notaris adalah salinan akta yang mempunyai kekuatan eksekutorial (Vide : Rachmadi Usman,SH,MH dalam bukunya “ Hukum Lelang “ , Sinar Grafika, Ctk.Pertama, Januari 2016, hlm ke-176).

## B. Replik Para Pelawan Terhadap Terlawan II

### Dalam Tuntutan Provisionil

1. Bahwa penolakan dari Terlawan II terkait tuntutan Provisionil dari Para Pelawan jelas mengada-ada tanpa dasar, maka wajib dikesampingkan, hal ini sesuai dengan pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan, bukan mengenai pokok perkara (Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 1070 K/ Sip/ 1972

*Hal. 35 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 7 Mei 1973 dan Nomor 279 K/ Sip/ 1976 Tanggal 5 Juli 1977 dikutip dari Drs.Hari Sasangka,SH,MH, Ahmad Rifai,SH dalam bukunya Perbandingan HIR dengan RBg, CV.Mandar Maju, hlm 43).

Dalam Eksepsi

1. Bahwa gugatan Para Pelawan tidak kadaluarsa, tidak Plurium Litis Consortium, tidak Obscure Libel, tidak Persona Standi in Judicio, serta memperhatikan eksepsi tersebut juga sama dengan bab dalam Pokok Perkara, maka Para Pelawan akan menanggapi dalam Pokok Perkara.

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Para Pelawan tetap berpegang teguh dengan dalil-dalil gugatannya, serta menolak jawaban dari Terlawan II, dalam hal ini Perlawanan dari Para Pelawan kepada Para Terlawan terkait Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara a quo (Vide : pasal 207 (1) HIR/ pasal 225 RBg dikutip dari Drs.Hari Sasangka,SH,MH, Ahmad Rifai,SH dalam bukunya Perbandingan HIR dengan RBg, CV.Mandar Maju, hlm 175).
2. Bahwa yang menjadi pertanyaan besar Para Pelawan kepada Terlawan II dalam dalil Eksepsinya bab B yang dinyatakan sudah lunas dengan dilakukannya penjualan umum pada Terlawan II pada tanggal 23 September 2019, tetapi hingga gugatan perkara a quo didaftarkan tidak pernah mendapatkan surat pemberitahuan sisa uang lelang serta tidak mendapatkan informasi apa pun ? Lebih-lebih saat mediasi dihadapan Hakim Mediator prinsipal Terlawan I tidak dapat menjawab pertanyaan Para Pelawan tersebut ??? Sehingga jawaban Terlawan I tidak menghormati proses peradilan yang sedang berjalan, dengan demikian jawaban tersebut wajib dikesampingkan, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No.245 K/ TUN/ 1999 tanggal putusan 30 Agustus 2001 dinyatakan : “ Lelang atau Risalah Lelang bukan objek sengketa Tata Usaha Negara “, Kaidah Hukum : Bahwa Risalah Lelang adalah merupakan tindak lanjut pelaksanaan dari suatu putusan badan peradilan (in casu penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jawa Barat) sebagaimana tercantum dalam pasal 2 UU No.5 tahun 1986 yang merupakan perkecualian untuk tidak diadili di peradilan Tata Usaha Negara. Dan apabila ternyata dalam pelaksanaan lelang ada hal-hal yang bertentangan dengan ketentuan yang berlaku dan merugikan pihak si terhutang/ si terlelang, maka pihak yang bersangkutan dapat mengajukan gugatan pembatalan risalah lelang kepada badan Peradilan Umum dengan dasar Perbuatan Melawan Hukum oleh penguasa (Vide : Drs.H.Ahmad Fauzan,SH,M.Hum dan Drs.M.Fauzan,SH dalam

Hal. 36 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



bukunya “ Kaidah-kaidah hukum Yurisprudensi, 2004, Prenada Media, hlm.105).

3. Bahwa merujuk hal-hal yang telah diuraikan di atas maka permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara a quo tidak dilampirkan dokumen yang disyaratkan dalam PMK No.27/ PMK.06/ 2016 tentang petunjuk pelaksanaan sebagaimana yang tertuang dalam pasal 12 (dua belas) karena tidak dilampirkan Grosse Akta Pengakuan Hutang . Bahwa lebih-lebih dalam pasal 30 (Tiga puluh) ayat (c) juga tegas dinyatakan jika terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi pasal 6 UUHT sebagaimana yang dibuktikan adanya gugatan dalam perkara a quo, serta tidak memenuhi legalitas formalitas Subjek dan Objek Lelang, dalam hal ini karena tidak dilampirkan Grosse Akta Pengakuan Hutang . Bahwa hal ini sejalan dengan pasal 224 HIR yang dinyatakan ; Surat Grosse daripada akta hipotek dan surat utang yang diperbuat dihadapan Notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “ berkekuatan sama dengan putusan Hakim. Bahwa juga dalam pasal 1 angka 11 UU No.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan UU No.2 tahun 2014 tentang perubahan atas UU No.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ditegaskan ; Grosse Akta adalah salah satu salinan Akta untuk pengakuan utang dengan kepala akta “Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa“, yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Hal yang sama juga ditegaskan dalam pasal 55 ayat (2) UU No.30 tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No.2 tahun 2014 yang menyatakan, bahwa : Grosse Akta pengakuan hutang yang dibuat dihadapan Notaris adalah salinan akta yang mempunyai kekuatan eksekutorial (Vide : Rachmadi Usman,SH,MH dalam bukunya “ Hukum Lelang “, Sinar Grafika, Ctk.Pertama, Januari 2016, hlm ke-176).

### C. Replik Para Pelawan Terhadap Terlawan III

#### Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Para Pelawan tetap berpegang teguh dengan dalil-dalil gugatannya, serta menolak jawaban dari Terlawan III, dalam hal ini Perlawanan dari Para Pelawan kepada Para Terlawan terkait Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara a quo (Vide : pasal 207 (1) HIR/ pasal 225 RBg dikutip dari Drs.Hari Sasangka,SH,MH, Ahmad Rifai,SH dalam bukunya Perbandingan HIR dengan RBg, CV.Mandar Maju, hlm 175).
2. Bahwa yang menjadi pertanyaan besar Para Pelawan kepada Terlawan III

Hal. 37 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



dalam dalil jawabannya yang dinyatakan sudah lunas dengan dilakukannya penjualan umum pada Terlawan II pada tanggal 23 September 2019, tetapi hingga gugatan perkara a quo didaftarkan tidak pernah mendapatkan surat pemberitahuan sisa uang lelang serta tidak mendapatkan informasi apa pun ? Lebih-lebih saat mediasi dihadapan Hakim Mediator prinsipal Terlawan III tidak dapat menjawab pertanyaan Para Pelawan tersebut ??? Sehingga jawaban Terlawan I tidak menghormati proses peradilan yang sedang berjalan, dengan demikian jawaban tersebut wajib dikesampingkan, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No.245 K/ TUN/ 1999 tanggal putusan 30 Agustus 2001 dinyatakan : “ Lelang atau Risalah Lelang bukan objek sengketa Tata Usaha Negara “, Kaidah Hukum : Bahwa Risalah Lelang adalah merupakan tindak lanjut pelaksanaan dari suatu putusan badan peradilan (in casu penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jawa Barat) sebagaimana tercantum dalam pasal 2 UU No.5 tahun 1986 yang merupakan perkecualian untuk tidak diadili di peradilan Tata Usaha Negara. Dan apabila ternyata dalam pelaksanaan lelang ada hal-hal yang bertentangan dengan ketentuan yang berlaku dan merugikan pihak si terutang/ si terlelang, maka pihak yang bersangkutan dapat mengajukan gugatan pembatalan risalah lelang kepada badan Peradilan Umum dengan dasar Perbuatan Melawan Hukum oleh penguasa (Vide : Drs.H.Ahmad Fauzan,SH,M.Hum dan Drs.M.Fauzan,SH dalam bukunya “ Kaidah-kaidah hukum Yurisprudensi, 2004, Prenada Media, hlm.105)

3. Bahwa merujuk hal-hal yang telah diuraikan di atas maka permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara a quo tidak dilampirkan dokumen yang disyaratkan dalam PMK No.27/ PMK.06/ 2016 tentang petunjuk pelaksanaan sebagaimana yang tertuang dalam pasal 12 (dua belas) karena tidak dilampirkan Grosse Akta Pengakuan Hutang . Bahwa lebih-lebih dalam pasal 30 (Tiga puluh) ayat (c) juga tegas dinyatakan jika terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi pasal 6 UUHT sebagaimana yang dibuktikan adanya gugatan dalam perkara a quo, serta tidak memenuhi legalitas formalitas Subjek dan Objek Lelang, dalam hal ini karena tidak dilampirkan Grosse Akta Pengakuan Hutang . Bahwa hal ini sejalan dengan pasal 224 HIR yang dinyatakan ; Surat Grosse daripada akta hipotek dan surat utang yang diperbuat dihadapan Notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “ berkekuatan sama dengan putusan Hakim. Bahwa juga dalam pasal 1 angka 11 UU No.30 tahun 2004 tentang Jabatan

