



P U T U S A N

Nomor 60/PDT/2014/PT YYK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Yogyakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :-----

KARTIKA ANGGRAINI, Wiraswasta , beralamat di Jalan Veteran No.130, Rt.036/Rw.009, Kelurahan Warungboto, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta-55164, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang masing-masing bernama: **1.AHMAD FAUZAN, S.H., 2.TEUKU RIZKIANSYAH, S.H**, Keduanya adalah Advokat/Konsultan Hukum beralamat Kantor Advokat "TEUKU RIZKIANSYAH, S.H.& ASSOCIATES" berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 16 Juni 2014 (Surat Kuasa Khusus Terlampir) untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT-PEMBANDING** ;-----

M E L A W A N :

1. **PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk CABANG YOGYAKARTA**, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No.26 Kota Yogyakarta, diwakili oleh : **M.ARIFIN FIRDAUS**, Senior Vice President PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kuasa Hukumnya sebanyak 12 (dua belas) orang yang masing-masing bernama: **1. DEDY TEGUH KRISNAWAN, S.H.** : Departement Head pada Departemen Litigasi I Legal Group PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk, **2. ENDANG KUSYANUARSI, S.H.** : Team Leader pada Departemen Litigasi I Legal Group PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk, **3. CENG PANJI SETRA G.,S.H.**:Professional Staff pada Departemen Litigasi I Legal Group PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk, **4. ARIEF RAMADHAN, S.H.:** Professional Staff pada Departemen Litigasi I Legal Group PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk, **5. M. ZA'FARI** : Manager pada RRCC Semarang PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk, **6.**



AINUNROFIK : Manager pada Collection Area Manager RRCC Semarang PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk, **7. KOSWARA** : Supervisor pada RRCF Yogyakarta PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk, **8. SAPTA BUDI** : Assistant Supervisor pada RRCF Yogyakarta PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk, **9. SURYANTO** : Relationship Manager pada BB Floor Yogyakarta PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk, **10. SOENJOTO, S.H.**: Legal Officer pada Kantor Wilayah VII Semarang PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk, **11. AMIR MACHFUD, S.H.** : Team Ledaer pada Retail Risk Group PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk, **12. YUSUF ANSHORI** : Professional Staff pada Retail Risk Group PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 006 / SK. CHC. LGL / 2014, tertanggal 09 Januari 2014 dan Surat Perintah Tugas Nomor : CHC. LGL / LIT.I /006/2014, tertanggal 09 Januari 2014 untuk selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT - TERBANDING**;-----

2. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG

(KPKNL) YOGYAKARTA, beralamat di Jalan Kusuma Negara No.11 Yogyakarta, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya masing-masing bernama : **1. Drs. IRAWAN**: Kepala KPKNL. Yogyakarta, **2. SRI WAHYUNI, S.H.**: Plt.Kepala Seksi Hukum dan Informasi pada KPKNL. Yogyakarta, **3. JULI ESTININGSIH, S.H.** : Petugas Penanganan Perkara pada KPKNL.Yogyakarta, **4. ENDANG BUDIYATI, S.H.** : Petugas Penanganan Perkara pada KPKNL. Yogyakarta, **5. DIENNO RIZA ARDIANTO** : Petugas Penanganan Perkara pada KPKNL.Yogyakarta, Kelimanya adalah PNS. pada Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kantor Wilayah DJKN Jawa Tengah dan D.I.Y, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, NOMOR: SKU-104/MK.6/2014, tertanggal 10 Februari 2014 dan Surat Tugas Nomor:ST-146 / WKN.09 / KNL.06/2014, tertanggal 07 Maret 2014, untuk selanjutnya disebut



sebagai: **TURUT TERGUGAT – TURUT TERBANDING** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;-----

Telah membaca berkas perkara perdata Nomor 153/Pdt.G/2013/PN.Yk. dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;-----

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya, tertanggal 17 Desember 2013 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta, pada tanggal 17 Desember 2013 di bawah Register Perkara Perdata Gugatan No.153 / PDT.G / 2013 / PN.YK mengemukakan hal-hal sebagai berikut :-----

- 1 Bahwa PENGUGAT adalah Pemilik yang sah atas Sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Parangtritis Desa Bangunharjo, Sewon, Kabupaten Bantul Propinsi D.I.Yogyakarta sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1178, No. 1744, No. 523, No. 525 dengan Luas Tanah 3.027 m2 dan Luas Bangunan 2.583 m2 atas nama KARTIKA ANGGRAINI (PENGUGAT);-----

Sekarang mohon disebut sebagai Tanah Obyek Sengketa;-----

- 2 Bahwa Penggugat telah mengajukan Kredit Pinjaman Dana ke PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Cabang Yogyakarta di Jl. Jenderal Sudirman No. 26 Kota Yogyakarta (Tergugat) tetapi anehnya sampai Gugatan ini diajukan ke Pengadilan Penggugat tidak pernah menerima segala bentuk Perjanjian dari Tergugat yaitu diantaranya :-----

