



**PUTUSAN**  
**Nomor 102/Pdt. G/2023/PN Btl**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Bantul yang mengadili perkara perdata gugatan, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara pihak-pihak:

1. **H. YOSERIZAL, S.H.**, agama Islam, alamat di Semaki Kulon UH 1/279 RT.31, Rw. 009, Kelurahan Semaki, Kapanewon Umbulharjo, Kota Yogyakarta, sebagai Penggugat I.
2. **NGATINAH**, agama Islam, alamat di Semaki Kulon UH 1/279 RT.31, Rw. 009, Kelurahan Semaki, Kapanewon Umbulharjo, Kota Yogyakarta, sebagai Penggugat II.

dalam hal ini Penggugat I dan Penggugat II secara bersama-sama diwakili oleh kuasanya: Armen Dedi, S.H., Tri Pomo M. Yusuf, S.H. dan Rakha Imadi Fadli, S.H., S.Pt. para Advokat pada kantor hukum "DPR & PARTNERS" yang berkedudukan di Jalan Perkutut No. 96 Nglarang, Malangrejo, Kal. Wedomartani Kapanewon Ngemplak, Kab.Sleman, Prov. Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 5 September 2023, selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat.

Lawan

1. **P.T. BANK PERKREDITAN RAKYAT DANAGUNG RAMULTI CABANG BANTUL**, berkedudukan di Jl. Bantul km.9 Pendowoharjo, Kapanewon Sewon, Kabupaten Bantul. Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya: Suryanta, S.H. dan Wahyanto Edinugroho, S.H. Advokat pada Kantor Hukum "SURYANTA, SH., & Associates" yang berkedudukan di Kertirejo RT. 05 RW.03, Kelurahan Selomartani, Kapanewon Kalasan, Kabupaten Sleman, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 25 September 2023, selanjutnya disebut sebagai Tergugat.
2. **KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)**, berkedudukan di Jl. Kusumanegara No.11 Kelurahan Semaki, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Rakhmayani Ardhanti, Pelaksana KPKNL Yogyakarta, dkk beralamat di Gedung B GKN Jl. Kusumanegara No. 11 Yogyakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU-

Halaman 1 dari 43 Putusan Nomor 102/Pdt.G/2023/PN Btl



187/MK.6/WKN.09/2023 tertanggal 25 September 2023,  
selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat.

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bantul Nomor:  
102/Pdt.G/2023/PN.Btl, tanggal 18 September 2023 tentang Penunjukan Majelis  
Hakim;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 11  
September 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul  
tanggal 18 September 2023 dalam Register Perkara Nomor: 102/Pdt.G/2023/PN  
Btl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun Gugatan ini diajukan berdasarkan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 30 bulan Juli tahun 2021 telah dilangsung kan.  
Kesepakatan Penjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat dengan  
nilai pinjaman Rp. 1.200.000.000,- untuk jangka waktu 150 bulan dengan  
jatuh tempo pada tanggal 30 Juni 2034;
2. Bahwa pada awal pinjaman Penggugat dapat mengangsur pokok  
pinjaman yang di transfer melalui rekening Nomor 04.70.000.305.003  
namun karena usaha rumah makan terdampak pandemi covid 19 sehingga  
berdampak pada omset usaha rumah makan mengalami penurunan karena  
ada pembatasan berkumpul dan makan di luar rumah.
3. Bahwa seiring dengan penurunan pelanggan dan kebetulan Bapak  
Yoserizal mendapatkan musibah sakit dengan diagnosa kanker usus  
dengan tingkat stadium 4 pada bulan Maret 2023 maka sejak saat itu lebih  
berkonsentrasi pada upaya penyembuhan penyakit sehingga kurang dapat  
memperhatikan perkembangan usaha rumah makan yang menjadikan  
semakin sulit untuk membayar angsuran pinjaman sebagaimana yang telah  
diperjanjikan pada point No. 1. Namun dengan adanya fakta tersebut justru  
tidak ada kebijakan dari Tergugat untuk memberikan keringanan angsuran  
ataupun menggunakan prinsip menyelamatkan kredit bermasalah  
sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP  
tanggal 29 Mei 1993 adalah dengan alternatif penjadwalan kembali  
(rescheduling), persyaratan kembali (reconditioning) dan penataan kembali  
(restructuring);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjalin hubungan baik dan kemitraan dalam upaya mengembangkan usaha rumah makan namun hubungan baik tersebut tidak diikuti dengan itikad baik dalam melaksanakan perjanjian yang tidak hanya melihat kepentingan diri sendiri (Tergugat) sekedar mengejar adanya pembayaran bunga ataupun keuntungan dalam penyaluran kredit kepada nasabah;
5. Bahwa oleh karena dalam 1338 KUH Perdata menyebutkan perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik yang dimaksud pasal tersebut bukanlah kejujuran, tetapi melaksanakan perjanjian secara rasional (reasonableness atau radelijkheid) dan patut (equity atau bilijkheid). Menurut P.L. Wery, makna pelaksanaan itikad baik (uitvoering te goeder troow) di Belanda dalam pasal 1374 ayat 3 diatas masih tetap sama dengan makna bona fides dalam hukum Romawi beberapa abad lalu. Itikad baik bermakna bahwa kedua belah pihak harus berlaku satu dengan lainnya tanpa tipu daya, tanpa tipu muslihat, tanpa mengganggu pihak lain, tidak hanya melihat kepentingan diri sendiri saja tetapi kepentingan pihak lainnya;
6. Bahwa meskipun prosedur penyelesaian karena adanya keterlambatan pembayaran pokok pinjaman, bunga dan denda yang telah dilaksanakan oleh Tergugat dengan menerbitkan Surat Peringatan I pada tanggal 20 Juni 2023, Surat Peringatan II pada tanggal 28 Juni 2023 dan Surat Peringatan III pada tanggal 06 Juli 2023 kepada Penggugat. Hal ini menunjukkan Tergugat hanya melihat kepentingan diri sendiri tidak ada rasa peduli ataupun impati adanya kesulitan yang menimpa nasabah / Penggugat yang sedang tidak berdaya karena ketidakmampuan dalam melaksanakan perjanjian, adanya halangan kesehatan yang mengancam jiwa dan berimbas pada usaha rumah makan tidak dapat memberikan keuntungan untuk dapat membayar angsuran pokok serta bunga pada Tergugat secara berkala;
7. Bahwa alasan adanya wanprestasi dilakukan Penggugat yang diajukan Tergugat kepada Turut Tergugat untuk melaksanakan Lelang Hak Tanggungan berdasarkan pasal 6 U.U. Hak Tanggungan terhadap barang jaminan hutang berupa :
  1. Satu bidang tanah pekarangan diatasnya berdiri sebuah rumah batu sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No 11515 / Tamantirto seluas 128 m2.

Halaman 3 dari 43 Putusan Nomor 102/Pdt.G/2023/PN Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Satu bidang tanah pekarangan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No,05013/ Tamantirto seluas 197 m2.

Adalah menunjukkan adanya itikad tidak baik dari Tergugat dalam melaksanakan perjanjian dengan mengajukan lelang atas semua barang jaminan padahal sesuai taksiran harga yang menjadi obyek lelang satu barang jaminan telah mencukupi / mengcover tunggakan kredit.

8. Bahwa oleh karena usaha mempertahankan barang jaminan telah dilakukan Penggugat dengan berusaha mencari pembeli dengan cukup menjual satu barang jaminan dan tidak perlu dilakukan penjualan secara lelang atas 2 barang jaminan . Disamping itu ditegaskan dalam Pasal 20 ayat 2 U.U. Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996 dengan tujuan untuk mendapatkan harga yang lebih tinggi yang dapat menguntungkan semua pihak dan hal itu tidak ditempuh oleh Tergugat.

9. Bahwa demikian juga penggunaan Pasal 6 Undang-undang Hak tanggungan yang mengatur tentang eksekusi masih belum berlaku, U.U. H.T. sebagai dasar hukum pelaksanaan lelang eksekusi adalah tidak benar . Bahwa pasal 6 U.U. H.T. belum berlaku karena belum ada peraturan pelaksanaannya sehingga belum dapat dipergunakan sebagai dasar hukum pelaksanaan eksekusi. { vide Putusan Mahkamah Agung Nomor 494 K/ Pdt/ 2014 tanggal 27 November 2014 }.

10. Bahwa dengan demikian proses Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat yang telah mengumumkan adanya Lelang Hak Tanggungan No, 0797/DR-K/09/2023 di Koran Merapi Hari Selasa tanggal 5 September 2023 yang telah mendapatkan persetujuan dan sebagai pelaksana Lelang Turut Tergugat dengan dasar Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996 adalah Perbuatan Melawan Hukum. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Penggugat mohon agar supaya Pengadilan Negeri Bantul untuk memeriksa selanjutnya memutuskan sebagai berikut:

## PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menetapkan Penggugat adalah nasabah dari Tergugat yang beritikad baik dan berhak mendapatkan perlindungan hukum;
3. Menyatakan proses Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat dengan pelaksana Lelang Turut Tergugat dengan dasar Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996 adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 4 dari 43 Putusan Nomor 102/Pdt.G/2023/PN Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menetapkan Penggugat diberikan hak untuk melakukan penjualan secara langsung atas 2 barang jaminan yang digunakan untuk pelunasan kredit yaitu:
  - a. Satu bidang tanah pekarangan di atasnya berdiri sebuah rumah batu sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No 11515 / Tamantirto seluas 128 m2
  - b. Satu bidang tanah pekarangan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No,05013/ Tamantirto seluas 197 m2.
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara

## SUBSIDER:

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak semua hadir di persidangan yang telah ditetapkan;

Bahwa selanjutnya para pihak telah diupayakan mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan didampingi oleh Kurniawan Wijonarko, S.H.,M.Hum, Hakim Mediator, namun proses mediasi tidak berhasil, selanjutnya proses pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan penggugat dan terhadap gugatan tersebut tidak ada perbaikan;

Bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan eksepsi dalam surat jawabannya tertanggal 5 November 2023 sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. PENGADILAN NEGERI BANTUL TIDAK BERWENANG MEMERIKSA PERKARA INI.
  - Bahwa Penggugat selaku debitur yang wan prestasi menolak tanah agunannya dijual secara lelang oleh Turut Tergugat, sehingga mengajukan gugatan ini;
  - Bahwa yang menjadi dasar hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat adalah perjanjian kredit No. 0103602107025/KU;
  - Bahwa yang bertanda tangan sebagai pihak dalam perjanjian kredit No. 0103602107025/KU adalah Siti Handayani selaku Direktur PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT DANAGUNG RAMULTI yang beralamat di Jl. Solo KM. 11, Purwomartani, Kalasan Sleman, Yogyakarta yang selanjutnya disebut sebagai Bank dengan Pihak Yoserizal SH dan Ny. Ngatinah yang beralamat Semaki Kulon UH I/279 RT 031 RW 009,

Halaman 5 dari 43 Putusan Nomor 102/Pdt.G/2023/PN Btl





Semaki Umbulharjo, Yogyakarta yang selanjutnya disebut sebagai Peminjam;

- Bahwa berdasarkan perjanjian No. 0103602107025/KU maka yang seharusnya menjadi Tergugat adalah PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT DANAGUNG RAMULTI yang beralamat di Jl. Solo KM. 11, Purwomartani, Kalasan Sleman, Yogyakarta, bukan Danagung Ramulti yang beralamat di Bantul yang kedudukannya hanya sebagai kantor cabang dari PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT DANAGUNG RAMULTI yang beralamat di Jl. Solo KM. 11, Purwomartani, Kalasan Sleman, Yogyakarta;
- Bahwa dengan demikian yang berwenang mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Negeri Sleman, sesuai dengan ketentuan pasal 118 HIR yang menyebutkan bahwa gugatan diajukan di wilayah hukum Tergugat, sehingga Pengadilan Negeri Bantul tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini;

## 2. PENGUGAT TIDAK HADIR DALAM MEDIASI

- Bahwa berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Perma 1/2016, principal harus hadir dalam Mediasi;
- Bahwa tanpa alasan yang sah, Para Penggugat tidak pernah hadir dalam proses mediasi;
- Bahwa atas dasar hal tersebut maka gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## 3. GUGATAN TIDAK JELAS

- Bahwa alasan-alasan dalam gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur karena Para Penggugat telah wanprestasi namun justru Tergugat yang akan melaksanakan perjanjian dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa orang yang melaksanakan hukum adalah orang yang benar, bukan melakukan perbuatan melawan hukum ;

4. Bahwa atas dasar hal-hal tersebut di atas maka gugatan Para Penggugat patutlah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa mohon segala yang Tergugat uraikan dalam Eksepsi dianggap termuat pula dalam Konpensasi ini;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya dalam jawaban ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Tergugat mengakui dan membenarkan dalil gugatan Penggugat pada posita angka 1 ;
4. Bahwa Para Penggugat telah wanprestasi / melalaikan kewajibannya untuk melaksanakan perjanjian kredit No. 0103602107025/KU, sehingga Tergugat telah mengirimkan somasi kepada Para Penggugat dan telah mengirimkan pula pernyataan wanprestasi dengan jumlah kewajiban pembayaran sebesar Rp.1.413.014.343,- (Satu milyar empat ratus tiga belas juta empat belas ribu tiga ratus empat puluh tiga rupiah) dengan rincian:
  - Sisa Pokok : Rp. 1.200.000.000,-
  - Bunga Berjalan : Rp. 137.857.142,-
  - Denda : Rp. 55.157.201,-Total kewajiban : Rp. 1.413.014.343,-  
(Satu milyar empat ratus tiga belas juta empat belas ribu tiga ratus empat puluh tiga rupiah)
5. Bahwa oleh karena Para Penggugat telah wan prestasi maka Tergugat telah mengajukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat sebagaimana diatur pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan;
6. Bahwa dengan demikian Tergugat telah melakukan proses hukum sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, guna menyelesaikan hutang piutang antara Para Penggugat dengan Tergugat;
7. Bahwa oleh sebab itu wajar dan beralasan untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Atas dasar hal tersebut di atas dengan ini kami mohon kepada Majelis Hakim berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI.

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
3. Membebaskan biaya kepada Penggugat;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini;

Menimbang bahwa Turut Tergugat di persidangan juga mengajukan Jawaban pada tanggal 7 November 2023, sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI



## 1. Eksepsi Gugatan Para Penggugat tidak jelas (Obscure Libel)

- a. Bahwa Para Penggugat 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 sertifikat, supaya batasnya jelas, sebagaimana Yurisprudensi MA RI No. 1149/K/SIP/1975 tanggal 17 April 1985 yang menyatakan bahwa “*terkait gugatan tentang tanah diharuskan mencantumkan batas-batas tanah secara jelas dan tegas sehingga menimbulkan kepastian hukum*”
- b. Bahwa karena Para Penggugat tidak menyebutkan secara detail terkait batas-batas objek sengketa, hal ini menyebabkan gugatan perkara *a quo* mengandung cacat formil tidak jelas objek gugatannya, yang akan menyebabkan kendala dan kesalahan dalam perlakuan objek sengketa perkara *a quo*. Dan oleh karenanya sudah selayaknya gugatan Para Penggugat untuk ditolak atau gugatan tidak dapat diterima (Niet On Vakelijke Verklaard).

## 2. Eksepsi gugatan *Plurium Litis Consortium* (gugatan kurang pihak)

- a. Perlu disampaikan bahwa selain pihak-pihak yang disebutkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya, masih terdapat pihak yang terlibat dalam permasalahan tersebut dan belum diikutsertakan dalam perkara *a quo*, khususnya mengacu pada gugatan dari Para Penggugat.
- b. PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Danagung Ramulti Cabang Bantul *in casu* Tergugat dalam mengajukan permohonan lelang Eksekusi Hak Tanggungan harus melampirkan dokumen persyaratan sehingga memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, sehingga Turut Tergugat menindaklanjuti dengan menetapkan jadwal lelang atas permohonan lelang Tergugat atas obyek aset jaminan *a quo*.
- c. Salah satu dokumen yang dipersyaratkan pada poin b adalah laporan hasil penilaian atas obyek lelang yang merupakan aset jaminan milik Para Penggugat.
- d. Dalam laporan tersebut dimuat hasil penilaian dari penilai publik yang independen dan terdaftar secara sah yakni Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP) Andi Tiffani dan Rekan.
- e. Bahwa sudah seharusnya KJPP Andi Tiffani dan Rekan diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan perkara *a quo*, karena merupakan pihak yang mempunyai andil dalam penilaian aset jaminan yang didalilkan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam poin 7 gugatan Penggugat bahwa satu barang jaminan telah mencukupi tunggakan kredit.

- f. Dengan dimasukkannya KJPP Andi Tiffani dan Rekan maka akan membuat permasalahan dalam gugatan *a quo* lebih jelas dan terang benderang. Oleh karena itu, dengan tidak diikutsertakannya KJPP Andi Tiffani dan Rekan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, menjadikan gugatan *a quo* kurang pihak. Maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat mengandung cacat formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*).

Vide Putusan Mahkamah Agung RI :

- Nomor 201 K/Sip/1974 “ Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima “.
- Nomor 1642 K/PDT/2005 yang menggariskan kaidah hukum, “ Dimasukkan seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut TERGUGAT dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap, sehingga tanpa menggugat yang lain-lain, maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap “.
- 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.”
- Yurisprudensi MARI No. 294 K/Sip/1971 tertanggal 17 Juli 1971 jo. Yurisprudensi MARI No. 1642 K/Pdt/2005 dengan pertimbangan hukumnya:  
“ketidaklengkapan dalam merumuskan subyek yang seharusnya menjadi TERGUGAT nya, maka gugatan yang diajukan dapat dianggap telah terjadi error in persona/kesalahan subjek hukum maka gugatan tidak bisa diterima/Niet Ontvankelijk Verklaard”.

- g. Bahwa dengan demikian sudah sangat tepat dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dan menyatakan

Halaman 9 dari 43 Putusan Nomor 102/Pdt.G/2023/PN Btl

#### 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)



gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

**3. Eksepsi *Persona Standi in Judicio***

- a. Turut Tergugat berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Turut Tergugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *persoon* Turut Tergugat di dalam surat gugatan Para Penggugat keliru dan tidak tepat. Para Penggugat menyebut “Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta” yang tidak mengaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kanwil DJKN Jawa Tengah dan D I Yogyakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta selaku instansi Turut Tergugat, karena KPKNL Yogyakarta bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara, oleh karena itu apabila ada tuntutan, maka harus dikaitkan juga dengan unit atasannya tersebut.
- b. Oleh karena itu Turut Tergugat tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya. Hal ini sesuai dengan *yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang Gugatan yang Harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat*.
- c. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Turut Tergugat di atas, terbukti bahwa gugatan Para Penggugat yang langsung ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta tanpa mengaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat. Dengan demikian jelas bahwa hal ini akan berakibat gugatan *a quo* menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*niet Ontvankelijk Verklaard*)

**II. DALAM POKOK PERKARA**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa gugatan Para Penggugat pada posita dan petitumnya menyatakan proses eksekusi Hak Tanggungan atas Perjanjian Kredit Nomor 260 tanggal 30 Juli 2021, yang dibuat dihadapan Notaris Aris Wicaksono, S.H., M.Kn. antara PT. BPR Danagung Ramulti *in casu* Tergugat dengan Yoserizal, S.H. dan Ngatinah *in casu* Para Penggugat, dengan jaminan berupa dua bidang tanah SHM Nomor 05013/Tamantirto seluas 197 m2 dan SHM Nomor 11515/Tamantirto seluas 128 m2, keduanya terletak di Desa Tamantirto, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta.
3. Terhadap obyek barang jaminan *a quo* telah dilakukan lelang oleh KPKNL Yogyakarta *in casu* Turut Tergugat pada tanggal 19 September 2023, sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor: 670/42/2023 dengan hasil Tidak Ada Penawaran.
4. Pelaksanaan lelang *a quo* dilakukan atas permohonan PT. BPR Danagung Ramulti *in casu* Tergugat sesuai surat nomor: 0646/DR-K/07/2023 tanggal 27 Juli 2023 perihal Permohonan Lelang Hak Tanggungan.  
Hal tersebut, sesuai dengan ketentuan Pasal 5 *Vendureglement* dan dan Pasal 10 ayat (2) PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
5. Pihak Pemohon Lelang/Penjual *in casu* Tergugat telah melengkapi dokumen persyaratan lelang dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga Turut Tergugat tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut.