Hal. 38 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris sebagaimana telah diubah dengan UU No.2 tahun 2014 tentang perubahan atas UU No.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ditegaskan ; Grosse Akta adalah salah satu salinan Akta untuk pengakuan utang dengan kepala akta “ Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “, yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Hal yang sama juga ditegaskan dalam pasal 55 ayat (2) UU No.30 tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No.2 tahun 2014 yang menyatakan, bahwa : Grosse Akta pengakuan hutang yang dibuat dihadapan Notaris adalah salinan akta yang mempunyai kekuatan eksekutorial (Vide : Rachmadi Usman,SH,MH dalam bukunya “ Hukum Lelang “, Sinar Grafika, Ctk.Pertama, Januari 2016, hlm ke-176)

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

Primair :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya

Subsidiar :

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

Menimbang, bahwa atas Replik para Pelawan tersebut diatas, pihak Terlawan I pada persidangan tanggal 27 Januari 2022 telah mengajukan dupliknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Terlawan 1 pada pokoknya tetap dengan dalil-dalil yang sudah Terlawan 1 kemukakan di dalam Eksepsi terdahulu, kecuali terhadap hal-hal yang dikemukakan oleh Para Pelawan yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan 1 dalam Duplik ini.

Bahwa gugatan dari para pelawan :

“Menyatakan terdampak pandemi Covid – 19”

1. Bahwa Pelawan 1 menerima kredit dari Terlawan 1 Tanggal 28 September 2018.
2. Bahwa karena kondisi angsuran menunggak Pelawan 1 mendapatkan surat peringatan 1 tanggal 27 Februari 2018, Surat Peringatan 2 tanggal 26 April 2018, Surat Peringatan 3 Tanggal 11 Mei 2018.

Dari kondisi yang ada jelas Pelawan 1 sudah tidak memenuhi kewajiban angsurannya sejak September 2018 jauh sebelum Pandemi Covid -19 diumumkan pertama oleh pemerintah Indonesia tanggal 02 Maret 2020.

Hal. 39 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Mengangsur pokok tanpa bunga dan denda sampai dengan lunas sesuai kemampuan saat ini sebesar Rp. 124.311.954,- (Seratus Dua Puluh Empat Juta Tiga Ratus Sebelas Ribu Sembilan Ratus Lima Puluh Empat Rupiah) bersama dengan menjual aset – aset yang lain yang dimiliki untuk pelunasan hutang”.

Tidak disampaikan secara terang :

1. Kapan mulai mengangsur
2. Berapa jumlah kemampuannya
3. Aset – aset apa yang dijual untuk pelunasan
4. Kapan lunasnya

Sehingga bisa disampaikan bahwa gugatan dari para Pelawan Obscur Libel.

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada pokoknya Terlawan 1 tetap pada dalil-dalil dalam Jawaban Terlawan 1 terdahulu, dan membantah seluruh dalil-dalil Gugatan dan Replik para Pelawan kecuali yang secara tegas diakui sebagai benar oleh Terlawan 1 di dalam Jawaban maupun Duplik.
2. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam dalil-dalil Eksepsi Terlawan 1, mohon dianggap telah dikemukakan dan diberlakukan kembali secara keseluruhannya pada Duplik dalam pokok perkara ini.
3. Tanggapan Terhadap Replik No. 1

Bahwa terdapat gugatan dengan substansi hukum yang sama pada perkara :

1. Dalam gugatan No. Perkara 165/Pdt.G/2018/PN. Smn
2. Dalam gugatan No. Perkara 112/Pdt.G/2019/PN.Smn dengan putusan pihak prinsipal (Para Penggugat) tidak beriktikad baik menghadiri sidang mediasi meskipun telah dipanggil secara patut menurut hukum.
3. Dalam gugatan No Perkara 225/Pdt.G/2019/PN.Smn, 53/PDT/2020/PT putusan banding, 1290 K/Pdt/2021 Putusan Kasasi.

“Mengangsur pokok tanpa bunga dan denda sampai dengan lunas sesuai kemampuan saat ini sebesar Rp. 124.311.954,- (Seratus Dua Puluh Empat Juta Tiga Ratus Sebelas Ribu Sembilan Ratus Lima Puluh Empat Rupiah) bersama dengan menjual aset – aset yang lain yang dimiliki untuk pelunasan hutang”.

Hal. 40 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dimana substansi gugatan ini ditolak dan sudah berkekuatan hukum tetap melalui putusan mahkamah agung nomor : 1290 K/Pdt/2021 tertanggal 02 Juni 2021.

#### 4. Tanggapan Terhadap Replik No. 2

Bahwa pada saat Pelawan 1 mengalami kondisi gagal bayar, Pihak Terlawan 1 tidak sewenang-wenang, tetapi tetap memberi ruang untuk mencari solusi penyelesaian yang bisa diterima oleh para pihaknya (win-win solution), tetapi faktanya pihak para Pelawan selalu memaksakan skema penyelesaian kredit macet sesuai kehendak dan kepentingannya sendiri.

Sebagaimana sudah disampaikan dalam jawaban, pihak Terlawan 1 tidak dapat menerima permohonan skema restrukturisasi kredit yang diajukan Para Pelawan dengan pertimbangan antara lain :

Karena para pelawan hanya akan membayar sisa hutang pokok saja, dicicil semampunya dengan tidak ada batas waktu menghilangkan komponen bunga dan skema pembayaran kredit yang tidak memberikan kepastian waktu pelunasan yang konkrit.

Terlawan 1 sudah menjalankan tahapan lelang sesuai aturan yang berlaku dengan menginformasikan kepada Pelawan 1 sebagai debitur dengan tahapan sebagai berikut :

1. Memberikan surat peringatan I (Pertama) tanggal 27 Februari 2018
2. Memberikan surat peringatan II (Kedua) tanggal 26 April 2018
3. Memberikan surat peringatan III (Ketiga) tanggal 11 Mei 2018
4. Memberikan surat pemberitahuan rencana pendaftaran lelang tanggal 05 Juni 2018
5. Memberikan surat pemberitahuan pelaksanaan lelang tanggal 23 Agustus 2019

Dari tahapan diatas 27 Februari 2018 sampai dengan 23 Agustus 2019 Para Pelawan atau Pelawan 1 sebagai debitur seharusnya mempunyai banyak ruang untuk mengupayakan pemenuhan kewajiban angsuran tetapi tidak digunakan sebagai mana mestinya.

Pemberitahuan atas laku terjual melalui lelang sudah disampaikan bahkan dalam persidangan gugatan perkara nomor 225/Pdt.G/2019/PN.Smn menjadi

Hal. 41 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alat bukti melalui risalah lelang nomor 504/42/2019 tertanggal 23 September 2019 (alat bukti T12).

Dalam mediasi dihadapan hakim mediator para pelawan hanya menyampaikan permohonan restrukturisasi.

Dan Terlawan 1 memberikan jawaban kredit Pelawan 1 sudah lunas melalui lelang sehingga tidak bisa dijalankan restrukturisasi dikarenakan kreditanya sudah lunas.

## 5. Tanggapan terhadap Replik Poin 3

Bahwa para pelawan dalam hal membaca peraturan yang digunakan dalam dasar gugatan ini hanya sepenggal sepenggal tidak dicermati secara utuh.

PMK No.27.PMK.06.2016

“Bahwa lebih – lebih dalam pasal 30 (Tiga Puluh) ayat (c) juga secara tegas dinyatakan jika terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi pasal 6 UUHT”.

Pasal 30 yang seutuhnya berbunyi :

Pembatalan sebelum lelang hanya bisa dijalankan dengan merujuk pasal 27 sebagai berikut :

Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau berdasarkan penetapan putusan dari lembaga peradilan.

Pasal 30 ayat (c)

Terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang.

Replik poin 3

“Bahwa lebih – lebih dalam pasal 30 (Tiga Puluh) ayat (c) juga secara tegas dinyatakan jika terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi pasal 6 UUHT”.

Dalam hal ini pelawan 1 sebagai debitor/tereksekusi dan para pelawan yang terkait dengan kepemilikan objek lelang. Secara PMK no 27/PMK.06/2016 jelas tidak mempunyai hak untuk melakukan gugatan pembatalan lelang.

Hal. 42 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smn

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil-dalil Duplik Terlawan 1, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

PRIMAIR:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Terlawan 1 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan para Pelawan tidak dapat diterima;
3. Menghukum para Pelawan membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban dan Duplik Terlawan 1 untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan para Pelawan untuk seluruhnya;
3. Menghukum para Pelawan membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum, keadilan dan kebenaran.