- a Akta Perjanjian Kredit;-----
- b Akta Pemberian Hak Tanggungan;-----
- c Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama;-----
- d Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua;-----
- e Perincian Tertulis dan Resmi dari Tergugat Selaku Debitur tentang Pokok Hutang / Sisa Hutang Jumlah Angsuran yang telah dibayar, Bunga dan Denda yang dibebankan kepada Penggugat (kreditur);--

- 3 Bahwa dengan tidak diberikannya seluruh Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat maka Penggugat telah dirugikan secara moril dan materiil karena tidak mengetahui dengan jelas beban hutang yang ditanggungnya, yaitu Bunga yang ditetapkan oleh Tergugat merupakan bunga berbunga atau tidak serta Denda yang ditetapkan oleh Tergugat sudah sesuai dengan

Halaman 3 dari 30 Putusan Nomor 60/PDT/2014/PT YYK



peraturan Perundang-undangan yang berlaku?, dengan demikian Tergugat telah melanggar asas keterbukaan dan transparansi data yang diatur oleh Undang-Undang Perbankan maupun Peraturan Bank Indonesia yang mana Data Perjanjian tersebut merupakan hak dari pada Nasabah (Penggugat);-----

4 Bahwa selama melakukan Perjanjian Kredit dengan pihak Tergugat, Penggugat selalu beriktikad baik dengan membayar kewajibannya setiap bulan sehingga apabila ditotal telah mencapai nominal Rp. 500.000.000,-- (lima ratus juta rupiah) tetapi pembayaran tersebut tidak pernah dibayar untuk melunasi pokok hutang tetapi habis untuk membayar Bunga dan denda, hal itu dilakukan tanpa sepengetahuan Penggugat sehingga sampai saat ini Hutang Penggugat tidak pernah berkurang padahal setiap bertemu dengan Penggugat Tergugat selalu dijanjikan untuk melunasi pokok hutang tetapi tidak dilakukan akibatnya Penggugat mengalami kerugian yang besar, sehingga Tergugat secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan melaan hukum (Onrechtmatige Daad);-----

5 Bahwa sebelum melakukan Perjanjian Kredit dengan Tergugat, Penggugat telah lama menyewakan Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa tersebut dengan pihak ketiga, sekarang ini Tergugat telah melakukan tindakan melawan hukum dengan menteror teror Pihak Ketiga tersebut untuk segera mengosongkan tanha dan bangunan obyek sengketa tersebut akibatnya Pihak Ketiga juga menyerang dan menuntut secara hukum kepada Penggugat sehinga Penggugat mengalami tekanan psikis akibat ulah Tergugat yang mana Penggugat juga mengalami kerugian secara materiil maupun moril sehingga Tergugat secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan melaan hukum (Onrechtmatige Daad);-----

6 Bahwa pada tanggal 04 Desember 2013 Penggugat mendapatkan Surat Pemberitahuan dari Tergugat tentang Eksekusi Lelang tanpa dilampirkan Pengumuman Lelang Terbuka tentang Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Jaminan KPKNL Kota Yogyakarta (Turut Tergugat) dan Penetapan Jadwal Lelang pada hari Jumat 18 Desember 2013 di Kantor Turut Tergugat padahal Penggugat masih mengangsur kewajibannya setiap bulan;-----



- 7 Bahwa selanjutnya ternyata Tergugat dan Turut Tergugat dalam proses pelaksanaan Lelang tidak menerapkan Asas Transparansi dan Keterbukaan karena Lelang Hak Tanggungan tersebut tidak diumumkan melalui Surat Kabar harian Provinsi dan Penggugat tidak mendapatkan lampiran Pengumuman surat kabar tersebut layaknya pengumuman lelang pada umumnya , sehingga terkesan ditutup-tutupi ada apa sebenarnya ???;-----
- 8 Bahwa dalam penentuan nilai lelang terhadap aset Tanah dan Bangunan milik Penggugat ternyata hanya sebesar Rp. 9.674.000.000,- (sembilan milyar enam ratus tujuh puluh empat juta rupiah), padahal sesuai Laporan Appraisal adalah sebesar Rp. 9.081.000.000,- (sembilan milyar delapan puluh satu juta rupiah) itu baru tanahnya saja karena Harga Pasaran Umum Setempat Obyek Jaminan tersebut seharga Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) permeter. Ditambah bangunannya sebesar Rp. 5.170.000.000,- (lima milyar seratus tujuh puluh juta rupiah) karena bangunannya dihitung sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) per meter . Jadi total nilai aset Penggugat sebesar Rp. 14.251.000.000,- (empat belas milyar dua ratus lima puluh satu juta rupiah) Sehingga dengan demikian Nilai Lelang tersebut jauh dari rasa Keadilan dan Kemanusiaan oleh karena itu Penggugat merasa keberatan dan telah dirugikan;-----
--
- 9 Bahwa PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Cabang Yogyakarta sebagai Debitur (Tergugat) dan Kantor Kekayaan Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta (Turut Tergugat) secara fakta bersama-sama telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad) terhadap Penggugat dengan menawarkan Harga yang sangat rendah sekali sehingga Penggugat merasa dirugikan, seharusnya pihak PT. Bank Mandiri Persero, Tbk Cabang Yogyakarta (Tergugat) sebagai Debitur harus menghitung dengan sangat hati-hati berdasarkan asas kehati-hatian Perbankan dan harus menggunakan jasa appraisel serta Nilai objek sengketa tersebut pasti diatas nilai pinjaman agar apabila terjadi kredit macet bisa dilelang dengan harga tinggi sehingga tidak saling merugikan Para Pihak. Ironisnya Kantor Kekayaan Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta dan PT Bank Mandiri (Persero), Tbk Cabang Yogyakarta sebagai Debitur telah melelang obyek sengketa milik