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

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

Oleh karena itu Turut Tergugat menerbitkan Penetapan Jadwal Lelang sesuai surat Nomor S-2569 (apa benar sebanyak ini nmr suratnya) /KNL.0905/2023 tanggal 10 Agustus 2023 perihal Penetapan Jadwal Lelang.

6. Lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*, Ordonantie 28 Februari

Halaman 11 dari 43 Putusan Nomor 102/Pdt.G/2023/PN Btl



1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT).

7. Pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat adalah berdasarkan permintaan dari Penjual *in casu* Tergugat, yang dalam hal ini berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), dimana sesuai pasal 6 UUHT telah dinyatakan secara tegas bahwa "*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*". Lelang tersebut juga sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor: 260 tanggal 30 Juli 2021 dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor: 05337/2023 tanggal 25 November 2023 dan Nomor: 05539/2023 tanggal 25 November 2023.

8. Sebelum pelaksanaan lelang, Tergugat telah memberikan surat peringatan kepada Debitur *in casu* Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu melalui Surat Peringatan I No. 0619/DR-K/06/2023 tanggal 20 Juni 2023, Surat Peringatan II No. 0635/DR-K/06/2023 tanggal 28 Juni 2023 dan Surat Peringatan III No. 0658/DR-K/07/2023 tanggal 06 Juli 2023.

Perihal Surat Peringatan ini diakui telah diketahui oleh Penggugat sebagaimana tercantum pada posita angka 6 gugatan *a quo*.

9. Sebagaimana penjelasan pasal 6 UUHT, hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari



hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

10. Selain itu, pelaksanaan lelang ini juga telah diberitahukan kepada pihak Debitur *in casu* Penggugat oleh pihak penjual *in casu* Tergugat melalui surat Nomor: 0752/DR-K/08/2023 tanggal 23 Agustus 2023 hal Pemberitahuan Lelang, yang pada pokoknya memberitahukan bahwa terhadap barang jaminan akan dilakukan lelang pada Selasa, 19 September 2023 pukul 10.00 waktu server aplikasi lelang melalui internet sesuai WIB.
11. 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* Tergugat telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui selebaran pada tanggal 21 Agustus 2023 sebagai pengumuman pertama dengan nomor 0749/DR-K/08/2023 dan melalui Koran Merapi pada Selasa Wage, 5 September 2023, serta ditayangkan melalui aplikasi lelang melalui *internet* pada halaman situs <https://lelang.go.id> sebagai pengumuman kedua.
12. Menanggapi keberatan Penggugat pada angka 14 poin tiga posita gugatan mengenai nilai lelang agunan, dapat Turut Tergugat sampaikan bahwa berdasarkan ketentuan pada Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang pada intinya menyebutkan penetapan Nilai Limit menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual. Hal ini telah dipenuhi dalam dokumen Penetapan Daftar Barang Lelang, Harga Limit dan Uang Jaminan pada tanggal 27 Juli 2023 yang menunjukkan penetapan nilai limit atas objek sengketa perkara *a quo* telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundangan yang berlaku. Oleh karena itu, dalil keberatan Penggugat tidak berdasar sama sekali.
13. Guna memenuhi ketentuan Pasal 31 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul telah menerbitkan SKPT Nomor: 39345/2023 tanggal 12 September 2023 dan Nomor 39335/2023 tanggal 12 September 2023.
14. Pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan *a quo* telah dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta, yang merupakan pejabat negara yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan melalui lelang, sebagaimana telah





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disebutkan diatas dengan hasil lelang Tidak Ada Penawaran, dengan demikian belum ada peralihan hak atas obyek *a quo* dan tidak mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat serta pelaksanaan lelang *a quo* telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, oleh karenanya SAH menurut hukum.

15. Dalam menjamin adanya kepastian hukum dari pelaksanaan lelang *a quo* telah dikeluarkan Risalah Lelang Nomor: 670/42/2023 tanggal 19 September 2023.

16. Karena lelang yang dilakukan melalui perantaraan Turut Tergugat atas permohonan Tergugat dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku maka lelang tersebut adalah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan, dengan demikian Risalah Lelang Nomor: 670/42/2023 tanggal 19 September 2023 mempunyai kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) yang sempurna (*volledig*) atas pelaksanaan lelang bagi para pihak.

Hal tersebut sesuai dengan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan No: 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi: *Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.*

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

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

18. Turut Tergugat menanggapi pengakuan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Para Penggugat sebagaimana disampaikan pada poin 7 gugatannya. Pada angka 7 subbagian nomor 2, Para Penggugat objek lelang satu barang jaminan telah mencukupi/mengcover tunggakan kredit. Sesuai dokumen yang dilampirkan pemohon lelang incasu Tergugat dalam permohonan lelangnya yakni surat nomor 0649/DR-K/07/2023 tanggal 27

Halaman 14 dari 43 Putusan Nomor 102/Pdt.G/2023/PN Btl

#### Disclaimer

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



Juli 2023 hal Rincian Hutang, Pejabat Lelang telah mengetahui rincian hutang debitor in casu Para Penggugat maka berlaku ketentuan pasal 70 PMK 213 Tahun 2020 sebagai berikut:

*"Dalam Lelang Eksekusi untuk pembayaran utang atas 1 (satu) debitor terhadap beberapa Objek Lelang, apabila Objek Lelang yang ditawarkan sebelumnya telah memenuhi kewajiban pembayaran utang, Penjual meminta kepada Pejabat Lelang untuk tidak melanjutkan penjualan Objek Lelang berikutnya."*

Dengan demikian kekhawatiran Para Penggugat mengenai itikad tidak baik penjualan aset jaminannya tidaklah perlu, tidaklah berdasar, dan sangat bisa untuk dikesampingkan.

19. Turut Tergugat dengan tegas menolak posita angka 9 Para Penggugat, yang menyatakan penggunaan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 belum berlaku karena belum ada peraturan pelaksanaannya. Ketentuan hukum acara pelaksanaan Lelang pasal 6 UUHT diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat dan tidak dapat dikesampingkan.

Sesuai pasal 7, 8 ayat (1) dan pasal 8 ayat (2) Undang-undang No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Perundang-undangan sebagaimana terakhir diubah dengan UU No. 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011, PMK Nomor 213 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur tata cara lelang pasal 6 UUHT merupakan peraturan yang diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan.

Sebagaimana disebutkan pada Pasal 7 dan 8 UU No. 12 Tahun 2011 selengkapannya, sebagai berikut :

Pasal 7 ayat (1) : *Jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan terdiri atas:*

- a. *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;*
- b. *Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;*
- c. *Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang2.*
- d. *Peraturan Pemerintah;*
- e. *Peraturan Presiden;*
- f. *Peraturan Daerah Provinsi; dan*



*g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.*

Pasal 8 Ayat (1) : Jenis Peraturan Perundang-undangan selain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) mencakup peraturan yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, Menteri, badan, lembaga, atau komisi yang setingkat yang dibentuk dengan Undang-Undang atau Pemerintah atas perintah Undang-Undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat.

Pasal 8 ayat (2) : Peraturan Perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan.

20. Dengan demikian jelas sudah bahwa PMK 213 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang merupakan dasar hukum yang sah dalam proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan.
21. Turut Tergugat dengan tegas menolak petitum angka 3 Para Penggugat, yang menyatakan proses lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat dengan dasar Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 adalah Perbuatan Melawan Hukum.
22. Dalil Para Penggugat tidak didasari dengan bukti-bukti yang kuat dan tidak memahami peraturan tentang pelelangan, sebagaimana telah Turut Tergugat jelaskan pada halaman sebelumnya, bahwa Turut Tergugat tidak dapat menolak/membatalkan permohonan atas lelang sepanjang memenuhi dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.

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

**I. DALAM EKSEPSI :**

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

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat atas objek lelang barang jaminan adalah sah secara hukum,
4. Menyatakan menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

## Dalam Subsider :

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

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan replik tertanggal 14 November 2023 sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

Bahwa kami menolak seluruh dalil-dalil Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tertanggal 7 November 2023 kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya. Dan kami tetap berpegang teguh pada Gugatan kami.

Kemudian tanggapan kami terhadap eksepsi Tergugat:

### 1. Mengenai kewenangan Mengadili

Bahwa berpijak pada perbuatan hukum kesepakatan para pihak yang merupakan hukum yang mengikat bagi para pihak sehingga adanya pimpinan atau Direktur yang bertanggung jawab bukan Direktur atas nama seseorang yang saat itu menandatangani perjanjian sebagai pihak Tergugat. Bahwa fakta hukumnya yang sebagai pihak adalah selaku Direktur yang menerima barang jaminan dan yang memberitahukan adanya pelaksanaan Lelang adalah Direktur P.T. BPR Danagung Ramulti cabang Bantul berkedudukan di Jl. Bantul km 9, Pedowoharjo, Sewon, Kabupaten Bantul yang bertindak dan bertanggung jawab atas adanya 'perbuatan melawan hukum'..

Dan juga sebagaimana Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung R.I. No.2678.K/Pdt/1992 tanggal 27 Oktober 1994 menegaskan : ' Bahwa Pengadilan Tinggi telah keliru dalam pertimbangannya yang mengatakan bahwa Bank Duta Cabang Lhokseumawe hanya merupakan cabang dari Bank Duta Pusat dengan demikian tidak mempunyai legitimasi persona standi in judicio, padahal Cabang adalah perpanjangan tangan dari Kantor Pusat oleh karena itu dapat digugat dan menggugat'. Sehingga gugatan yang ditujukan kepada Agamsyah Hamidy selaku manager operasional Bank Duta Cabang Lhokseumawe dalam kapasitasnya sebagai manager berdasarkan perjanjian akte perjanjian kredit dalam rangka perikatan dengan permohonan



kasasi adalah mempunyai legitimasi dalam jabatannya mewakili Bank Duta cabang Lhokseumawe, oleh karena itu gugatan tersebut adalah sah menurut hukum.