Menimbang, bahwa atas Replik para Pelawan tersebut, pihak Terlawan II pada persidangan tanggal 27 Januari 2022 telah mengajukan dupliknya sebagai berikut:

1. Bahwa Terlawan II tetap berpegang teguh pada dalil – dalil dalam Jawaban terdahulu dan dengan tegas menolak seluruh dalil Para Pelawan kecuali terhadap hal – hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan II.
2. Bahwa segala yang telah Terlawan IIuraikan dalam Jawaban mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Duplik Terlawan Ila quo, sehingga hal-hal yang telah diuraikan dalam Jawaban dianggap telah termuat kembali di dalam Duplik Terlawan Ila quo.

3. Bahwa kembali Terlawan II tegaskan:

I. DALAM PROVISI

1. Bahwa Petitum Para Pelawan dalam Provisi: “Terlawan II untuk tidak menerima dan memproses atau menunda / ditangguhkan permintaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan permintaan Tergugat sampai

Hal. 43 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap terhadap Obyek Sengketa perkara a quo.”

2. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas semua tuntutan Provisi Para Pelawan karena permohonan tersebut mengada – ada serta tidak didukung oleh bukti-bukti yang sempurna,
3. Bahwa perlu diketahui terhadap obyek sengketa a quo telah dilaksanakan lelang pada tanggal 23 September 2019 dan telah laku terjual, sehingga tuntutan Provisi Para Pelawan sangatlah mengada – ada.
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka sudah seharusnya permohonan Provisi yang dimohonkan oleh Para Pelawan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

## II. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Para Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Para Pelawan tidak secara serius menanggapi Eksepsi yang telah Terlawan II sampaikan pada Jawaban sebelumnya. Oleh karenanya Terlawan II tegaskan kembali tetap pada pendirian serta dalil – dalil yang telah disampaikan pada Jawaban sebelumnya.
3. Eksepsi Gugatan Perlawanan Kadaluausa.
  - Bahwa gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan telah Kadaluausa karena terhadap obyek sengketa telah dilaksanakan lelang pada tanggal 23 September 2019 dan telah terjadi peralihan hak.
4. Eksepsi gugatan Plurium Litis Consortium (gugatan kurang pihak)
  - Bahwa pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan II adalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas permohonan dari PT BPR Universitas Gadjah Mada in casu Terlawan I, terhadap pelaksanaan lelang atas obyek sengketa telah dilaksanakan pada tanggal 23 September 2019 dengan hasil laku terjual, dan telah ditunjuk Saudara Susilo Widodo, S.Si sebagai Pembeli yang sah.
  - Bahwa terhadap obyek sengketa telah beralih hak kepemilikannya kepada Saudara Susilo Widodo, S.Si. Oleh karena itu tidak diikutsertakannya Saudara Susilo Widodo, S.Si sebagai pihak dalam perkara a quo, menjadikan gugatan a quo kurang pihak. Maka sudah

Hal. 44 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



sepatutnya gugatan Para Pelawantidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

## 5. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obscure Libel)

- 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 “
- Bahwa oleh 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. Dan oleh karenanya sudah selayaknya gugatan Para Pelawan untuk ditolak atau gugatan tidak dapat diterima (*Niet On Vakelijke Verklaard*).

## 6. 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 kurang tepat, karena 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.
- Oleh karena itu Terlawan II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata dimuka Peradilan Umum, jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang Gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat.

Hal. 45 dari 71 hal. Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



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

### III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah didalilkan oleh Terlawan II dalam eksepsi di atas mohon dianggap satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara, serta Terlawan II dengan tegas menolak dalil gugatan ParaPelawan dalam Replik untuk seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas.
2. Bahwa Para Pelawandalam Replik semakin tidak jelas serta sama sekali tidak menanggapi Jawaban Terlawan II dalam pokok perkara. Para Pelawan hanya mengkopi paste dari tanggapan Para Pelawan untuk Terlawan I;
3. Bahwa kembali Terlawan II sampaikan terhadap permohonan lelang dari pihak Pemohon Lelang/Penjual in casu Terlawan Itelah melengkapi dokumen persyaratan lelang serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang maka Terlawan II tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut.Oleh karena itu Terlawan II menerbitkan Penetapan Jadwal Lelang sesuai surat :
  - Nomor S-1368/WKN.09/KNL.06/2019 tanggal 28 Mei 2019 untuk pelaksanaan lelang tanggal 26 Juli 2019;
  - Nomor:S-2263/WKN.09/KNL.06/2019 tanggal 13 Agustus 2019 untuk pelaksanaan lelang tanggal 23 September 2019.
4. 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 Staatsblaad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang

Hal. 46 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/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

Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT).

5. Bahwa pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Terlawan II adalah Lelang Eksekusi 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".
6. Bahwa terhadap pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungana quo yang dilaksanakan pada tanggal 23 September 2019 dengan hasil penawaran tertinggi oleh Saudara Susilo Widodo, S.Si, Rp250.000.000,00 telah mencapai harga limit maka Saudara SusiloWidodo, S.Si ditunjuk sebagai pembeli yang sah pada pelaksanaan lelang tanggal 23 September 2019, dimana pelaksanaan lelang a quotelah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, oleh karenanya SAH menurut hukum.
7. Bahwa Terlawan II juga menegaskan tidak memiliki kewajiban atau tanggung jawab untuk menyerahkan sisa hasil lelang kepada Para Pelawan. Mengenai tanggung jawab/kewajiban Tergugat II atas penyerahan hasil bersih lelang telah jelas diatur dalam ketentuan Pasal 82 ayat (4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, yang menyatakan:  
"Hasil Bersih Lelang selain lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus disetor ke Penjual paling lambat 3 (hari) kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendahara Penerimaan KPKNL atau Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II."
8. Bahwa dengan berdasarkan surat yang ditandatangani oleh Sri Wulandari, S.Sos.,MBA selaku Direktur Utama PT BPR Universitas Gadjah Mada Nomor: 01031/B-UGM/EXT/VIII/2019tanggal 06 Agustus 2019terkait Rekening Penampungan Hasil Lelang pada intinya menyampaikan permohonan pelimpahan hasil lelang objek perkara a quo ke dalam Rekening PT BPR Universitas Gadjah Mada.
9. Bahwa dengan telah terlaksananya lelang ulang objek perkara a quo pada tanggal 23 September2019, Terlawan II telah melaksanakan

Hal. 47 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/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

pelimpahan/transfer dana hasil lelang bersih kepada PT BPR Universitas Gadjah Mada pada tanggal 25 September 2019 sebesar Rp 238.750.000,00 (dua ratus tiga puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah).

10. 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 serta tidak dapat dibatalkan, dengan demikian Risalah Lelang Nomor: 358/42/2019 tanggal 26 Juli 2019 dan Risalah Lelang Nomor: 504/42/2019 tanggal 23 September 2019 mempunyai kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) yang sempurna (*volledig*) atas pelaksanaan lelang bagi para pihak.

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

11. Bahwa dari uraian Terlawan II di atas telah mematahkan dalil Para Pelawan sebagaimana dalam gugatannya, sehingga sudah sangat beralasan apabila dalil Para Pelawan tersebut ditolak dan dinyatakan tidak diterima.

12. Bahwa dengan demikian, 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.

13. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak petitum Para Pelawan pada halaman 10 angka 2 gugatan Para Pelawan, yang pada intinya meminta Majelis Hakim perkara a quo untuk meletakkan sita persamaan atas objek perkara a quo.

14. Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas terhadap obyek sengketa perkara a quo yang dibebani Hak Tanggungan telah dieksekusi secara lelang serta terjual, sehingga terhadap obyek sengketa perkara a quo

Hal. 48 dari 71 hal. Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah tidak ada lagi dibebani Hak Tanggungan, sehingga sudah sepatutnya tuntutan Sita Persamaan tersebut ditolak.

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

## I. DALAM PROVISI

- Menyatakan menolak Provisi Para Pelawan.

## II. DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan menerima Eksepsi Terlawan II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan Para Pelawan atau setidaknya menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima.

## III. DALAM POKOK PERKARA : (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

1. Menyatakan menolak gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan sah pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilaksanakan oleh Terlawan II atas sebidang tanah berikut segala turutan di atasnya yang terletak di desa/Kel Widodomartani, Kec. Ngemplak, Kabupaten Sleman, Propinsi DI Yogyakarta, sesuai SHM No 0816, luas 492 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Ir. Rohlan Rogomulyo 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 aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Replik para Pelawan tersebut, pihak Terlawan III pada persidangan tanggal 27 Januari 2022 telah mengajukan dupliknya sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terlawan III tetap pada pendiriannya menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Para Pelawan kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Terlawan III.