client kami dibawah harga normal sehingga nilai lelang tersebut jauh dari nilai wajar dan rasa Keadilan serta Kemanusiaan;-----

10 Bahwa dengan dilelangnya obyek sengketa jauh di bawah kewajaran oleh Tergugat melalui Turut Tergugat tersebut ternyata telah merugikan dan mengorbankan Penggugat, sehingga perbuatan Tergugat tersebut telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) terhadap Penggugat;-----

11 Bahwa atas Perbuatan Melawa Hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut, Penggugat merasa kaget, shock dan kecewa karena Penggugat tidak menyangka obyek jaminan akan dijual dengan harga serendah itu yang mana akhirnya Lelang tersebut mengakibatkan kerugian bagi Penggugat baik materiil maupun immateriil;-----

a Kerugian

Materiil :-----

Adalah kerugian yang diderita oleh Penggugat karena obyek Sengketa akan di Lelang dengan harga yang sangat murah jauh dari harga pasaran umum setempat karena apabila dijual sendiri oleh Penggugat senilai Rp . 5.170.000.000,- (lima milyar seratus tujuh puluh juta rupiah).-----

b Kerugian

Immateriil-----

Adalah kerugian yang diderita oleh Penggugat karena merasa dipermainkan harga dirinya, dan tekanan psikis yang diberikan Tergugat karena harus menanggung malu di depan keluarga dan masyarakat karena di anggap tidak bisa membayar hutang kepada Tergugat, apabila hal ini diperhitungkan dengan uang senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);-----

Sehingga total jumlah kerugian Penggugat baik materiil maupun Immateriil adalah sebagai berikut : -----

Rp. 5.170.000.000,- + Rp. 1.000.000.000,- = Rp. 6.170.000.000,-----

(Terbilang enam milyar seratus tujuh puluh juta rupiah);-----

12 Bahwa dalam hal ini Kantor Kekayaan Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta ditarik dalam Gugatan ini sebagai Turut Tergugat karena telah mengeluarkan Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa dengan harga jauh dari harga pasaran



umum setempat, dan telah menyalahi Peraturan Tata Cara Lelang Jaminan Hak Tanggungan berdasarkan Vendu Regelement Stbl. 1908 No. 189 yang bersambung dengan Stbl. 1940 No. 56 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 40/PMK.07/2006 tertanggal 30 Mei 2006 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Undang-Undang Hak Tanggungan No. 04 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Nilai Lelang tersebut sangat tidak manusiawi serta tidak masuk akal, sehingga Turut Tergugat harus unduk dan patuh terhadap isi Putusan;-----

13 Bahwa gugatan Penggugat adalah Gugatan yang didukung dengan bukti-bukti yang otentik dan benar serta dapat dipertanggungjawabkan maka Penggugat mohon agar gugatan Penggugat dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij vooraad), walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi;-----

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka dengan ini Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta untuk menerima, memeriksa dan selanjutnya menjatuhkan Putusan dengan Amarnya sebagai berikut :-----

A DALAM
PROVISI :-----

Menghukum kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk membatalkan lelang terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Parangtritis Desa Bangunharjo, Sewon, Kabupaten Bantul Propinsi D.I.Yogyakarta sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1178 , No. 1744, No. 523, No. 525 dengan Luas Tanah 3.027 m2 dan Luas Bangunan 2.583 m2 atas nama KARTIKA ANGGRAINI
(Penggugat);-----

B DALAM
KONVENSI :-----

PRIMAIR :-----

1 Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;--



2 Menyatakan demi hukum bahwa TERGUGAT telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** (*Onrechmatige Daad*);-----

3 Menyatakan secara hukum bahwa tanah dan bangunan yang terletak Sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Parangtritis Desa Bangunharjo, Sewon, Kabupaten Bantul Propinsi D.I.Yogyakarta sebagaimana tersebut dalam **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1178, No. 1744, No. 523, No 525 dengan Luas Tanah 3.027 m2 dan Luas Bangunan 2.583 m2 atas nama KARTIKA ANGGRAINI** (**PENGGUGAT**)-----