Dengan demikian sebagaimana disampaikan dalam dalil eksepsi maka dalam perkara a quo berlaku Direktur Kantor cabang dapat digugat dan menggugat sehingga mengenai kewenangan mengadili maka Pengadilan Negeri Bantul berwenang untuk mengadili dan memutus perkara ini .

2. Mengenai Penggugat tidak hadir dalam Mediasi

Bahwa kuasa hukum Penggugat telah menyampaikan ketidakhadiran dalam mediasi karena Penggugat in person sedang pemulihan sehabis operasi kanker usus yang masih memerlukan kontrol periksa dokter dan kemoterapi sehingga tidak boleh beraktifitas yang lama dan alasan tidak dapat hadir karena sakit telah diizinkan oleh hakim mediator sehingga memenuhi syarat untuk proses lanjut pemeriksaan gugatan .

3. Mengenai Gugatan tidak Jelas

Bahwa Penggugat menolak secara tegas dalil Tergugat karena mengenai perbuatan Melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat telah disebutkan dalam posita No.3, 4, 5 ,8,9 dan 10 selainnya apa yang disampaikan Tergugat telah masuk dalam pokok perkara, sehingga Penggugat tidak akan menanggapi dalil tersebut dan akan dibuktikan pada saat pembuktian.

Tanggapan untuk Eksepsi Tergugat telah jelas dan sesuai dengan fakta hukum yang ada telah terjadi perbuatan melawan hukum terhadap apa yang diatur dalam Undang-Undang hak Tanggungan No 4 tahun 1996 khususnya pasal 6 . Bahwa didalam HIR/Rbg tidak ada penegasan cara merumuskan gugatan secara jelas dan terang namun dalam praktek Peradilan demi kepentingan beracara maka dipedomaniilah ketentuan pasal 8 Rv bahwa pokok-pokok gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (een duadelijk en bepaaside conclusie ) sehingga berkembang dalam praktek peradilan tentang gugatan kabur (obscur libel ) yaitu tentang formulasi gugatan yang tidak jelas sehingga gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil. Bahwa dalam menilai suatu gugatan yang tidak jelas kabur (obscur libel) harus dilihat secara kasusitis sedangkan gugatan yang diajukan Penggugat a quo telah memenuhi syarat formil dan juga tidak kabur karena yang digugat adalah adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat terhadap ketentuan-ketentuan yang telah diatur sebagaimana posita nomor 9 dan 10 yang juga telah diajukan dalam petitum No. 2 dan 3 telah menunjukkan gugatan jelas dan sikron serta terang . Oleh karenanya





sebagaimana yang terurai diatas maka gugatan Penggugat telah jelas dan tidak kabur .

Tanggapan terhadap Eksepsi Turut Tergugat

1. Mengenai Obscure Libel Dalil Gugatan Kabur

Bahwa Penggugat menolak secara tegas dalil Turut Tergugat karena mengenai obyek sengketa yang digunakan jaminan kredit telah disebutkan dalam posita No. 7 dan lagi pula dalam Perjanjian Kredit telah disebutkan Nomor Sertipikat dan luas tanah sehingga tidak disebutkan mengenai batas-batas tanah dalam gugatan tidak menjadikan gugatan tidak lengkap karena dengan disebutkannya Nomor Sertipikat dan letak alamat lokasi tanah maka secara mutatis mutadis sudah dapat menunjukkan dimana letak dan lokasi serta batas-batas tanah tersebut. Hal ini disebabkan karena dalam setiap sertipikat pasti sudah ada gambar situasi /lokasi dan batas-batas dari bidang tanah yang tersebut dalam sertipikat tersebut.

2. Mengenai Gugatan kurang pihak

Bahwa terhadap Eksepsi dari Turut Tergugat menyangkut kurang pihak yaitu pihak yang melakukan penilaian atas obyek lelang yang merupakan asset jaminan milik Para Pengugat, tidak ditariknya Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP) Andi Tifani dan rekan dalam perkara ini sebagai pihak dalam gugatan perkara a quo. Maka atas eksepsi tersebut kita mendasarkan sebagaimana Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I No. 35 K/Sep/1971 telah menegaskan kaidah hukum bahwa ' siapa saja yang ditarik sebagai Tergugat adalah sepenuhnya dari Penggugat 'sehingga adalah hak Penggugat untuk menentukan siapa saja sebagai pihak dalam gugatan yang diajukan. Disamping itu ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No.305K/Sip/ 1971 tnggal 16 juni 1971 : Penarikan pihak ketiga ke dalam perkara oleh Pengadilan Tinggi dilarang, Pengadilan Tinggi tidak berwenang untuk karena jabatan (ex officio) menempatkan seseorang yang tidak digugat (pihak ke tiga) sebagai Tergugat, karena hal tersebut adalah bertentangan dengan azas acara perdata bahwa hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang digugatnya.

3. Mengenai Persona Standi in Judicio

Bahwa Turut Tergugat yaitu Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta merupakan subyek hukum yang memiliki kewenangan yang diperoleh dari pedelegasian wewenang dari Menteri Keuangan sehingga mempunyai kewenangan untuk melakukan proses pelelangan yang mengikat secara hukum serta menerbitkan risalah lelang

Halaman 19 dari 43 Putusan Nomor 102/Pdt.G/2023/PN Btl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

sebagai dasar pelaksanaan lelang sehingga Turut Tergugat merupakan kepanjangan tangan dari Menteri Keuangan yang berhak digugat dan menggugat secara perdata.

DALAM KOMPENSI :

**Disclaimer**

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada pokoknya kami tetap pada gugatan kami semula dan menolak dalih-dalih Tergugat dan Turut Tergugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa segala hal yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas mohon dianggap sebagai satu kesatuan dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa sebagaimana Penggugat sampaikan dalam dalil tanggapan eksepsi fakta hukumnya terjadi penurunan omset dan semakin sulit untuk membayar angsuran pinjaman sebagaimana yang telah diperjanjikan oleh para pihak. Namun juga dengan adanya fakta masih terdampak covid 19 dan Penggugat terkena musibah kanker usus tersebut justru tidak ada kebijakan dari Tergugat untuk memberikan keringanan angsuran ataupun menggunakan prinsip menyelamatkan kredit bermasalah sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 adalah dengan alternatif penjadwalan kembali ( rescheduling),persyaratan kembali ( reconditioning) dan penataan kembali ( restructuring) .
4. Bahwa tentang proses lelang tentu saja tetap mempertimbangkan kecukupan penyelesaian dengan itikad baik dan untuk kepentingan nasabah sehingga dicukupkan untuk penjualan 1 barang jaminan sebagai pelunasan kredit, karena usaha mempertahankan barang jaminan telah dilakukan Penggugat dengan berusaha mencari pembeli dengan cukup menjual satu barang jaminan dan tidak perlu dilakukan penjualan secara lelang atas 2 barang jaminan . Disamping itu ditegaskan dalam Pasal 20 ayat 2 U.U. Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996 dengan tujuan untuk mendapatkan harga yang lebih tinggi yang dapat menguntungkan semua pihak dan hal itu tidak ditempuh oleh Tergugat justru mengajukan lelang kepada Turut Tergugat .
5. Bahwa adanya perbuatan melawan hukum dari Tergugat sebagaimana dimaksud yaitu Tergugat yang telah serta merta tanpa sepengetahuan Penggugat mengajukan lelang kepada KPKNL Yogyakarta ( Turut Tergugat) sebagaimana surat No : 0752/DR-K/08/2023 tertanggal 23 Agustus 2023. Sedangkan penerapan pasal 6 UU HT oleh Turut Tergugat sebagai dasar pelaksanaan Lelang adalah tidak benar karena belum ada aturan pelaksanaannya.

Halaman 21 dari 43 Putusan Nomor 102/Pdt.G/2023/PN Btl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa pokok permasalahan ini jelas telah terjadi perbuatan melawan hukum berkaitan dengan Tergugat yang serta merta tanpa sepengetahuan Penggugat mengajukan permohonan Lelang kepada Turut Tergugat yang menyalahi ketentuan dan mekanisme aturan hukum yang berlaku, karena Penggugat tidak diberi kesempatan terlebih dahulu untuk menyelesaikan hutangnya tanpa proses lelang atas Hak Tanggungan sehingga perbuatan tersebut jelas merupakan perbuatan melanggar hukum yang merugikan Penggugat. ( vide putusan MA No. 1654 K/Pdt/2012)
7. Bahwa pada tanggal 5 September 2023 Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat telah mengumumkan adanya Lelang Hak Tanggungan No. 0797/DR-K/09/2023 di Koran Merapi yang mendapat persetujuan dan pelaksana oleh Turut Tergugat dengan dasar pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996. Sehingga ketika dilakukan pelaksanaan Lelang hal tersebut jelas melanggar hukum berdasarkan ketentuan pasal 20 ayat 2 UU HT, dimana walaupun debitur wanprestasi seharusnya diberi kesempatan untuk menyelesaikan kredit macet berdasarkan kesepakatan dengan kreditur sehingga menguntungkan semua pihak.
8. Bahwa PERBUATAN HUKUM Tergugat membuat perjanjian atau tidak ada keseimbangan antara para pihak dalam membuat perjanjian sehingga tidak terpenuhi syarat "keseimbangan prestasi". Jadi dalam perkara a quo terkait dengan ketentuan penyelesaian kredit macet berdasarkan kesepakatan antara debitur dan kreditur sehingga menguntungkan semua pihak. Oleh karena pada dasarnya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat karena adanya penyalahgunaan keadaan, fakta hukum Penggugat sedang mengalami sakit kanker usus sehingga tidak bisa menjalankan usaha rumah makan secara maksimal justru Tergugat mengajukan lelang pada Turut Tergugat sehingga hal itu membuktikan adanya ketidak seimbangan prestasi yang dilakukan Tergugat. Hal tersebut juga ditegaskan dari Pendapat H.P. Panggabean dalam varia Peradilan tahun IV No. 70 tahun 1991.

Berdasarkan hal-hal tersebut, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul untuk menerima, memeriksa dan mengadili serta memutuskan perkara ini dengan putusan sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI :

Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya.