Hal. 49 dari 71 hal. Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Terlawan III keberatan ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo sebab Terlawan III tidak ikut serta dalam perbuatan hukum (perjanjian kredit) yang dilakukan oleh Pelawan I dengan Terlawan I, mengingat semua perbuatan hukum (perjanjian kredit) dilakukan oleh Pelawan I dengan Terlawan I sendiri tanpa mengikutsertakan Terlawan III, sehingga tidak sepatutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman ditarik sebagai pihak.
3. Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman i.c. instansi Terlawan III, Hak Milik 00816/Widodomartani Surat Ukur tanggal 10-07-1998 Nomor 00069/Widodomartani/1998 Luas 492 m<sup>2</sup> atas nama Ir. Rohlan Rogomulyo, dibebani Hak Tanggungan Nomor 00710/2017 atas nama Bank Perkreditan Rakyat Universitas Gadjah Mada berkedudukan di Sleman, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 242/2016 tanggal 28-10-2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Sri Purwatiningsih, SH., M.Kn., selaku PPAT Kabupaten Sleman.
4. Bahwa pada prinsipnya Pelawan I dengan tegas telah mengakui adanya perjanjian kredit antara Pelawan I dengan Terlawan I dengan jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 00816/Widodomartani sehingga telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta, dan Pasal 10 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah yang 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 lain-nya yang menimbulkan utang tersebut."
5. Sehubungan dengan perjanjian tersebut tentunya ada konsekuensi yang harus ditanggung oleh para pihak, antara lain konsekuensi dari debitur sebagaimana Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah yang menyebutkan "Apabila debitur cedera 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."
6. Terlawan III tetap pada pendiriannya dengan tegas menolak petitum provisi 2 Para Pelawan yang intinya Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman i.c. Terlawan III untuk tidak menerbitkan SKPT lelang obyek hak tanggungan

Hal. 50 dari 71 hal. Put No.242/Pdt.G/2021/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

yang menjadi obyek sengketa dengan alasan bahwa Terlawan 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 No. 3 Tahun 1997 pasal 107 yang menyebutkan "Atas permintaan Kepala Kantor Lelang, Kepala Kantor Pertanahan memberikan keterangan mengenai tanah yang akandilelang dengan menerbitkan Surat Keterangan."

7. Terlawan III menolak dengan tegas petitum nomor 7 dimana Terlawan III digugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara aquo karena Terlawan III tidak ikut serta dalam perbuatan hukum (perjanjian kredit) yang dilakukan oleh Pelawan I dengan Terlawan I.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Terlawan III mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar memutus perkara ini sebagai berikut :

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya.
2. Menolak Provisi 2 Para Pelawan.
3. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara.

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

Menimbang, bahwa untuk menangkis dan sekaligus membuktikan dalil-dalil gugatannya, pihak para Pelawan dipersidangan telah mengajukan surat-surat bukti berupa:

1. Fotokopi dari Fotokopi Surat Keterangan Kematian atas nama Rohian Rogomulyo yang di terbitkan Rumah Sakit JIH tertanggal 21 Juli 2021, diberi tanda bukti.....P-3;
2. Fotokopi dari fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor : 3404-KM-09082021-0094 yang diterbitkan Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil pada tanggal 9 Agustus 2021, diberi tanda bukti.....P-4;
3. Fotokopi dari fotokopi Surat Pengantar No. 007/VII/2021 yang diterbitkan Rt 003 Rw 001 Kelurahan Demangan Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta tertanggal 29 Juli 2021, diberi tanda bukti.....P-5;

Menimbang, bahwa bukti fotokopi surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan fotokopinya yang diberi tanda P-3 sampai dengan P-5 dan untuk bukti P-1 dan P-2 tidak pernah diajukan, selanjutnya

Hal. 51 dari 71 hal. Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada para Terlawan, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya, pihak Terlawan I dipersidangan telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai asli Form Aplikasi Permohonan Kredit, diberi tanda bukti .....T1-1;
2. Fotokopi sesuai asli Perjanjian Kredit No. 29717.K01.021 tertanggal 28 September 2016, diberi tanda bukti.....T1-2;
3. Fotokopi sesuai fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No 00710/2017, tertanggal 6 Februari 2017 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, diberi tanda bukti.....T1-3;
4. Fotokopi sesuai fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 00816 yang terletak di Widodomartani, Ngemplak, Sleman yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, diberi tanda bukti.....T1-4;
5. Fotokopi sesuai asli Surat Peringatan I No. 230/BUGM/SP/OPR/II/2018 tertanggal 27 Februari 2018 dan tanda terima surat peringatan I, diberi tanda bukti.....T1-5;
6. Fotokopi sesuai asli Surat Peringatan II No. 245/BUGM/SP/OPR/IV/2018 tertanggal 26 April 2018 dan tanda terima surat peringatan II, diberi tanda bukti.....T1-6;
7. Fotokopi sesuai asli Surat Peringatan III No. 251/BUGM/SP/OPR/V/2018 tertanggal 11 Mei 2018 dan tanda terima surat peringatan III, diberi tanda bukti.....T1-7;
8. Fotokopi sesuai fotokopi Penetapan Jadwal Lelang KPKNL No. S-2263/WKN.09/KNL/06/2019, diberi tanda bukti.....T1-8;
9. Fotokopi sesuai fotokopi Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang No. 1112/BUGM/EXT/VIII/2019 tertanggal 23 Agustus 2019, beserta tanda terima ekspedisi POS resi no 1908231525368355281 C315000430, diberi tanda bukti.....T1-9;
10. Fotokopi sesuai asli Iklan Koran pelaksanaan lelang ulang hak tanggungan, Koran Merapi tertanggal 16 September 2019 hal 2, diberi tanda bukti..... T1-10;
11. Fotokopi sesuai fotokopi risalah lelang No. 504/42/2019 tertanggal 23 September 2019, diberi tanda bukti.....T1-11;
12. Fotokopi sesuai asli Surat no. 1007/B-GM/EXT/Viii/2018 tentang skema Penyelesaian pinjaman atas nama Yekti Maryani kepada Hakim Mediator perkara No. 165/Pdt.G/2018/PN. Smn, diberi tanda bukti.....T1-12;

Hal. 52 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smn

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotokopi sesuai asli Putusan Perkara Perdata No 165/Pdt.G/2018/PN Sleman tertanggal 9 Januari 2019, diberi tanda bukti.....T1-13;
14. Fotokopi sesuai asli Putusan Perkara Perdata No 112/Pdt.G/2019/PN Sleman tertanggal 28 Agustus 2019, diberi tanda bukti.....T1-14;
15. Fotokopi sesuai asli Putusan Perkara Perdata No 225/Pdt.G/2018/PN Sleman tertanggal 16 April 2019, diberi tanda bukti.....T1-15;
16. Fotokopi sesuai asli Putusan Perkara Perdata No 53/PDT/2020/PT YYK tanggal 1 Juli 2020, diberi tanda bukti.....T1-16;
17. Fotokopi sesuai asli Putusan Perkara Perdata No 1290 K/Pdt/2021 tanggal 02 Juni 2021, diberi tanda bukti.....T1-17;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali T1-3, T1-4, T1-8, T1-9, T1-11 yang diberi tanda T1-1 sampai dengan T1-17, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada para pihak, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya, pihak Terlawan II, dipersidangan telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai asli Surat PT Bank Perkreditan Rakyat Universitas Gadjah Mada, Nomor: 01029/B-UGM/EXT/VIII/2019 tanggal 6 Agustus 2019 perihal Permohonan Pendaftaran Lelang Ulang Hak Tanggungan Atas nama Yekti Maryani, diberi tanda bukti.....TII-1;
2. Fotokopi sesuai asli Surat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta Nomor: S-2263/WKN.09/KNL.06/2019 hal Penetapan Jadwal Lelang, diberi tanda bukti.....TII-2;
3. Fotokopi sesuai fotokopi Surat Peringatan Pertama Nomor: 230/BUGM/SP/OPR/II/2018 tanggal 27 Februari 2018, diberi tanda bukti .....TII-3;
4. Fotokopi sesuai fotokopi Surat Peringatan Kedua Nomor: 245/BUGM/SP/OPR/IV/2018 tanggal 26 April 2018, diberi tanda bukti.....TII-4;
5. Fotokopi sesuai fotokopi Surat Peringatan Ketiga Nomor: 251/BUGM/SP/OPR/V/2018 tanggal 11 Mei 2018, diberi tanda bukti.....TII-5;
6. Fotokopi sesuai asli Surat PT Bank Perkreditan Rakyat UGM No. 1112/B-UGM/EXT/VIII/2019 tanggal 23 Agustus 2019 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, diberi tanda bukti.....TII-6;