Adalah Tanah Obyek Sengketa.-----

4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian Materiil maupun Immateriil secara tunai kepada PENGGUGAT sebesar : **Rp. 5.170.000.000,- + 1.000.000.000,- = Rp. 6.170.000.000,-**-----(*Terbilang enam milyar seratus tujuh puluh juta rupiah*)-----
5. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk pada putusan ini-----
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi;-----
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dengan adanya perkara ini.-----

SUBSIDAIR :-----

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

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat mengajukan jawaban tertanggal 25 Februari 2013 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM

PROVISI-----



Bahwa Tuntutan Penggugat yang menuntut pembatalan lelang atas objek sengketa sudah menyangkut pokok perkara, oleh karenanya beralasan untuk ditolak.-----

DALAM KONPENSI-----

- 1 Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas-tegas oleh Tergugat;
- 2 Bahwa Tergugat mempunyai hubungan hukum pinjam meminjam dengan CV Hafara yang diwakili oleh Penggugat sebagai pengurus sesuai Perjanjian Kredit Modal kerja No.7Hb.YGS/041/KMK/2008 tanggal 22 September 2008 dengan limit sebesar Rp 2.000.000.000,-. Perjanjian Kredit (selanjutnya akan disebut sebagai PK) tersebut telah dilakukan perpanjangan jangka waktu sebanyak 3 (tiga) kali, yang terbukti dengan telah ditandatanganinya oleh Penggugat sebagai pengurus CV Hafara dengan Tergugat terhadap Adendum I, addendum II dan addendum III Perjanjian Kredit.-----
- 3 Bahwa untuk menjamin pelunasan hutang Penggugat terhadap Tergugat, Penggugat telah menyerahkan harta benda miliknya kepada Tergugat guna dijadikan agunan kredit yaitu tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 523, SHM No.525, SHM No.1744, SHM No.1178 atas nama Kartika Anggraeni (selanjutnya dapat disebut sebagai Objek Sengketa).-----
4. Bahwa guna memenuhi ketentuan hukum penjaminan sesuai UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), maka terhadap tanah/bangunan dengan SHM No. 523, SHM No.525, SHM No.1744, SHM No.1178 atas nama Kartika Anggraeni (Penggugat) yang dijadikan sebagai agunan kredit tersebut telah dilakukan pengikatan secara yuridis sempurna sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat SHT) Peringkat I No.04137 tanggal 16 Oktober 2008 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.120/2008.-----
5. Bahwa dalam perjalanan waktu pelaksanaan fasilitas kredit tersebut, ternyata Penggugat tidak melakukan pemenuhan kewajiban sesuai jadwal maupun kesepakatan dalam Perjanjian Kredit, dan Bank Mandiri (Tergugat) telah beberapa kali menyampaikan surat pemanggilan serta peringatan kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat untuk melakukan pembayaran hutang, sesuai dengan surat-surat sebagai berikut :-----

- a Surat No.RRC.SMG/0213/2013 tgl.21-01-2013 (SP-I);-----
- b Surat No.RRC.SMG/1087/2013 tgl.19-03-2013 (SP-II);-----
- c Surat No.RRC.SMG/1730/2013 tgl.22-04-2013 (SP-III);-----

- 6 Bahwa setelah dilakukan upaya penagihan kepada debitur namun tidak membuahkan hasil, maka dengan Surat Peringatan Terakhir (SP-III) pada tanggal 22 April 2013 tersebut, Tergugat telah menyatakan fasilitas kredit Penggugat jatuh tempo seketika, dan bila lewat waktu 15 (lima belas) hari sejak tanggal tersebut, maka Tergugat akan melakukan upaya-upaya penyelesaian kredit sesuai ketentuan hukum yang berlaku, termasuk melakukan lelang eksekusi agunan, sehingga sejak awal Penggugat telah mengetahui akibat hukum terhadap agunan kredit apabila CV Hafara selaku debitur tetap tidak memenuhi kewajiban kreditnya kepada Tergugat;-----
7. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 dalam Akta Pengikatan Hak Tanggungan No.120/2008 dijelaskan bahwa dalam hal terjadinya keadaan debitur cidera janji, maka BANK (Tergugat) berhak untuk mengeksekusi agunan kredit. Oleh karena itu, dalam rangka pelaksanaan ketentuan yang telah disepakati tersebut Tergugat telah menyampaikan kepada Penggugat Surat No.RRC.SMG/6421/2013 perihal pelaksanaan lelang agunan kredit.-----
8. Bahwa posisi hutang/kredit yang harus dilunasi oleh CV Hafara selaku debitur sesuai catatan pembukuan pada sistem administrasi Penggugat per tanggal 2 Agustus 2013 adalah sebagai berikut :-----
- | | |
|-------------------|--------------------------------------|
| - Hutang Pokok | : Rp. 1.700.000.000,00;----- |
| - Bunga | : Rp. 443.767.341,07;----- |
| - Denda | : Rp. 450.614.551,58;----- |
| - Biaya lain-lain | : Rp. 150.000,00 +----- |
| Total | : Rp. 2.594.531.892,65 ;----- |
- Sesuai kesepakatan dengan Penggugat dan Tergugat dalam Perjanjian Kredit dan addendum Perjanjian Kredit, bilamana Penggugat tidak menyelesaikan kewajiban



pembayaran hutang kredit tersebut maka jumlah hutang kredit Penggugat akan terus bertambah sampai Penggugat melunasi hutangnya tersebut kepada Tergugat. -----