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 22 dari 43 Putusan Nomor 102/Pdt.G/2023/PN Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menetapkan Penggugat adalah nasabah dari Tergugat yang beritikad baik dan berhak mendapatkan perlindungan hukum.
3. Menyatakan proses Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat dengan pelaksana Lelang Turut Tergugat dengan dasar Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996 adalah Perbuatan Melawan Hukum.
4. Menetapkan Penggugat diberikan hak untuk melakukan penjualan secara langsung atas 2 barang jaminan yang digunakan untuk pelunasan kredit yaitu;
  - a. Satu bidang tanah pekarangan di atasnya berdiri sebuah rumah batu sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No 11515 / Tamantirto seluas 128 m2
  - b. Satu bidang tanah pekarangan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No,05013/ Tamantirto seluas 197 m2

## SUBSIDAIR:

Mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas replik Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan duplik tertanggal 16 November 2023 sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. PENGADILAN NEGERI BANTUL TIDAK BERWENANG MEMERIKSA PERKARA INI.
  - Bahwa BPR Danagung Ramulti Bantul hanyalah merupakan cabang dari PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT DANAGUNG RAMULTI yang berkedudukan di Kabupaten Sleman. BPR Danagung Ramulti Bantul hanya merupakan kantor kas yang dimaksudkan untuk memudahkan transaksi keuangan bagi para debitur di wilayah Bantul dan sekitarnya ;
  - Bahwa perjanjian kredit No. 0103602107025/KU yang menjadi dasar hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat dibuat dan ditandatangani di Kantor Pusat Danagung Ramulti di Jl. Solo KM. 11, Purwomartani, Kalasan Sleman, Yogyakarta;
  - Bahwa dengan demikian yang berwenang mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Negeri Sleman;
2. PENGUGAT TIDAK HADIR DALAM MEDIASI.
  - Bahwa Penggugat *a quo* ada 2 yaitu Bpk. H. Yoserizal dan Ibu Ngatinah;

Halaman 23 dari 43 Putusan Nomor 102/Pdt.G/2023/PN Btl





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kedua Penggugat tidak pernah hadir dalam mediasi walaupun telah dipanggil secara patut tanpa disertai dengan alasan yang sah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 6 ayat (3) Perma 1/2016 sehingga Penggugat tidak beritikad baik menempuh mediasi ;
- Bahwa alasan yang sah, menurut ketentuan Pasal 6 ayat (4) Perma 1/2016 adalah :
  - a. kondisi kesehatan Pasal 6 ayat (3) Perma 1/2016 yang tidak memungkinkan hadir dalam pertemuan Mediasi berdasarkan surat keterangan dokter;
  - b. di bawah pengampuan;
  - c. mempunyai tempat tinggal, kediaman atau kedudukan di luar negeri; atau menjalankan tugas negara, tuntutan profesi atau pekerjaan yang tidak dapat ditinggalkan.
- Bahwa kosekuensi hukum dari pihak Penggugat yang tidak beritikad baik dalam mediasi adalah gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima dan dikenai kewajiban pembayaran biaya mediasi sebagaimana diatur dalam Pasal 22 Perma 1/2016 ;
- Bahwa oleh sebab itu, Tergugat mohon putusan sela yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan membebaskan biaya mediasi kepada Penggugat;

### 3. GUGATAN TIDAK JELAS

- Bahwa Penggugat yang telah wanprestasi tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan dan Tergugat selaku orang yang melaksanakan hukum adalah orang yang benar dihadapan hukum sehingga pelaksanaan eksekusi lelang bukan merupakan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa gugatan terhadap orang yang benar dihadapan hukum menjadikan gugatan *a quo* tidak jelas sehingga wajar dan beralasan untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

- 4. Bahwa atas dasar hal-hal tersebut di atas maka gugatan Para Penggugat patutlah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);

### DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Tergugat tetap teguh pada jawabannya;
2. Bahwa Tergugat menolak replik dari Penggugat;
3. Bahwa tanggapan Tergugat atas replik angka 3 Penggugat :

Halaman 24 dari 43 Putusan Nomor 102/Pdt.G/2023/PN Btl



Bahwa terjadinya penurunan omset, kondisi sakit ataupun adanya dampak covid bukan merupakan alasan membenarkan bagi Penggugat untuk melaksanakan kewajiban membayar hutang. Dalam hal ini Penggugat telah memberikan agunan yang berupa tanah berikut bangunan sehingga apabila Penggugat tidak sanggup membayar hutangnya maka Penggugat harus merelakan barang agunannya untuk dijual guna memenuhi kewajiban hutangnya;

4. Bahwa tanggapan Tergugat atas replik angka 4 Penggugat :

Bahwa barang yang dijadikan sebagai jaminan ada 2, kalau hanya dijual salah satu tidak akan cukup untuk menyelesaikan kewajiban hutang Penggugat, sehingga kedua jaminan milik Penggugat tersebut harus dijual secara bersama-sama. Dalam hal penjualan, pada dasarnya Tergugat sudah memberi kesempatan kepada Penggugat untuk menjual sendiri barang agunannya, namun Penggugat tidak mau melaksanakannya, sehingga Tergugat telah meminta bantuan kepada Turut Tergugat untuk melelang barang agunan milik Penggugat tersebut;

5. Bahwa Tergugat telah memberitahukan kepada Penggugat akan adanya lelang yang diajukan oleh Tergugat baik secara lisan ataupun tertulis, sehingga Penggugat mengetahui adanya proses pelelangan dan mengajukan gugatan *a quo*. Namun demikian Penggugat tidak melaksanakan penawaran dari Tergugat tersebut sehingga satu-satunya jalan yang ditempuh oleh Tergugat adalah melalui eksekusi lelang;

6. Bahwa oleh sebab itu wajar dan beralasan untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Atas dasar hal tersebut di atas dengan ini kami mohon kepada Majelis Hakim berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI.**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
3. Membebaskan biaya kepada Penggugat;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini.

Menimbang, bahwa atas replik Penggugat tersebut, Turut Tergugat mengajukan duplik tertanggal 16 November 2023 sebagai berikut:



## I. DALAM EKSEPSI

Turut Tergugat tetap berpegang teguh pada dalil – dalil dalam Jawaban terdahulu dan dengan tegas menolak seluruh dalil Para Penggugat, baik dalam replik maupun gugatannya, kecuali terhadap hal – hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat.

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

### 1. Eksepsi Gugatan tidak jelas (Obscure Libel)

- a. Turut Tergugat kembali menegaskan bahwa gugatan yang terkait tanah wajib mencantumkan batas-batasnya terlepas batas tersebut memang sudah ada pada sertifikatnya. Gugatan dan sertifikat merupakan dua dokumen yang berbeda sehingga Para Penggugat seharusnya tetap menyebutkan batas-batas objek sengketa secara gamblang atau jelas sebagaimana Yurisprudensi MA RI No. 1149/K/SIP/1975 tanggal 17 April 1985 yang menyatakan bahwa “ *terkait gugatan tentang tanah diharuskan mencantumkan batas-batas tanah secara jelas dan tegas sehingga menimbulkan kepastian hukum*”
- b. Karena Para Penggugat tidak menyebutkan secara detail terkait batas-batas objek sengketa, hal ini menyebabkan gugatan perkara *a quo* mengandung cacat formil tidak jelas objek gugatannya, yang akan menyebabkan kendala dan kesalahan dalam perlakuan objek sengketa perkara *a quo*. Dan oleh karenanya sudah selayaknya gugatan Para Penggugat untuk ditolak atau gugatan tidak dapat diterima (Niet On Vakelijke Verklaard).

### 2. Eksepsi gugatan *Plurium Litis Consortium* (gugatan kurang pihak)

- a. Turut Tergugat kembali menegaskan bahwa Para Penggugat tidaklah cermat dan tidak lengkap dalam menyusun gugatan sehubungan dengan pihak-pihak lain yang terlibat dengan objek perkara *a quo* yang tidak diikutsertakan dalam gugatannya.
- b. Dalam poin 7 gugatannya Para Penggugat mendalilkan bahwa satu barang jaminan sudah mencukupi tunggakan kredit. Dalil pada poin 7 gugatannya ini justru harus didukung dengan menyertakan pihak yang berperan dalam menentukan nilai aset jaminan sehingga cukup atau tidakukupnya bisa dibuktikan secara nyata dan jelas.
- c. Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP) Andi Tiffani dan Rekan adalah



penilai publik yang melakukan penilaian atas aset jaminan. Jika Para Penggugat mempermasalahkan perihal nilainya, maka sudah seharusnya mengikutsertakan penilai dari objek jaminan tersebut sebagai salah satu pihak berperkara.

d. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MARI No. 294 K/Sip/1971 tertanggal 17 Juli 1971 jo. Yurisprudensi MARI No. 1642 K/Pdt/2005 dengan pertimbangan hukumnya: *"ketidaklengkapan dalam merumuskan subyek yang seharusnya menjadi Tergugatnya, maka gugatan yang diajukan dapat dianggap telah terjadi error in persona/kesalahan subjek hukum maka gugatan tidak bisa diterima/Niet Ontvankelijk Verklaard"*.

e. Bahwa dengan demikian sudah sangat tepat dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

### 3. Eksepsi *Persona Standi in Judicio*

a. Bahwa Turut Tergugat tetap berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Turut Tergugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan person Turut Tergugat di dalam surat gugatan Para Penggugat 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 Turut Tergugat.

b. 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 tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata dimuka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya.

c. 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.

d. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Turut Tergugat di atas, terbukti bahwa gugatan Para Penggugat yang langsung ditujukan



kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta tanpa mengaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat. Dengan demikian jelas bahwa hal ini akan berakibat gugatan *a quo* menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (niet Ontvankelijk Verklaard).