Hal. 53 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



7. Fotokopi sesuai asli Pengumuman Lelang Ulang Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian Merapi halaman 2 pada tanggal 16 September 2019, diberi tanda bukti.....TII-7;
8. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 568/2019 tanggal 25 juni 2019, diberi tanda bukti.....TII-8;
9. Fotokopi sesuai fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor: 00816/Widodomartani atasnama IR Rohlan Rogomulyo, diberi tanda bukti.....TII-9;
10. Fotokopi sesuai fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 00710/2017 tanggal 6 Februari 2017, diberi tanda bukti.....TII-10;
11. Fotokopi sesuai fotokopi APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) Nomor 242/2016 tanggal 28 Oktober 2016, diberi tanda bukti.....TII-11;
12. Fotokopi sesuai asli Risalah Lelang Nomor: 504/42/2019 tanggal 23 September 2019, diberi tanda bukti.....TII-12;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali TII-3, TII-4, TII-5, TII-9, TII-10, TII-11 yang di beri tanda TII-1 sampai dengan TII-12, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada para pihak, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya, pihak Terlawan III, dipersidangan telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai asli Buku Tanah Hak Milik No. 00816/Widodomartani, atas nama Ir Rohlan Rogomulyo, diberi tanda bukti.....TIII-1;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya yang diberi tanda TIII-1, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada para pihak, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap surat-surat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak dipersidangan para pihak menyatakan akan menanggapi didalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak para Pelawan dan para Terlawan dipersidangan menyatakan tidak mengajukan bukti saksi-saksi; dan bukti lainnya, serta menyatakan cukup; sedangkan pihak para Pelawan memohon Pemeriksaan Setempat terhadap tanah dan bangunan yang dijadikan sebagai agunan milik para Pelawan yang sudah dilelang; dan selanjutnya dilakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 18 Februari 2022 yang dihadiri para pihak di lokasi tanah sengketa di Kelurahan Widodomartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 00816 Surat ukur



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 10-07-1998, No. 00069/Widodomartani/ 1998, luas 492 m2 atas nama Ir Rohlan Rogomulyo dan diperoleh fakta sebagai berikut :

- Para Pelawan membenarkan letak tanah lokasi obyek sengketa;
- Terlawan I membenarkan letak tanah lokasi obyek sengketa;
- Terlawan III membenarkan letak tanah lokasi obyek sengketa;

Obyek sengketa berupa tanah kosong;

Untuk batas-batas tanah sengketa menurut para pihak adalah:

- Sebelah utara : Tanah Pekarangan;
- Sebelah timur : Jalan;
- Sebelah selatan : Rumah ;
- Sebelah barat : Tanah Pekarangan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini ditunjuk sebagaimana yang termuat dalam berita acara pemeriksaan perkara ini dan haruslah dianggap termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik para Pelawan maupun Para Terlawan menyatakan tidak mengajukan alat bukti apapun lagi dan mohon putusan;

## Tentang Pertimbangan Hukum

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa dalam provisinya ternyata sudah memasuki ranah perkara *a quo*, sehingga akan diputus bersama pokok perkaranya, yang pada pokoknya para Pelawan mengemukakan dalil-dalil dan petitum provisinya sebagai berikut dibawah ini:

1. Menyatakan Terlawan 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 Obyek Sengketa perkara *a quo*.
2. Menyatakan Terlawan III untuk tidak mengeluarkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebagai salah satu persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atau melakukan peralihan hak apa pun terhadap Obyek Sengketa perkara *a quo*, sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai hukum tetap.

Menimbang, bahwa dari adanya petitum provisi tersebut, maka menurut hemat Majelis Hakim yang dipermasalahkan oleh para Pelawan adalah apakah dalam proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan

Hal. 55 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



Il atas permohonan Terlawan I dan dikeluarkannya SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) oleh Terlawan III sebagai salah satu persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sudah sesuai prosedur dan apakah ada dasar hukumnya ?

Menimbang, bahwa terhadap apa yang diminta dalam provisinya oleh para Pelawan tersebut; dipersidangan pihak Terlawan II telah menanggapi dan menyatakan menolak Provisi Para Pelawan; dengan argumen sebagai berikut dibawah ini:

1. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak semua tuntutan Provisi yang diajukan oleh Para Pelawan.
2. Bahwa Terlawan II menolak semua tuntutan Provisi Pelawan karena permohonan tersebut tidak didukung oleh bukti-bukti yang sempurna.
3. Bahwa Petitem Para Pelawan dalam Provisi: "Terlawan 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 Obyek Sengketa perkara a quo."
4. Bahwa Para Pelawan disamping tidak didukung oleh bukti – bukti, permintaan Tergugat siapa yang dimaksud?
5. Bahwa perlu diketahui terhadap obyek sengketa a quo telah dilaksanakan lelang pada tanggal 23 September 2019 dan telah laku terjual, sehingga tuntutan Provisi Para Pelawan sangatlah mengada – ada.
6. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka sudah seharusnya permohonan Provisi yang dimohonkan oleh Para Pelawan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

Menimbang, bahwa terhadap provisi para Pelawan dipersidangan yang ditujukan terhadap Terlawan III yang menyatakan Terlawan III untuk tidak mengeluarkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebagai salah satu persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atau melakukan peralihan hak apa pun terhadap Obyek Sengketa perkara a quo, sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai hukum tetap; maka pihak Terlawan III juga telah menolaknya dipersidangan dengan menyatakan sebagai berikut dibawah ini:

- Terlawan III dengan tegas menolak petitum provisi 2 Para Pelawan yang intinya Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman ic. Terlawan III untuk tidak menerbitkan SKPT lelang obyek hak tanggungan yang menjadi obyek sengketa dengan alasan bahwa Terlawan III tidak dapat menolak

Hal. 56 dari 71 hal. Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan SKPT untuk keperluan lelang sepanjang permohonan tersebut diajukan oleh lembaga yang berwenang. Hal tersebut sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria 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.”*

Menimbang, bahwa dipersidangan para Pelawan untuk menguatkan dalil-dalil permohonan provisinya faktanya hanya mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi dari fotokopi yang tidak disertai aslinya, berupa: fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Kematian atas nama Rohian Rogomulyo yang diterbitkan Rumah Sakit JIH tertanggal 21 Juli 2021 (vide P-3); fotokopi dari fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor : 3404-KM-09082021-0094 yang diterbitkan Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil pada tanggal 9 Agustus 2021 (vide P-4); dan fotokopi dari fotokopi Surat Pengantar No. 007/VII/2021 yang diterbitkan Rt 003 Rw 001 Kelurahan Demangan Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta tertanggal 29 Juli 2021 (vide P-5);

Menimbang, bahwa ternyata sebaliknya para Terlawan II dan Terlawan III mampu menangkis dalil-dalil Para Pelawan tersebut, sebagaimana dibuktikan dengan surat buktinya bertanda bukti T.II-1 sampai dengan T.II-12, yaitu: Fotokopi sesuai asli Surat PT Bank Perkreditan Rakyat Universitas Gadjah Mada, Nomor: 01029/B-UGM/EXT/VIII/2019 tanggal 6 Agustus 2019 perihal Permohonan Pendaftaran Lelang Ulang Hak Tanggungan Atas nama Yekti Maryani (vide TII-1); Fotokopi sesuai asli Surat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta Nomor: S-2263/WKN.09/KNL.06/2019 hal Penetapan Jadwal Lelang (vide TII-2); Fotokopi sesuai fotokopi Surat Peringatan Pertama Nomor: 230/BUGM/SP/OPR/II/2018 tanggal 27 Februari 2018 (vide TII-3); Fotokopi sesuai fotokopi Surat Peringatan Kedua Nomor: 245/BUGM/SP/OPR/IV/2018 tanggal 26 April 2018 (vide TII-4); Fotokopi sesuai fotokopi Surat Peringatan Ketiga Nomor: 251/BUGM/SP/OPR/V/2018 tanggal 11 Mei 2018 (vide TII-5); Fotokopi sesuai asli Surat PT Bank Perkreditan Rakyat UGM No. 1112/B-UGM/EXT/VIII/2019 tanggal 23 Agustus 2019 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang (vide TII-6); Fotokopi sesuai asli Pengumuman Lelang Ulang Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian Merapi halaman 2 pada tanggal 16 September 2019 (vide TII-7); Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 568/2019 tanggal 25 juni 2019, (vide TII-8); Fotokopi sesuai fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor: 00816/Widodomartani

Hal. 57 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



atasnama IR Rohlan Rogomulyo (vide TII-9); Fotokopi sesuai fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 00710/2017 tanggal 6 Februari 2017 (vide TII-10); Fotokopi sesuai fotokopi APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) Nomor 242/2016 tanggal 28 Oktober 2016 (vide TII-11); dan Fotokopi sesuai asli Risalah Lelang Nomor: 504/42/2019 tanggal 23 September 2019 (vide TII-12); dan T.III-1, yaitu: Fotokopi sesuai asli Buku Tanah Hak Milik No. 00816/Widodomartani, atas nama Ir Rohlan Rogomulyo (vide TIII-1); sehingga menurut hemat Majelis Hakim permohonan provisi para Pelawan ini patutlah untuk ditolak dan dikesampingkan dikarenakan Terlawan II dan Terlawan III dalam melakukan proses pelelangan dan pengeluaran SKPT tersebut sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga tidak ada perbuatan melawan hukumnya; dengan demikian Majelis Hakim menolak tuntutan provisi yang diajukan oleh para Pelawan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh para Terlawan sebagaimana dalam bukti T.II-12 (Risalah Lelang) telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa pelaksanaan lelang telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilaksanakan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan dan telah dicantumkan dalam minuta Risalah Lelang.