9. Bahwa Tergugat menolak posita gugatan Penggugat butir 1 s.d butir 3 yang pada dasarnya mendalilkan sejak penandatanganan Perjanjian Kredit sampai dengan gugatan ini diajukan, Penggugat belum pernah menerima salinan Perjanjian Kredit, APHT, SHT atau perincian tertulis dan resmi dari Tergugat tentang Pokok hutang/sisa hutang, sehingga tidak mengetahui dengan pasti beban hutang dan denda yang ditanggungnya, dengan alasan sebagai berikut :-----

- a Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan tidak memiliki salinan PK justru merupakan bukti adanya kelalaian Penggugat yang tidak melakukan penyimpanan dokumen PK dengan baik maupun tidak meminta lagi salinan PK tersebut kepada Tergugat, padahal Penggugat demi hukum wajib mengetahui dan menyadari bahwa PK dan addendum – addendum nya berisi hak dan kewajiban para pihak, termasuk hak dan kewajiban Penggugat selaku pengurus CV Hafara/debitur, sehingga secara hukum sudah menjadi kepatutan bagi Penggugat selaku pengurus CV Hafara untuk meminta kepada Tergugat dan memiliki salinan PK tersebut. -----

Dengan demikian, Tergugat tegaskan kembali bahwa dalam hal Penggugat selaku pengurus CV Hafara kemudian memerlukan lagi dokumen Perjanjian Kredit, maka Penggugat dalam setiap saat dapat meminta lagi copy perjanjian kredit kepada Tergugat karena hal tersebut merupakan hak yang sangat mendasar dari pihak-pihak yang membuat dan menyepakati suatu perjanjian, dan ternyata hal tersebut tidak dilakukan oleh Penggugat, sehingga hal tersebut merupakan kelalaian dari Penggugat sendiri yang tidak dapat dialihkan tanggung jawabnya kepada pihak lain, termasuk kepada Tergugat. Oleh karenanya alasan Penggugat tidak mendapatkan salinan PK adalah sulit diterima dengan akal sehat dan hanya merupakan alasan untuk menghindari dari kewajiban membayar hutang. -----

- b Bahwa apabila benar Penggugat tidak memiliki PK, maka kondisi tersebut tidak menghilangkan hubungan hukum yang timbul berdasarkan PK dan addendum-addendumnya, dan oleh karenanya kondisi tersebut tidak menghilangkan adanya fakta hukum bahwa CV Hafara mempunyai kewajiban hutang kepada Tergugat, karena secara hukum Penggugat selaku



pengurus CV Hafara telah menandatangani secara sah PK berikut addendum-addendumnya maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan yang merupakan akta otentik, dan juga kondisi tersebut tidak menghilangkan fakta hukum adanya hak Tergugat untuk melaksanakan eksekusi agunan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan melalui proses lelang sebagai akibat CV Hafara tidak memenuhi kewajiban kreditnya kepada Tergugat.-----

- c Bahwa adanya Addendum I s.d Addendum III yang mana telah berlangsung dari tahun 2009 s.d tahun 2011 dapat menjadi salah satu bukti bahwa Penggugat mengetahui jumlah kewajibannya, karena addendum-addendum tersebut merupakan tindak lanjut dari tindakan Penggugat mengajukan permohonan kepada Tergugat mengenai perubahan perjanjian kredit terhadap suku bunga, denda terhadap tunggakan, provisi per tahun, administrasi, jangka waktunya, sehingga alasan Penggugat tidak mengetahui beban hutang dan denda karena tidak mendapatkan salinan Perjanjian Kredit adalah tidak berdasar. Hal ini dapat juga diindikasikan Penggugat hanya mencari-cari cara untuk menunda-nunda waktu pembayaran kewajiban.-----
- d Bahwa pada tanggal 26 November 2013 Tergugat telah melakukan kunjungan debitur yaitu CV Hafara yang mana dalam pertemuan tersebut sudah seharusnya Penggugat selaku pesero aktif CV Hafara mempunyai kesempatan yang seluas-luasnya untuk meminta salinan perjanjian kredit ataupun menanyakan komposisi atau beban hutang dan denda yang dimiliki CV Hafara terhadap Tergugat. Fakta bahwa pertemuan yang didasari dengan adanya kunjungan dari Tergugat tersebut merupakan bukti adanya itikad baik dari Tergugat terhadap penyelesaian fasilitas kredit CV Hafara.
-