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Apa yang telah didalilkan oleh Turut Tergugat dalam eksepsi di atas mohon dianggap satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara.
2. Turut Tergugat tetap dengan tegas berpegang pada dalil-dalil semula sebagaimana telah dikemukakan dalam jawaban dan menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam Replik kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
3. Adapun pada halaman 4 angka 3 repliknya Para Penggugat menyampaikan alternatif keringanan utang yang menjadi kewenangan Tergugat sehingga tidak relevan dengan layanan ataupun kewenangan Turut Tergugat dalam hal ini adalah kewenangan Turut Tergugat yang terkait dengan perkara ini adalah untuk menyelenggarakan lelang.
4. Terkait kecukupan satu aset jaminan dalam melunasi tunggakan kredit sebagaimana halaman 4 angka 4 replik Para Penggugat, Turut Tergugat tegaskan kembali bahwa berlaku ketentuan pasal 70 PMK 213 Tahun 2020 sebagai berikut:

*"Dalam Lelang Eksekusi untuk pembayaran utang atas 1 (satu) debitor terhadap beberapa Objek Lelang, apabila Objek Lelang yang ditawarkan sebelumnya telah memenuhi kewajiban pembayaran utang, Penjual meminta kepada Pejabat Lelang untuk tidak melanjutkan penjualan Objek Lelang berikutnya."*

Dengan demikian kekhawatiran Para Penggugat mengenai itikad tidak baik penjualan aset jaminannya tidaklah perlu, tidaklah berdasar, dan sangat bisa untuk dikesampingkan.

5. Para Penggugat menyatakan kecukupan penyelesaian dengan itikad baik dalam proses lelang dan ketidaktahuan Para Penggugat terkait pengajuan lelang pada halaman 4 dan 5 angka 4 sampai dengan 6 repliknya. Pernyataan di atas jelas dan nyata terpatahkan dengan Surat Peringatan I, Surat Peringatan II, Surat Peringatan III, dan Surat Pemberitahuan Lelang dari Tergugat yang disampaikan pada Turut tergugat sebagai lampiran dokumen permohonan lelang.
6. Sebelum pelaksanaan lelang, Tergugat telah memberikan surat peringatan





kepada Debitur *in casu* Para Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu melalui Surat Peringatan I No. 0619/DR-K/06/2023 tanggal 20 Juni 2023, Surat Peringatan II No. 0635/DR-K/06/2023 tanggal 28 Juni 2023 dan Surat Peringatan III No. 0658/DR-K/07/2023 tanggal 06 Juli 2023. Perihal Surat Peringatan ini diakui telah diketahui oleh Para Penggugat sebagaimana tercantum pada posita angka 6 gugatan a quo.

7. Selain itu, pelaksanaan lelang ini juga telah diberitahukan kepada pihak Debitur *in casu* Para Penggugat oleh pihak penjual *in casu* Tergugat melalui surat Nomor: 0752/DR-K/08/2023 tanggal 23 Agustus 2023 hal Pemberitahuan Lelang, yang pada pokoknya memberitahukan bahwa terhadap barang jaminan akan dilakukan lelang pada Selasa, 19 September 2023 pukul 10.00 waktu server aplikasi lelang melalui internet sesuai WIB.
8. 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* Tergugat telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui selebaran pada tanggal 21 Agustus 2023 sebagai pengumuman pertama dengan nomor 0749/DR-K/08/2023 dan melalui Koran Merapi pada Selasa Wage, 5 September 2023, serta ditayangkan melalui aplikasi lelang melalui internet pada halaman situs <https://lelang.go.id> sebagai pengumuman kedua
9. Pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat adalah berdasarkan permintaan dari Penjual *in casu* Tergugat, yang dalam hal ini berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), dimana sesuai 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*". Lelang tersebut juga sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor: 260 tanggal 30 Juli 2021 dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor: 05337/2023 tanggal 25 November 2023 dan Nomor: 05539/2023 tanggal 25 November 2023.



10. Sebagaimana penjelasan pasal 6 UUHT, hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.
11. Pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan *a quo* telah dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta, yang merupakan pejabat negara yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan melalui lelang, sebagaimana telah disebutkan diatas dengan hasil lelang Tidak Ada Penawaran, dengan demikian belum ada peralihan hak atas obyek *a quo* dan tidak mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat serta pelaksanaan lelang *a quo* telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, oleh karenanya SAH menurut hukum.
12. Karena lelang yang dilakukan melalui perantaraan Turut Tergugat atas permohonan Tergugat dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku maka lelang tersebut adalah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan, dengan demikian Risalah Lelang Nomor: 670/42/2023 tanggal 19 September 2023 mempunyai kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) yang sempurna (*volledig*) atas pelaksanaan lelang bagi para pihak.
13. Dari yang telah Turut Tergugat sampaikan diatas mematahkan dalil Para Penggugat, sudah sepatutnya dalil gugatan Para Penggugat ditolak karena tidak berdasar sama sekali. Selanjutnya telah nyata dan tidak terbantahkan lagi bahwa seluruh rangkaian tindakan hukum dalam rangka lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilakukan melalui perantaraan Turut Tergugat adalah rangkaiian tindakan hukum yang sah dan mengikat secara hukum dan tidak ada satupun dari rangkaian tindakan hukum tersebut yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum.
14. Turut Tergugat dengan tegas menolak posita angka 5 Para Penggugat, yang menyatakan penggunaan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan



oleh Turut Tergugat sebagai dasar pelaksanaan lelang adalah tidak benar karena belum ada aturan pelaksanaannya. Hal ini sudah Turut Tergugat jelaskan dilengkapi dengan dasar hukum pada jawaban Turut Tergugat angka 19 sehingga jelas sudah bahwa PMK 213 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang merupakan dasar hukum yang sah dalam proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan.

15. Dalil Para Penggugat tidak didasari dengan bukti-bukti yang kuat dan tidak memahami peraturan tentang pelelangan, sebagaimana telah Turut Tergugat jelaskan pada jawaban bahwa Turut Tergugat tidak dapat menolak/membatalkan permohonan atas lelang sepanjang memenuhi dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul berkenan memutus perkara *a quo* dengan diktum sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

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

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat atas objek lelang barang jaminan adalah sah secara hukum,
4. Menyatakan menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Dalam Subsider :

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

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil eksepsinya, Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa : Fotocopy Akta Perjanjian Kredit Nomor 260 tanggal 30 Juli 2021 yang telah bermaterai cukup dan disesuaikan dengan aslinya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalilnya maka Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kuitansi penerimaan uang tertanggal 30 Juli 2023, selanjutnya diberi tanda **P-1**;
2. Fotokopi Surat Perincian Penerimaan uang pinjaman tertanggal 30 Juli 2023, selanjutnya diberi tanda **P-2**;
3. Fotokopi Surat Bukti Penyerahan Jaminan tertanggal 30 Juli 2023, selanjutnya diberi tanda **P-3**;
4. Fotokopi Surat Peringatan II Nomor 0635/DR-K/06/2023 tertanggal 28 Juni 2023 selanjutnya diberi tanda bukti **P-4**;
5. Fotokopi Surat Peringatan III Nomor 0658/DR-K/07/2023 tertanggal 14 Juli 2023 selanjutnya diberi tanda bukti **P-5**;
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 0752/DR-K/08/2023, tertanggal 23 Agustus 2023 selanjutnya diberi tanda bukti **P-6**;
7. Fotokopi Surat jadwal Kemoterapi Pasien atas nama Yoserizal S.H tertanggal 31 Juli 2023, selanjutnya diberi tanda bukti **P-7**;
8. Fotokopi Surat Rujukan Kemoterapi tertanggal 07 Juli 2023, selanjutnya diberi tanda bukti **P-8**;
9. Fotokopi Surat Sertifikat tanah atas nama Yoserizal, S.H., Nomor 11515 luas 128 m2, selanjutnya diberi tanda bukti **P-9**;
10. Fotokopi Surat Sertifikat tanah atas nama Yoserizal, S.H., Nomor 05013 luas 197 m2, selanjutnya diberi tanda bukti **P-10**;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, dan dinazegelen serta telah dicocokkan P-1 s/d P-10 sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa di persidangan Penggugat tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat mengajukan bukti surat:

1. Fotokopi SURAT KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA REPULIK INDONESIA DIREKTORAT JENDERAL ADMINISTRASI HUKUM UMUM Nomor: AHU-AH.01.03-0380877 tertanggal 17 Juli 2021, selanjutnya diberi tanda **T-1**;
2. Fotokopi SURAT PERJANJIAN KREDIT Nomor 0103602107025/KU tertanggal 30 Juli 2021, selanjutnya diberi tanda **T-2**;
3. Fotokopi SURAT KARTU ANGSURAN, selanjutnya diberi tanda **T-3**;
4. Fotokopi Surat Peringatan I, Nomor 0619/DR-K/06/2023, tertanggal 20 Juni 2023, selanjutnya diberi tanda **T-4**;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Surat Peringatan II, Nomor 0635/DR-K/06/2023, tertanggal 28 Juni 2023, selanjutnya diberi tanda **T-5**;
6. Fotokopi Surat Peringatan III, Nomor 0658/DR-K/07/2023, tertanggal 06 Juli 2023, selanjutnya diberi tanda **T-6**;
7. Fotokopi Surat Pernyataan Wanprestasi, Nomor 0686/DR-K/07/2023, selanjutnya diberi tanda **T-7**;
8. Fotokopi Surat Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 05337/2021, selanjutnya diberi tanda **T-8**;
9. Fotokopi Surat Akta Pemberian Hak Tanggungan atas SHM Nomor 05013, dengan nomor 163/2021 Tertanggal 15 November 2021, selanjutnya diberi tanda **T-9**;
10. Fotokopi Surat Sertifikat Hak Milik Nomor 05013, selanjutnya diberi tanda **T-10**;
11. Fotokopi Surat Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 11515, selanjutnya diberi tanda **T-11**;
12. Fotokopi Surat Akta Pemberian Hak Tanggungan atas SHM Nomor 11515, dengan nomor 164/2021 Tertanggal 15 November 2021, selanjutnya diberi tanda **T-12**;
13. Fotokopi Surat Sertifikat Hak Milik Nomor 11515, selanjutnya diberi tanda **T-13**;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, dan dinazegelen serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa Kuasa Tergugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah, yaitu:

**1. Saksi WIDIANTO, S.I.P:**

- Bahwa saksi bekerja di P.T. Bank Perkreditan Rakyat Danagung Ramulti Cabang Bantul tersebut sejak tahun 2008;
- Bahwa sejak bekerja di P.T. Bank Perkreditan Rakyat Danagung Ramulti Cabang Bantul tersebut saksi menjabat sebagai Account Officer;
- Bahwa yang saksi ketahui awalnya bulan Juli 2021 saudara Yoserizal, S.H mengajukan pinjaman ke P.T. Bank Perkreditan Rakyat Danagung Ramulti Cabang Bantul, dengan ketentuan untuk pengembangan Usahanya, dari pihak bank melihat usahanya bergerak di warung makan padang yang saat itu ada 4(empat) cabang yaitu sata di Jalan Wates, kedua ada di Jalan Solo, Ketiga ada di utara UNY dan satunya di Sebelah barat UNY, setelah pihak P .T. Bank Perkreditan Rakyat Danagung Ramulti Cabang Bantul melakukan survey kemudian

Halaman 33 dari 43 Putusan Nomor 102/Pdt.G/2023/PN Btl





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyetujui pinjaman tersebut sebesar Rp1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) dengan ketentuan pembayaran perbulan sebesar Rp11.632.653,-(sebelas juta enam ratus tiga puluh dua ribu enam ratus lima puluh tiga rupiah) mulai Juli 2021 sampai berakhir di Bulan Januari Tahun 2034, (selama 150 bulan), setelah kedua belah pihak sepakat dan dibuatkan perjanjian kreditnya dan cicilan yang ke 9(sembilan) sudah macet dan hanya dibayar sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) dan macet sampai saat ini;

- Bahwa yang sudah dibayar oleh Penggugat semua sebesar Rp86.428.571,-(delapan puluh enam juta empat ratus dua puluh delapan ribu lima ratus tujuh puluh satu rupiah);
- Bahwa cicilannya macet sejak juli 2022 sampai saat ini;
- Bahwa cicilan hutang penggugat mulai macet bulan Juni Tahun 2022 karena cicilan hanya dibayar sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) dan jatuh tempo pelunasan hutang Penggugat pada Januari Tahun 2034;
- Bahwa Penyebab Penggugat tidak bisa membayar hutangnya diketahui setelah covid berlalu warung Penggugat hanya tinggal satu warung saja yang jalan, yaitu warung yang berada di jalan Wates;
- Bahwa yang menjadi Jaminan 2 (dua) sertifikat SHM di dekat UMY tempat buat warung dan satu lagi Sertifikat SHM rumah depot untuk masak persiapan bumbu sebelah utara UMY;
- Bahwa pelunasan hutang Penggugat seluruhnya sebesar Rp1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah);
- Bahwa untuk nilai objek yang diagunkan yang satu sebesar Rp1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) dan yang satunya sebesar Rp1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah);
- Bahwa dari pihak saksi sudah memberikan surat peringatan dan terlampir di bukti T5, T6 dan T7;
- Bahwa surat peringatan ada yg dikirim pos ada yang langsung datang di Bukti T4 dikirim, yang langsung ketemu saksi lupa karena bukan saksi yang datang, yang mana Ada yang datang kesana tapi tidak bertemu dengan Penggugat kemudian dikirim pos;
- Bahwa jadi ada pihak Bank BPR yang datang kesana namun tidak ada yang bertemu secara langsung kemudian dikirim via Pos;

Halaman 34 dari 43 Putusan Nomor 102/Pdt.G/2023/PN Btl

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pokok dan bunga bila dilakukan pelunasan sebesar Rp1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah);
- Bahwa agunan belum berhasil di lelang;
- Bahwa setelah Penggugat menyatakan tidak sanggup bayar maka pihak Bank BPR memberikan konpensasi bunga selama 3(tiga) bukan tidak perlu dibayar atau dihapus;
- Bahwa yang memberikan konpensasi bunga dihapus selama 3(tiga) bulan tersebut dari kebijakan komite Bank BPR;
- Bahwa denda hutang sampai sekarang tertunggak sebesar Rp50.914.339,- (lima puluh juta sembilan ratus empat belas ribu tiga ratus tiga puluh sembilan dupiah);
- Bahwa dendanya 0.7 persen adalah perhari setelah menunggak;
- Bahwa saksi sempat bertemu dengan bapak Yusrihal dan mengatakan sakit dan habis menjalani operasi dan sakit jantung sehingga kami melakukan pendekatan secara hati-hati dan mencoba memberikan tenggang waktu yang cukup;

## 2. Saksi Ir.AGUS BUDIANTORO:

- Bahwa saksi bekerja di P.T. Bank Perkreditan Rakyat Danagung Ramulti Cabang Bantul tersebut sejak tahun 2020;
- Bahwa tugas saksi adalah penyelesaian dan tahap lelang;
- Bahwa sudah dilakukan lelang satu kali namun belum terjual;
- Bahwa sudah ada calon pembeli dari Penggugat dan itu akan terealisasi setelah Pemilu dan walaupun hanya sebesar Rp 1.280.000.0000,- juta dan pihak bank bisa menerima karena ada itikat baik dari Penggugat;
- Bahwa hanya satu objek yang diutara UMY;
- Bahwa untuk bertemu secara langsung sudah dan sudah melakukan pendekatan pada Penggugat, namun tidak ada titik temu;
- Bahwa saksi bagian penyelesaian dan Lelang, kalau ada yang macet dan pengurusan lelang itu bagian saksi;
- Bahwa rumah yang menjadi agunan Penggugat sudah dilelang satu kali;
- Bahwa yang menentukan lelang dan harga lelang tersebut dari KJPP dan sudah di nilai Appraisal oleh KJPP;
- Bahwa KJPP adalah yang menentukan harga pasar dan biasanya dielang pertama dengan harga pasar;
- Bahwa sudah dilakukan lelang pertama namun belum ada pembeli;

Halaman 35 dari 43 Putusan Nomor 102/Pdt.G/2023/PN Btl

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa SHM yang di utara UMY harga pasar nya diposisi Rp1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), yang SHM di selatan UMY seharga Rp1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah);
- Bahwa belum ada yang terjual tapi sudah muncul surat gugatan dari penggugat dan belum dilaksanakan lelang berikutnya lagi;
- Bahwa sebelum dilakukan pelelangan saksi sempat bertemu 2(dua) sampai 3(tiga) kali dengan saudara Yusrizal dengan restruktur namun saudara Yusrizal kapasitas kesanggupannya salam membayar perbulan hanya sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) dan kami telah berusaha mencoba namun akan lama sekali jangka waktunya dan melebihi batas waktu yang dimiliki pihak Bank BPR;
- Bahwa pihak bank sudah memberikan solusi lain dan memberikan waktu untuk menjual sendiri oleh saudara Yusrizal atau menjual barang yang cepat laku misal mobil atau bagaimana tapi saudara Yusrizal tidak ada kata sepakat sehingga Bank melakukan pendaftaran lelang;
- Bahwa setahu saksi dari pihak Penggugat keberatan dengan dua objek yang di lelang maunya yang di lelang hanya satu objek yang di utara UMY tersebut namun bila satu objek tersebut tidak mencukupi untuk menutupi hutang Penggugat;
- Bahwa telah ada kata kesepakatan akan dilunasi sebesar Rp 1.280.000.0000,- juta dan pihak bank bisa menerima namun dengan waktu berjalan penggugat mengatakan hendak membayar setelah pemilu dan pihak Bank menunda lelang berikutnya;

Menimbang bahwa di persidangan Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan dari PT BPR Danagung Ramulti Nomor 0646/DR-K/07/2023 tanggal 27 Juli 2023, selanjutnya diberi tanda **TT-1**;
2. Fotokopi Surat Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 05337/2021, selanjutnya diberi tanda **TT-2**;
3. Fotokopi Surat Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 05339/2021, selanjutnya diberi tanda **TT-3**;
4. Fotokopi Surat Pernyataan PT Danagung Ramulti tanggal 27 Juli 2023, selanjutnya diberi tanda **TT-4**;
5. Fotokopi Surat Peringatan Pertama PT Danagung Ramulti Nomor 0619/DR-K/06/2023 tanggal 20 Juni 2023, selanjutnya diberi tanda **TT-5**;

Halaman 36 dari 43 Putusan Nomor 102/Pdt.G/2023/PN Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, Nomor 39345/2023, selanjutnya diberi tanda **TT-6**;
7. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, Nomor 39335/2023, selanjutnya diberi tanda **TT-7**;
8. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang tanggal 10 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda **TT-8**;
9. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang, Nomor 0752/DR-K/08/2023 tertanggal 23 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda **TT-9**;
10. Fotokopi Surat Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 0749/DR-K/08/2023 tertanggal 21 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda **TT-10**;
11. Fotokopi Surat Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Merapi tanggal 5 September 2023 di halaman 4, selanjutnya diberi tanda **TT-11**;
12. Fotokopi Surat Risalah Lelang Nomor: 670/42/2023 tanggal 19 September 2023, selanjutnya diberi tanda **TT-12**;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, dan dinazegelen serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulan;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas eksepsi kewenangan telah diputus dalam putusan sela dengan amar putusan:

### MENGADILI:

1. Menolak eksepsi Tergugat tentang kewenangan mengadili.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bantul berwenang mengadili perkara ini.
3. Menyatakan proses pemeriksaan perkara Nomor 102/Pdt.G/2023/PN Btl dilanjutkan.
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir.

Halaman 37 dari 43 Putusan Nomor 102/Pdt.G/2023/PN Btl



Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi selain kewenangan mengadili dipertimbangkan sebagai berikut:

**Ad.1. Gugatan Tidak Dapat Diterima Karena Penggugat Tidak Hadir Dalam Mediasi (Eksepsi Tergugat)**

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim membaca dan memeriksa dokumen laporan hasil mediasi, bahwa dalam daftar hadir proses mediasi, kuasa Penggugat I, kuasa Penggugat II dan Penggugat II prinsipil pernah hadir dalam proses mediasi, dengan demikian dalil eksepsi Tergugat tidak terbukti, oleh karenanya eksepsi ini harus ditolak.