Menimbang, bahwa hal tersebut sesuai dengan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan No: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi: *"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan."*

Menimbang, bahwa pelaksanaan lelang tersebut berdasarkan permohonan dari PT BPR Universitas Gadjah Mada *in casu* (Terlawan I) sesuai surat nomor: 01029/B-UGM/EXT/VIII/2019 tanggal 6 Agustus 2019 perihal Permohonan Pendaftaran Lelang Ulang Hak Tanggungan Atas nama Yekti Maryani (vide bukti TII –1);

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Terlawan I telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan ketentuan Pasal 13 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Terlawan II menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang dengan Suratnya Nomor: S-2263/WKN.09/KNL.06/2019 tanggal 13 Agustus 2019 (vide bukti TII – 2);

Menimbang, bahwa guna memenuhi ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, terhadap rencana lelang dimaksud juga telah diumumkan kepada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

khalayak umum melalui Surat Kabar Koran Merapi halaman 2, tanggal 16 September 2019 sebagai pengumuman kedua (vide bukti TII – 7);

Menimbang, bahwa rencana lelang tersebut juga telah diberitahukan oleh Terlawan I selaku Pemohon Lelang kepada debitur dengan Surat Nomor: 1112/B-UGM/EXT/VIII/2019 tanggal 23 Agustus 2019 hal Pemberitahuan Rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (vide bukti TII – 6);

Menimbang, bahwa mengingat persyaratan lelang telah terpenuhi, maka pelelangan atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan pada tanggal 22 Mei 2019 dan dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor: 23 September 2019 (vide Bukti TII - 12), dengan pemenang lelang yakni Saudara Susilo Widodo, S.Si, nilai penawaran Rp. 250.000.000,00 ;

Menimbang, bahwa dengan demikian, berdasarkan uraian tersebut di atas, pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan II dan diterbitkannya SKPT oleh Terlawan III telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku dan bukanlah perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdata disebutkan bahwa: *"tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut."* Berdasarkan rumusan Pasal tersebut, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur yaitu :

1. Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*)
2. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian
3. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan
4. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

Menimbang, bahwa faktanya dari bukti-bukti yang diajukan oleh para Pelawan yang hanyalah bukti-bukti fotokopi dari fotokopi tidak dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukumnya para Terlawan II dan III, serta para Pelawan sendiri hanya berargumen saja, tanpa menyertai bukti-bukti yang akurat untuk menguatkan dalil-dalil permohonannya tersebut, sehingga patutlah dalam provisi ini tuntutan para Pelawan untuk dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang diuraikan sebelumnya telah dapat dibuktikan ternyata bahwa Pelawan I sebagai Debitur telah mendapatkan fasilitas kredit dari Terlawan I berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor: 29717.K01.021 tertanggal 28 September 2016 sebesar

Hal. 59 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.145.000.000,- (Seratus empat puluh lima juta Rupiah) yang dibukukan dan didaftarkan oleh Terlawan I Nomor : 1188/ Daft/ X/ 2016; dengan menggunakan agunan SHM No.00816 yang terletak di Desa/ Kelurahan Widodomartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, Propinsi D.I.Yogyakarta, Surat Ukur Tanggal 10-07-1998, No.00069/ Widodomartani/ 1998 Luas 492 m<sup>2</sup> (Empat ratus Sembilan puluh dua meter persegi) dengan pemegang hak Ir Rohlan Rogomulyo yang dibebankan Hak Tanggungan No : 00710/ 2017 Peringkat APHT PPAT Sri Purwatiningsih,SH,M.Kn/ Turut Tergugat II Nomor 242/ 2016 Tanggal 28/ 10/ 2018 berdasarkan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 00710/ 2017 yang diterbitkan oleh Terlawan III dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 242/ 2016 yang tercantum klausul “untuk menjamin pelunasan utang Debitur sejumlah Rp.145.000.000,- (Seratus empat puluh lima juta Rupiah)/ sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang sampai sejumlah nilai Tanggungan peringkat I (pertama) sebesar Rp.181.250.000,- (Seratus delapan puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah) dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Terlawan I;

Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis Hakim bahwa Akta Perjanjian Kredit tersebut telah dibuat sesuai ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, sehingga berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata perjanjian yang dibuat oleh para pihak mengikat sebagai undang-undang; *in casu* Pelawan I dan Terlawan I;

Menimbang, bahwa telah dapat dibuktikan bahwa untuk menjamin pelunasan kreditnya, debitur telah menyerahkan agunan dengan bukti kepemilikan; dan dengan dijaminkannya agunan tersebut diatas, maka sesuai dengan Pasal 1131 KUHPerdata, segala barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan tersebut;

Menimbang, bahwa telah dapat dibuktikan ternyata debitur telah cidera janji tidak melakukan pembayaran kewajibannya kepada Terlawan I sesuai kesepakatan dalam Perjanjian Kredit tersebut; kemudian Terlawan I telah memberikan peringatan agar debitur menepati janjinya kepada Terlawan I; namun demikian, Surat Peringatan yang diberikan oleh Terlawan I dan lamanya jangka waktu yang diberikan oleh Terlawan I kepada debitur ternyata tidak ditanggapi dengan itikad baik serta tidak dimanfaatkan oleh Pelawan I, sehingga tentunya Terlawan I berhak melakukan Lelang Eksekusi Hak

Hal. 60 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungansesuai ketentuan Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Terlawan II telah melaksanakan lelang objek sengketa atas permohonan Terlawan I. Adapun lelang tersebut merupakan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berpedoman pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa pelelangan atas objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga jika dilaksanakan tidak dapat dibatalkan, sebagaimana ditegaskan pada Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, serta sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi;

Menimbang, bahwa Terlawan II telah melakukan pelelangan atas objek sengketa merupakan akibat dari tindakan wanprestasi atau cidera janjinya Pelawan I, dimana kredit Pelawan I dinilai macet oleh Terlawan I;

Menimbang, bahwa oleh karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, selanjutnya Terlawan II menerbitkan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 13 PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa dengan demikian, secara keseluruhan proses pelelangan atas objek sengketa yang dilaksanakan oleh Terlawan II adalah tindakan yang sah secara hukum karena telah sesuai dengan prosedur yang berlaku dan lelang tersebut telah dilaksanakan oleh Terlawan II dalam kapasitasnya menjalankan tugas dan fungsinya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa oleh karenanya lelang yang telah dilaksanakan Terlawan II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan. Hal tersebut sebagaimana ditegaskan pada Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, serta sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi sebagaimana telah diuraikan dan dipertimbangkan tersebut diatas, maka Terlawan I, II, dan III tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum yang berkaitan dengan proses pelelangan tersebut;

Hal. 61 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/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

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim menolak dengan tegas petitum yang diminta oleh para Pelawan yang berkaitan dengan restrukturisasi penundaan pembayaran hutang, penghapusan bunga dan denda hutang yang dimohon para Pelawan (*in casu* Pelawan I) terhadap Terlawan I, dan tidak sahnya proses pelaksanaan pelelangan yang dimohonkan oleh Terlawan I terhadap obyek sengketa yang telah dilelang oleh Terlawan II, dikarenakan proses pelaksanaan pelelangan ini dilaksanakan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak tidak ditemukan cacat hukum, sedangkan terhadap permohonan restrukturisasi tidak jelas dan kabur penghitungannya dalam gugatan *a quo*, disamping itu dikarenakan para Pelawan tidak dapat membuktikannya dipersidangan dan proses pelelangan yang dilakukan Terlawan II sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana dimaksud dalam UU No. 4 Tahun 1996 jo Permenkeu tersebut diatas yang berkaitan dengan pelelangan dalam perkara aquo, No. 27/PMK.06/2016; sehingga tuntutan provisi ini dinyatakan ditolak seluruhnya oleh Majelis Hakim.

## Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan pihak Para Pelawan dipersidangan pihak Terlawan I dan Terlawan II, secara khusus dalam jawabannya telah mengajukan eksepsinya; yang bukan berkaitan dengan kewenangan absolut/relatif suatu Pengadilan Negeri, sehingga eksepsi *aquo* akan diputus bersama-sama dengan pokok perkaranya, sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa eksepsi yang disampaikan oleh Terlawan I dan Terlawan II terhadap gugatan para Pelawan pada pokoknya berkaitan dengan kaburnya surat gugatan (*Obscure Libel*) yang diajukan terhadap para Terlawan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pihak Terlawan I berpendapat dengan memperhatikan posita dan petitum gugatan Penggugat tersebut di atas, maka sangat terlihat gugatan para Pelawan kabur/tidak jelas (OBSCUUR LIBEL) dengan alasan:

Hal. 62 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebuah gugatan harus dirumuskan dengan terang, jelas dan tegas sehingga sengketa hukum dapat diselesaikan secara tuntas dalam suatu proses persidangan yang sederhana, murah dan cepat.

Petitem Gugatan mengenai Restrukturisasi Hutang Tidak Jelas dan Tidak Terperinci.

Dalam posita gugatan No. 5 dan petitum gugatan No. 4, para Pelawan memohon : pelunasan hutang pokok sebesar Rp. 124.311.954 (Seratus Dua Puluh Empat Juta Tiga Ratus Sebelas Ribu sembilan ratus Lima Puluh Empat Rupiah), menghapuskan denda dan bunga tertunggak, diangsur pokok per bulannya sesuai dengan kemampuan dengan menjual agunan tanah.

Pihak para Pelawan tidak merumuskan secara jelas, tegas dan terperinci dalam posita dan petitumnya :

- a. Kapan mulai diperhitungkan pelaksanaan penghapusan tunggakan bunga dan denda ?
- b. Berapa nominal angsuran per bulan yang sesuai kemampuan yang dimaksud para Pelawan tersebut ?

Hal ini jelas-jelas menjadikan Gugatan ini tidak terang (*Obscur Libel*), dan tidak dapat di eksekusi. Sehingga sudah sepatutnya gugatan ini harus dinyatakan ditolak dan/ atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa dipersidangan terhadap gugatan Para Pelawan pihak Terlawan II telah mengajukan eksepsi sebagai berikut dibawah ini:

- Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Para Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

#### A. Eksepsi Gugatan Perlawanan Kadaluarsa.

- Bahwa gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan telah Kadaluarsa karena terhadap obyek sengketa telah dilaksanakan lelang pada tanggal 23 September 2019 dan telah terjadi peralihan hak.

#### B. Eksepsi gugatan Plurium Litis Consortium (gugatan kurang pihak)

- Bahwa perlu TerlawanII sampaikan selain pihak-pihak yang Para Pelawan dalam gugatannya masih terdapat pihak-pihak yang terlibat dalam permasalahan tersebut belum diikutsertakan dalam perkara a quo.
- Bahwa pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan II adalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas permohonan dari PT BPR Universitas Gadjah Mada in casu Terlawan I, terhadap pelaksanaan lelang atas obyek sengketa telah dilaksanakan pada tanggal 23

Hal. 63 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



September 2019 dengan hasil laku terjual, dan telah ditunjuk Saudara SusiloWidodo, S.Sisebagai Pembeli yang sah.

- Bahwa terhadap obyek sengketa telah beralih hak kepemilikannya kepada Saudara SusiloWidodo, S.Si. Oleh karena itu tidak diikutsertakannya Saudara SusiloWidodo, S.Si sebagai pihak dalam perkara a quo, menjadikan gugatan a quo kurang pihak. Maka sudah sepatutnya gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

Vide Putusan Mahkamah Agung RI :

- a. 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 ".
- b. Nomor 1642 K/PDT/2005 yang menggariskan kaidah hukum, " Dimasukkan seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukan sebagai Turut Tergugat dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap, sehingga tanpa menggugat yang lain-lain, maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap ".
- c. Putusan MA RI No.663 K/Sip/1971, Tgl 6 Agustus 1971 Jo. Putusan MARI No.1038 K/Sip/1972, Tgl 1 Agustus 1973, Menyatakan : "Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata."

**C. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obscure Libel)**

- 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 April1985 yang menyatakan bahwa " terkait gugatan tentang tanah diharuskan mencantumkan batas-batas tanah secara jelas dan tegas sehingga menimbulkan kepastian hukum".
- Bahwa oleh 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. Dan oleh

*Hal. 64 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm*



karenanya sudah selayaknya gugatan Para Pelawan untuk ditolak atau gugatan tidak dapat diterima (*Niet On Vakelijke Verklaard*).

#### D. 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 kurang tepat, karena 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.
- Oleh karena itu Terlawan II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata dimuka Peradilan Umum, jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang Gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat.
- Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Terlawan II diatas, terbukti bahwa gugatan Para Pelawan yang langsung ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta tanpa mengaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat. Dengan demikian jelas bahwa hal ini akan berakibat bahwa terhadap gugatan a quo menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*niet Ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi para Terlawan I dan Terlawan II yang berkaitan dengan eksepsi *Obscuur Libel* telah dibantah oleh pihak Para Pelawan, sedangkan eksepsi lainnya tidak dibantah dengan argumen sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Para Pelawan tidak *Obscuur Libel* karena gugatan Para Pelawan telah jelas duduk perkaranya yang telah diuraikan dalam posita dan petitumnya, hal ini Ir Rohlan Rogomulyo selaku pemilik Obyek Sengketa perkara a quo telah meninggal dunia akibat sakit

Hal. 65 dari 71 hal. Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

covid-19 pada tanggal 21 Juli 2021 dan meninggalkan para ahli waris antara lain : Ny Yekti Maryani/ Pelawan I, Tn.Rembanang Anindita/ Pelawan II, Ny.Putri Lindhang Kirana/ Pelawan III, Ny Maya Nilam Sari/ Pelawan IV, Ny.Sekar Lananingrum, Pelawan IV, sehingga para pihak Tn.Rembanang Anindita/ Pelawan II, Ny.Putri Lindhang Kirana/ Pelawan III, Ny Maya Nilam Sari/ Pelawan IV, Ny.Sekar Lananingrum, Pelawan IV tersebut, sesuai dengan karena terdampak pandemi virus covid-19 sehingga menjadi macet pembayarannya yang dimana Para Pelawan sebagai Debitur yang beritikad baik dan kooperatif berusaha berkomunikasi terus kepada Terlawan I sebagai Kreditur untuk menyelesaikan pinjamannya untuk dihapuskan bunga dan denda, hal ini telah ditetapkan sebagai Bencana Nasional lewat Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019, dalam hal ini mengalami *Force Majeur* (Vide : pasal 1244 KUH Perdata dinyatakan “ Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan suatu hal yang tidak terduga, pun tidak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itu pun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya “ ), serta (Vide : Pasal 1245 KUH Perdata dinyatakan “ Tidaklah biaya rugi dan bunga, harus digantinya, apalagi lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tidak disengaja si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang “ , selanjutnya permohonan keringanan akibat dampak wabah virus Covid-19 dari Para Pelawan kepada Terlawan I, mengangsur pokok tanpa bunga dan denda sampai lunas sesuai kemampuan keuangan saat ini Rp.124.311.954,- (Seratus dua puluh empat juta tiga ratus sebelas ribu Sembilan ratus lima puluh empat Rupiah) bersamaan dengan menjual aset-aset lain yang dimiliki untuk pelunasan hutang kepada Terlawan I, tetapi itikad baik Para Pelawan tersebut ditolak oleh Terlawan I yang tetap melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara a quo kepada Terlawan II serta mengurus SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebagai salah satu persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara a quo.

Hal. 66 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/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)



Menimbang, bahwa terlepas dari adanya perbedaan pendapat yang berkaitan dengan eksepsi terhadap gugatan a quo; pada pokoknya Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari para Terlawan I dan Terlawan II yang sudah memasuki ranah pokok perkara a quo; memang sudah dibantah oleh para Pelawan namun demikian sebagaimana telah dipertimbangkan dalam provisinya dari bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, maka pertimbangan tersebut diambilalih terutama pada bagian yang berkaitan dengan proses pelelangan yang dilakukan oleh para Terlawan terhadap objek sengketa menurut Majelis Hakim tidak dapat ditemukan adanya perbuatan melawan hukumnya; dan oleh karenanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh para Terlawan, khususnya Terlawan I, dan II dalam menyikapi wanprestasinya Para Pelawan *in casu* Pelawan I, yaitu dengan cara sebagaimana dalam bukti-bukti yang diajukan di persidangan oleh para Terlawan; setelah mempertimbangkan ada tidaknya itikad baik dari Pelawan I;

Menimbang, bahwa para Terlawan selaku petugas yang melaksanakan perundang-undangan dalam menjalankan profesinya ditentukan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; sehingga ketika debitur macet kreditnya dan tidak memenuhi janjinya (wanprestasi) segera melakukan langkah-langkah sebagaimana dimaksud dalam peraturannya; yaitu melakukan pelelangan terhadap objek sengketa yang menjadi jaminan pihak Pelawan;

Menimbang, bahwa argumen para Terlawan dalam eksepsinya yang menyatakan bahwa gugatan Para Pelawan adalah tidak jelas setelah memperhatikan bukti-bukti para Terlawan dan bukti para Pelawan, memang ternyata para Pelawan tidak dapat membuktikannya, sebaliknya dari bukti-bukti para Terlawan tersebut, sebagaimana telah dipertimbangkan dalam uraian pertimbangan tuntutan provisi; faktanya telah dapat dibuktikan tentang keabsahan proses pelelangan a quo;

Menimbang, bahwa faktanya bukti-bukti yang diajukan para Pelawan berupa: fotokopi dari fotokopi P-3, P-4, dan P-5, telah dapat dibantah oleh bukti Terlawan I, yaitu bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-17 dan T.II-1 sampai dengan T.II-12; sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dari Petitum Gugatan mengenai Restrukturisasi Hutang yang dimohon oleh para Pelawan faktanya dengan bukti-bukti yang diajukannya berupa P-3 sampai dengan P-5, memang tidak dapat membuktikannya, para Pelawan hanya mendalilkan saja, namun tidak berhasil

*Hal. 67 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm*



menyertakan dengan bukti-buktinya, sehingga menjadikan apa yang dimintanya menjadi tidak jelas dan tidak terperinci (kabur);

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan No. 5 dan petitum gugatan No. 4, para Pelawan memohon: pelunasan hutang pokok sebesar Rp. 124.311.954 (Seratus Dua Puluh Empat Juta Tiga Ratus Sebelas Ribu Sembilan Ratus Lima Puluh Empat Rupiah), menghapuskan denda dan bunga tertunggak, diangsur pokok per bulannya sesuai dengan kemampuan dengan menjual agunan tanah.