**Ad.2. Gugatan Tidak Jelas Karena Alasan-Alasan Dalam Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dan Kabur Karena Para Penggugat Telah Wanprestasi Namun Justru Tergugat Yang Akan Melaksanakan Perjanjian Dianggap Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Eksepsi Turut Tergugat)**

Menimbang, bahwa yang disebut surat gugatan tidak jelas atau kabur adalah apabila dalil atau dasar atau posita yang menjadi dasar Penggugat mengajukan tuntutan dalam petitum gugatan tidak jelas atau antara posita yang satu dengan yang lainnya saling bertentangan, dan/atau apabila antara posita dan petitum saling bertentangan dan/atau antara petitum yang satu dengan petitum yang lainnya saling bertentangan.

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim membaca dan mencermati isi surat gugatan Penggugat, bahwa posita atau dalil gugatan sudah jelas yang pada pokoknya Penggugat menggugat Tergugat karena telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melelang hak tanggungan berupa tanah yang di atasnya berdiri sebuah rumah dalam Sertipikat No. 11515/ Tamantirto yang Penggugat jaminkan sebagai jaminan pinjaman kredit.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, oleh karena dalil eksepsi Tergugat tidak terbukti, maka eksepsi ini harus ditolak.

**Ad.3. Eksepsi Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas (*Obscure Libel*) Karena Tidak Menyebutkan Batas-Batas Tanah (Eksepsi Turut Tergugat)**

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa adalah tentang perbuatan melawan hukum dan bukan sengketa batas tanah atau sengketa kepemilikan tanah, sehingga tidak disebutkannya batas-batas





tanah objek lelang tidak menjadikan gugatan tidak jelas, dengan demikian eksepsi ini harus ditolak.

- Ad.4. Gugatan Kurang Pihak Karena Tidak Menarik KJPP Andi Tiffani Selaku Penilai Limit Harga Atau Aprisal Objek Lelang Sebagai Pihak Dalam Gugatan Perkara A Quo Tanah (Eksepsi Turut Tergugat)

Menimbang, bahwa sesuai gugatan Penggugat bahwa pokok gugatan adalah tentang perbuatan melawan hukum atas pelaksanaan eksekusi objek jaminan kredit hak tanggungan, dan secara hukum pelaksana dan penanggungjawab atas pelaksanaan eksekusi jaminan/agunan kredit adalah kreditur (Tergugat P.T. Bank Perkreditan Rakyat Danagung Ramulti Cabang Bantul) dan pelaksana lelang eksekusi (Turut Tergugat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta), dan bahwa KJPP Andi Tiffani Selaku Penilai selaku penilai limit harga objek lelang bukanlah pihak yang bertanggungjawab atas pelaksanaan lelang eksekusi jaminan/agunan kredit tersebut, oleh karenanya tidak ditariknya atau tidak dijadikannya KJPP Andi Tiffani Selaku Penilai selaku penilai limit harga objek lelang sebagai pihak dalam perkara ini tidak menjadikan gugatan kurang pihak, dengan demikian eksepsi ini tidak berdasar dan harus ditolak.

- Ad.5. Gugatan Para Penggugat Yang Ditujukan Terhadap Turut Tergugat Harus Dinyatakan Tidak Dapat Diterima, Sebab Penyebutan *Persoon* Turut Tergugat Di Dalam Surat Gugatan Para Penggugat Keliru Dan Tidak Tepat. Para Penggugat Menyebut "Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta" Yang Tidak Mengaitkan Dengan Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kanwil DJKN Jawa Tengah dan D I Yogyakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta Selaku Instansi Turut Tergugat (Eksepsi Turut Tergugat)

Menimbang, bahwa menurut aturan pertanggungjawaban kerja bahwa tindakan yang dilakukan oleh pejabat penilai pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) dalam melakukan penilaian limit harga objek lelang adalah secara penuh menjadi tanggungjawab pejabat penilai tersebut dan menjadi tanggungjawab Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) tempat dilaksanakan lelang tersebut.



Menimbang, bahwa oleh karena pejabat penilai dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta secara mandiri dapat berbuat hukum dan dapat mempertanggungjawabkan perbuatannya, maka tidak mengaitkan Turut Tergugat 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 tidak menjadikan gugatan kurang pihak, dengan demikian eksepsi ini tidak berdasar dan harus ditolak.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka seluruh eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat harus ditolak.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

##### **Ad.1. Menerima Dan Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya**

Menimbang, bahwa yang dimaksud gugatan adalah tuntutan penggugat berupa petitum yang isinya agar pengadilan menyatakan sesuatu keadaan sebagai suatu keadaan yang sah menurut hukum (*declaratoir*), menghukum (*condemnatoir*), dan/atau menyatakan keadaan hukum baru (*constitutif*).

Menimbang, bahwa petitum “menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya” bukanlah jenis gugatan yang dimaksud menurut hukum, maka petitum point 1 harus diabaikan.

##### **Ad.2. Menetapkan Penggugat Adalah Nasabah Dari Tergugat Yang Beritikad Baik Dan Berhak Mendapatkan Perlindungan Hukum**

Menimbang, bahwa tentang itikad baik dalam praktek hukum ditetapkan untuk menguatkan atau mempertahankan kedudukan hak pihak ketiga yang beritikad baik atas akibat hukum dari adanya perikatan hukum yang tidak sah dari pihak-pihak lain yang telah memberikan hak kepada pihak ketiga tersebut.

Menimbang, bahwa petitum “*menetapkan penggugat adalah nasabah dari tergugat yang beritikad baik dan berhak mendapatkan perlindungan hukum*” bukanlah jenis gugatan yang dimaksud menurut hukum, dan menimbang bahwa permohonan untuk ditetapkan Penggugat sebagai pihak yang beritikad baik dalam perkara ini adalah bukan ditujukan untuk menguatkan hak penggugat atas sesuatu yang diperoleh dari pihak ketiga, melainkan untuk membenarkan perbuatannya yang



wanprestasi, oleh karenanya petitum point 2 ini tidak beralasan hukum untuk dikabulkan dan harus ditolak;

- Ad.3. Menyatakan Proses Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dilakukan Oleh Tergugat Dengan Pelaksana Lelang Turut Tergugat Dengan Dasar Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 Adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 14 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, bahwa Sertipikat hak tanggungan atas tanah mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa hak untuk menentukan nilai limit objek jaminan ada pada Penjual dalam hal ini adalah Tergugat selaku kreditur yang memegang hak tanggungan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pengakuan Para Penggugat dalam surat gugatan dan repliknya, serta bukti-bukti surat yang diajukan para pihak, Terbukti bahwa Para Penggugat telah wanprestasi dengan tidak membayar angsuran kredit kepada Tergugat berdasarkan Perjanjian Kredit No. 0103602107025/KU.

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat selaku debitur telah wanprestasi, dan menimbang bahwa objek tanggungan berupa tanah yang diatasnya berdiri sebuah rumah dalam Sertipikat No. 11515/ Tamantirto telah dibebankan hak tanggungan secara sah (bukti T-8 berupa Sertipikat Hak Tanggungan Nomor. 05337/2021), maka menurut hukum Tergugat sebagai pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi untuk melelang objek hak tanggungan untuk kepentingan memenuhi pembayaran kewajiban Para Penggugat kepada Tergugat sesuai perjanjian yang menjadi sebab lahirnya hak tanggungan tersebut, dengan demikian petitum gugatan point 3 tidak beralasan hukum dan harus ditolak.

Bahwa terhadap pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, Para Penggugat selaku debitur dapat mengajukan keberatan atas pelaksanaan eksekusi apabila Para Penggugat selaku debitur tidak diberitahu bahwa



objek hak tanggungan akan dilelang, atau nilai limit harga lelang objek hak tanggungan tidak diberitahukan dan/atau tidak berdasar.

Ad.4. Menetapkan Penggugat Diberikan Hak Untuk Melakukan Penjualan Secara Langsung Atas 2 Barang Jaminan Yang Digunakan Untuk Pelunasan Kredit Yaitu:

- a. Satu bidang tanah pekarangan di atasnya berdiri sebuah rumah batu sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No 11515 / Tamantirto seluas 128 m2
- b. Satu bidang tanah pekarangan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No,05013/ Tamantirto seluas 197 m2.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, bahwa penjualan dibawah tangan atas objek hak tanggungan dapat dilakukan apabila ada kesepakatan antara pemberi hak tanggungan (debitur) dengan penerima hak tanggungan (kreditur), dan tanpa kesepakatan tersebut penjualan dibawah tangan atas objek hak tanggungan tidak dapat dilakukan, hal ini juga bahwa siapapun termasuk pengadilan tidak dapat memaksakan dan tidak berwenang untuk memerintahkan agar penjualan objek hak tanggungan dilakukan dibawah tangan, dengan demikian petitum gugatan point 4 tidak beralasan hukum dan harus ditolak.

Ad.5. Menghukum Tergugat Untuk Membayar Biaya Perkara

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya, maka Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara.

Memperhatikan ketentuan Pasal 14 dan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 42 dari 43 Putusan Nomor 102/Pdt.G/2023/PN Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 230.000,- (dua ratus tiga puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul, pada hari Kamis tanggal 22 Februari 2024, oleh kami, Dwi Melaningsih Utami, S.H., M.Hum. selaku Hakim Ketua, Sigit Subagiyo, S.H., M.H., dan Gatot Raharjo, S.H., M.H masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari Senin tanggal 26 Februari 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara elektronik oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Serli Berliana Sianipar, S.H, selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bantul, di hadapan Para Penggugat diwakili Kuasanya, Tergugat diwakili kuasanya dan Turut Tergugat diwakili kuasanya serta dimuat dalam Sistem Informasi Pengadilan.

Hakim Anggota,

ttd.

Hakim Ketua,

ttd.

Sigit Subagiyo, S.H., M.H

ttd.

Dwi Melaningsih Utami, S.H., M.Hum

Gatot Raharjo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

Serli Berliana Sianipar, S.H

## Perincian Biaya:

1. Pendaftaran	:	Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses	:	Rp. 100.000,00
3. Panggilan	:	Rp. 60.000,00
4. PNBP	:	Rp. 20.000,00
5. Redaksi	:	Rp. 10.000,00
6. Materai	:	Rp. 10.000,00
Jumlah	:	Rp. 230.000,00

(seratus tiga puluh ribu rupiah)