Menimbang, bahwa namun dalam gugatannya pihak para Pelawan tidak merumuskan secara jelas, tegas dan terperinci dalam posita dan petitumnya :

- a. Kapan mulai diperhitungkan pelaksanaan penghapusan tunggakan bunga dan denda ?
- b. Berapa nominal angsuran per bulan yang sesuai kemampuan yang dimaksud para Pelawan tersebut ?

Menimbang, bahwa faktanya dalam pembuktiannya para Pelawan tidak dapat membuktikan apa yang didalilkan dalam petitumnya; dan memang gugatan *a quo* sudah memenuhi kriteria yang tidak jelas dan kabur, khususnya berkaitan dengan restrukturisasi penghapusan tunggakan bunga dan denda, serta berapa jumlah angsurannya, disamping itu pula bahwa objek sengketa sebagai jaminan sudah laku terjual kepada pihak ketiga; dikarenakan wanprestasinya dan tidak beritikad baiknya Pelawan I, walaupun pihak Terlawan I sudah memberikan tenggang waktu untuk penyelesaiannya, dan sudah diberikan somasi, dan pada akhirnya atas permohonan Terlawan I, pihak Terlawan II telah melakukan lelang jaminan terhadap objek sengketa; dan sudah ada pemenangnya (pembelinya), yaitu Susilo Widodo (vide bukti T.II-12), sehingga secara keseluruhan maka Majelis Hakim menyatakan menerima eksepsi yang diajukan oleh para Terlawan;

Menimbang, bahwa faktanya objek sengketa memang sudah dilelang dan laku terjual kepada pihak lainnya (vide T.II-12) kepada Susilo Widodo seperti diuraikan tersebut diatas; dimana pihak lain juga ternyata tidak ikut digugat dalam perkara *a quo*; sehingga secara formal gugatan tersebut kurang pihaknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka Majelis Hakim menerima eksepsi yang diajukan pihak Terlawan I, dan Terlawan II;

Dalam Pokok Perkara



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Para Pelawan mengajukan gugatannya adalah sebagaimana selengkapnya dalam surat gugatan yang telah diuraikan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa sehingga Para Pelawan mengajukan gugatannya kepada Terlawan I, Terlawan II, dan Terlawan III adalah berkaitan dengan proses pelelangan yang menurut para Pelawan adalah tidak sah dan memohon adanya keringanan pembayaran hutangnya sebagai debitur (restrukturisasi);

Menimbang, bahwa terhadap gugatannya tersebut tidak dapat diperdamaikan lagi, sehingga terjadilah jawab – menjawab dan saling membuktikan dengan berbagai surat buktinya dari kedua belah pihak yang berperkara; dan telah pula dilaksanakan Pemeriksaan Setempat pada objek sengketa;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya dipersidangan pihak Para Pelawan telah mengajukan surat-surat bukti fotokopi dari fokopi yang diberi tanda P-3 sampai dengan P-5 sedangkan sebaliknya pihak Terlawan I telah mengajukan bukti fotokopi sesuai aslinya/fotokopinya bertanda T.I.1 sampai dengan T.I-17, Terlawan II dengan bukti fotokopi sesuai aslinya/fotokopinya T.II-1 sampai dengan T.II-12 dan Terlawan III untuk membantah, menangkis dan sekaligus mempertahankan hak-haknya telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi sesuai aslinya diberi tanda T.III-1;

Menimbang, bahwa dari jawab-menjawab dan bukti-bukti surat, yang diajukan para pihak, maka Terlawan I dan Terlawan II telah mengajukan eksepsinya; yang berkaitan dengan pokok perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dalam fakta dan pertimbangannya ternyata bahwa eksepsi yang diajukan oleh Terlawan I dan Terlawan II ternyata dapat dikabulkan oleh Majelis Hakim, sehingga petitum gugatan dalam pokok perkara *a quo* ini secara keseluruhan dinyatakan oleh Majelis Hakim tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim menyatakan pula bahwa Para Pelawan bukanlah para pihak yang benar dan beritikad baik, dan oleh karenanya Majelis Hakim tidak dapat menerima petitum gugatan Para Pelawan untuk menangguhkan dan membatalkan pelelangan terhadap obyek sengketa; restrukturisasi pelunasan utang pokok sebesar Rp. 124.311.954,00 (seratus dua puluh empat juta tiga ratus sebelas ribu sembilan ratus lima puluh empat rupiah), menghapuskan denda dan

Hal. 69 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bunga tertunggak, diangsur pokok per bulannya sesuai dengan kemampuan dengan menjual agunan tanah; dan juga petitum lainnya dinyatakan tidak dapat diterima dan dikesampingkan; dikarenakan pihak para Pelawan (*in casu* Pelawan I) selaku debitur sudah wanprestasi, diberikan somasi, dan waktu untuk menyelesaikan kewajibannya, namun tidak dapat dilaksanakan, sehingga sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku objek sengketa dilelang oleh Terlawan II atas permohonan Terlawan I, sebagai jaminannya untuk memenuhi hutang-hutangnya, dan ternyata bahwa sudah laku terjual dan dimenangkan/dibeli oleh Susilo Widodo (bukti T.II-12) dan jika ada sisanya setelah diperhitungkan semuanya dengan hutang-hutang Para Pelawan (*in casu* Pelawan I) pada Terlawan I dan segala biaya selama proses pelelangan, maka sudah selayaknya sisanya akan diberikan kepada Para Pelawan (*in casu* Pelawan I);

Menimbang, bahwa sebagai pihak yang dikalahkan maka sesuai dengan Pasal 181 ayat (1) HIR, maka Para Pelawan dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan hukum acara perdata serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini, terutama Pasal 1365 KUHP, Pasal 1320 KUHPerdata, Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*) *Staatsblaad* 1908: 189 yang telah diubah dengan *Staatsblaad* 1940: 56 perihal Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatblaad* 1908:190; sebagaimana telah pula dirubah dengan *Staatsblaad* 1930:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, UU No. 4 Tahun 1996; Perma Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan Secara Elektronik, serta ketentuan lainnya yang berkaitan dengan perkara *aquo*;

## M E N G A D I L I

Dalam Provisi

- Menolak permohonan provisi para Pelawan;

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Terlawan I, dan Terlawan II;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Hal. 70 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan para Pelawan sebagai para Pelawan yang tidak benar dan tidak beritikad baik;
- Menghukum Para Pelawan untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini ditaksir sejumlah Rp. 2.019.000,00 (dua juta sembilan belas ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman, pada hari Selasa, tanggal 5 April 2022, oleh kami Cahyono, S.H, M.H., selaku Ketua Majelis Hakim, Joko Saptono, S.H. dan F.X Herusantoso, S.H.,M.H., masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum secara elektronik pada hari Rabu, tanggal 6 April 2022, oleh Ketua Majelis Hakim dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sleman Nomor 242/Pdt.G/2021/PN Smn, tertanggal 19 Oktober 2021, dibantu oleh Among Tri Handayani, S.H., sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Para Pelawan, Kuasa Terlawan I, Kuasa Terlawan II dan Kuasa Terlawan III.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis Hakim,

I. Joko Saptono, S.H.

Cahyono, S.H.,M.H.

II. F.X Herusantoso, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Among Tri Handayani, S.H.

Perincian Biaya Perkara:

1. Biaya Pendaftaran .....Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses.....Rp. 90.000,00
3. Biaya Penggandaan.....Rp. 27.000,00
4. Panggilan.....Rp. 952.000,00
5. Pemeriksaan Setempat.....Rp. 850.000,00
6. Redaksi .....Rp. 10.000,00
7. Materai .....Rp. 10.000,00
- Jumlah ..... Rp.2.019.000,00

(dua juta sembilan belas ribu rupiah)

Hal. 71 dari 71 hal.Put No.242/Pdt.G/2021/PN Smn

#### Disclaimer

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