10. Bahwa Tergugat menolak posita gugatan Penggugat butir 4 s.d butir 7 yang pada dasarnya mendalilkan tidak adanya angsuran dari Penggugat yang dipakai untuk melunasi pokok hutang dan tidak adanya asas keterbukaan dalam proses lelang agunan Penggugat, dengan alasan sebagai berikut :-----

- a Bahwa jumlah nominal angsuran baik terhadap pokok hutang dan bunga per bulan, ataupun denda bila ada tunggakan, semuanya telah jelas dan tegas pengaturannya sebagaimana tercantum di dalam Perjanjian Kredit, SUPK maupun Surat Penawaran Pemberian Kredit yang memang telah



menjadi satu kesatuan dengan Perjanjian Kredit yang telah disepakati kedua belah pihak. -----

- b Bahwa Tergugat menolak dengan tegas posita Penggugat butir 5 yang mengatakan bahwa Tergugat secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan melawan hukum, hal ini karena, tanah dan bangunan yang telah disewakan kepada pihak ketiga merupakan hubungan hukum antara Penggugat dengan pihak ketiga tersebut. Fakta hukum yang ada, tanah dan bangunan tersebut merupakan agunan yang sah secara yuridis atas fasilitas kredit CV Hafara yang diberikan oleh Tergugat, sehingga sesuai kesepakatan yang ditandatangani Penggugat dan Tergugat dalam PK maka dalam keadaan tidak selesainya kewajiban dan dinyatakan jatuh tempo seketika status kredit CV Hafara, maka Tergugat berwenang untuk melakukan hal-hal yang dianggap perlu untuk melindungi kepentingan hukum Tergugat sesuai ketentuan PK, termasuk untuk melaksanakan lelang agunan tersebut.

- c Bahwa oleh karenanya tindakan yang dilakukan oleh Tergugat untuk melakukan lelang agunan tidak menyalahi kesepakatan dan tidak dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum.-----

- d Bahwa adanya tuntutan oleh Pihak ketiga terhadap Penggugat adalah sebagai akibat adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan pihak ketiga (penyewa tanah Obyek Sengketa), dan oleh karenanya hal tersebut merupakan urusan internal Penggugat dan pihak ketiga dimaksud, sehingga hal tersebut tidak dapat dialihkan tanggung jawabnya kepada Tergugat yang bukan merupakan pihak dalam hubungan hukum tersebut, dan hal tersebut tidak dapat dijadikan dasar alasan untuk menghindari kewajiban pembayaran hutang CV Hafara kepada Tergugat maupun menghindari dari kewajiban hukum Penggugat untuk menerima konsekuensi hukum yang merupakan akibat hukum dari pembebanan Hak Tanggungan melalui penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa oleh Penggugat.-----

- e Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat yang menyatakan telah melakukan intimidasi kepada Penggugat dan Pihak ketiga yang menyewa objek sengketa, karena Tergugat tidak pernah berhubungan dengan Pihak



ketiga, namun hanya berhubungan dengan Penggugat dan terikat dengan objek sengketa yang telah diserahkan sebagai agunan pada Tergugat dengan dibebani Hak Tanggungan.-----

- f Bahwa Tergugat menolak dengan tegas Posita Penggugat butir 7, karena pada tanggal 28 November 2013 Tergugat telah mengirim surat No.RRC.SMG/6421/2013 perihal pelaksanaan lelang agunan kredit, yang memberitahukan kepada Penggugat bahwa akan dilakukan lelang terhadap agunan kredit CV Hafara pada tanggal 18 Desember 2013 dan juga telah ada pengumuman lelang eksekusi Hak Tanggungan di surat kabar "kedaulatan rakyat". Dengan demikian dalam pelaksanaan lelang Objek Sengketa Tergugat telah melakukan tindakan transparan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No.40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Undang-undang Hak Tanggungan.-----

11. Bahwa Tergugat menolak posita Penggugat butir 8 s.d butir 13 yang pada dasarnya mendalilkan nilai lelang yang diajukan terhadap agunan CV Hafara terlalu rendah dan oleh karenanya Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dengan alasan sebagai berikut : -----

- a Bahwa penentuan harga limit objek lelang telah dilaksanakan atas dasar peraturan lelang dan berdasarkan hasil dari penilaian oleh penilai publik (*public appraiser*) Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswarun & Rekan, dengan nilai sebesar Rp 9.674.000.000,- (sembilan milyar enam ratus tujuh puluh empat juta rupiah).-----
- b Bahwa sesuai dengan Pasal 2 APHT, dalam keadaan debitur cidera janji maka Pihak Kedua (Tergugat) selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa tanpa persetujuan terlebih dahulu dari **Pihak Pertama (Penggugat)** untuk menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian, guna pelunasan hutang CV Hafara selaku debitur.-----
- c Sesuai fakta-fakta hukum diatas, maka sudah sewajarnya bila Petitum No.2 yang menyatakan demi hukum Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan juga Petitum No.4 yang menyatakan menghukum



Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan immateriil senilai total Rp 6.170.000.000,- haruslah ditolak karena sangat tidak berdasar dan tidak beralasan.-----

- d Bahwa tuntutan ganti rugi tersebut tidak jelas perinciannya, karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tertanggal 18 Agustus 1988 No.1720 K/Pdt/1986, yang diantaranya berbunyi "Setiap tuntutan ganti kerugian harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud, maka tuntutan ganti kerugian tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna". Oleh karenanya, tuntutan ganti rugi tersebut harus ditolak dan dinyatakan tidak dapat diterima.-----

13. Bahwa Tergugat menolak tuntutan Penggugat yang menyatakan agar putusan dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali karena tuntutan tersebut bertentangan dengan ketentuan SEMA No.3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 jo. SEMA No. 4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 jo Pasal 54 Rv;-----

DALAM REKONPENSI:-----

Bahwa Tergugat Kompensi /Penggugat Rekonpensi, dengan ini mengajukan gugatan rekonpensi kepada Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi sebagai berikut :-----

- 1 Bahwa hal-hal yang telah disebutkan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi dalam gugatan Kompensi mohon diambil alih dan dianggap tercantum serta terulang kembali didalam gugatan Rekonpensi ini.-----
- 2 Bahwa CV Hafara yang diwakili oleh Tergugat Rekonpensi selaku pesero aktif mempunyai hubungan hukum pinjam meminjam dengan Penggugat Rekonpensi (Bank Mandiri) sesuai Perjanjian Kredit Modal kerja No.7Hb.YGS/041/KMK/2008 tanggal 22 September 2008 dengan limit sebesar Rp 2.000.000.000,. Perjanjian Kredit (selanjutnya akan disebut sebagai PK) tersebut sesuai permohonan Tergugat Rekonpensi telah dilakukan perpanjangan jangka waktu sebanyak 3 (tiga) kali dengan terbitnya Addendum I, Addendum II dan addendum III Perjanjian Kredit.----
- 3 Bahwa untuk menjamin pelunasan hutang CV Hafara yang diwakili oleh Tergugat Rekonpensi, Tergugat Rekonpensi telah menyerahkan harta benda miliknya kepada Penggugat Rekonpensi guna dijadikan agunan kredit yaitu tanah

Halaman 15 dari 30 Putusan Nomor 60/PDT/2014/PT YYK



dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 523, SHM No.525, SHM No.1744, SHM No.1178 atas nama Kartika Anggraeni (Objek Sengketa).-----

4. Bahwa guna memenuhi ketentuan hukum penjaminan sesuai UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, maka terhadap tanah/bangunan dengan SHM No. 523, SHM No.525, SHM No.1744, SHM No.1178 atas nama Kartika Anggraeni yang dijadikan sebagai agunan kredit tersebut telah dilakukan pengikatan secara yuridis sempurna sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat SHT) Peringkat I No.04137 tanggal 16 Oktober 2008 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.120/2008. Dengan demikian penguasaan objek sengketa sebagai agunan oleh Penggugat Rekonpensi telah sah dan sesuai dengan UU HT.-----

5. Bahwa dalam perjalanan waktu pelaksanaan fasilitas kredit tersebut, ternyata Tergugat Rekonpensi tidak melakukan pemenuhan kewajiban sesuai jadwal maupun kesepakatan dalam Perjanjian Kredit (PK), dan Penggugat Rekonpensi telah beberapa kali menyampaikan surat pemanggilan serta peringatan kepada Tergugat Rekonpensi untuk melakukan pembayaran hutang, sesuai dengan surat-surat sebagai berikut :-----

a	Surat	No.RRC.SMG/0213/2013	tgl.21-01-2013	(SP-I);-----
b	Surat	No.RRC.SMG/1087/2013	tgl.19-03-2013	(SP-II);-----
c	Surat	No.RRC.SMG/1730/2013	tgl.22-04-2013	(SP-III);-----

6 Bahwa Tergugat Rekonpensi tidak pernah menanggapi surat-surat teguran dari Penggugat Rekonpensi, maka dengan Surat Peringatan Terakhir (SP-III) pada tanggal 22 April 2013 tersebut, Penggugat Rekonpensi telah menyatakan fasilitas kredit Tergugat Rekonpensi jatuh tempo seketika, dan bila lewat waktu 15 (lima belas) hari sejak tanggal tersebut, maka Penggugat Rekonpensi akan melakukan upaya-upaya penyelesaian kredit sesuai ketentuan hukum yang berlaku, termasuk melakukan lelang eksekusi agunan.-----



7. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 dalam Akta Pengikatan Hak Tanggungan No.120/2008 dijelaskan bahwa dalam hal terjadinya keadaan debitur cidera janji, maka BANK/Penggugat Rekonpensi berhak untuk mengeksekusi agunan kredit. Oleh karena itu, dalam rangka pelaksanaan ketentuan yang telah disepakati tersebut Penggugat Rekonpensi telah menyampaikan kepada Tergugat Rekonpensi Surat No.RRC.SMG/6421/2013 perihal pelaksanaan lelang agunan kredit.-----

8. Bahwa posisi hutang/kredit yang harus dilunasi oleh CV Hafara selaku debitur sesuai catatan pembukuan pada sistem administrasi Penggugat per tanggal 2 Agustus 2013 adalah sebagai berikut :-----

- Hutang Pokok	: Rp. 1.700.000.000,00;-----
- Bunga	: Rp. 443.767.341,07;-----
- Denda	: Rp. 450.614.551,58;-----
- Biaya lain-lain	: Rp. <u>150.000,00</u> +-----
Total	: Rp. 2.594.531.892,65 -----

Sesuai kesepakatan antara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi dalam PK dan addendum-addendum Perjanjian Kredit, bilamana Tergugat Rekonpensi tidak menyelesaikan kewajiban pembayaran hutang kredit tersebut maka jumlah hutang kredit Tergugat Rekonpensi akan terus bertambah sampai Tergugat Rekonpensi melunasi hutangnya tersebut kepada Penggugat Rekonpensi.-----

9. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi yang tidak melunasi hutangnya sesuai jadwal yang telah disepakati adalah merupakan perbuatan wanprestasi yang sangat merugikan hak dan kepentingan Penggugat Rekonpensi, karenanya berdasarkan pada ketentuan dalam Perjanjian Kredit beserta Addendum – addendumnya, ketentuan APHT, dan ketentuan Pasal 1243 KUHPdata Penggugat Rekonpensi berhak untuk mengajukan tuntutan pembayaran hutang Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi disertai ganti rugi baik secara materiil maupun immateriil.-----

10 Bahwa kerugian materiil Penggugat Rekonpensi yang timbul akibat dari wanprestasinya Tergugat Rekonpensi adalah adanya keterlambatan pembayaran hutang yang mengakibatkan dana kredit milik Penggugat Rekonpensi tidak dapat digunakan secara maksimal, termasuk namun tidak terbatas pada tidak dapat disalurkan kembali dana yang dipinjam Tergugat Rekonpensi tersebut sesuai



dengan target waktu yang telah ditetapkan, sehingga Penggugat Rekonpensi telah mengalami kerugian akibat tertundanya pengembalian dana kredit tersebut sebesar Rp.2.594.531.892,65,- (dua milyar lima ratus sembilan puluh empat juta lima ratus tiga puluh satu ribu delapan ratus sembilan puluh dua koma enam puluh lima rupiah). -----

11. Bahwa Penggugat Rekonpensi juga telah mengalami Kerugian immateriil yaitu tercemarnya nama baik/citra Penggugat Rekonpensi sebagai suatu Lembaga Kepercayaan Milik Negara terutama dikalangan perbankan Nasional dan Internasional, dimana sudah banyak diberitakan di media cetak maupun elektronik bahwa Penggugat Rekonpensi merupakan Bank Milik Negara yang telah memperoleh banyak penghargaan bergengsi. Oleh karenanya dengan adanya hutang/kredit atas nama Tergugat Rekonpensi tersebut yang tidak dapat diselesaikan sebagaimana mestinya sudah sangat jelas dan terang meningkatkan jumlah/ angka kredit macet pada Penggugat Rekonpensi sehingga nama baik dan/ atau reputasi Penggugat Rekonpensi sangat tercemar dan mengakibatkan Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian secara immateriil yang sebesar Rp.2.500.000.000,- (Dua milyar lima ratus juta rupiah). -----

12. Bahwa untuk menghindari putusan yang bersifat illusoir/ sia-sia atau untuk menjamin pelaksanaan isi putusan dan dikhawatirkan Tergugat Rekonpensi mengalihkan hak miliknya, untuk itu Penggugat Rekonpensi mohon dapat diletakan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap seluruh harta benda bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat Rekonpensi.-----

13. Bahwa gugatan Penggugat Rekonpensi berdasarkan bukti-bukti yang otentik sehingga putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi.-----

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, maka Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan a quo berkenan memutuskan hal – hal sebagai berikut :-----

DALAM KONPENSI-----

Dalam Provisi :-----

- Menolak tuntutan provisi Penggugat.-----



Dalam Pokok Perkara :-----

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;-----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.-----

DALAM

REKONPENSI:-----

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi seluruhnya;-----
- 2 Menyatakan Perjanjian Kredit No.7Hb.YGS/041/KMK/2008 tanggal 22 September 2008 beserta Addendum-Addendum nya adalah sah menurut hukum dan mengikat Tergugat Rekonpensi.-----
- 3 Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat SHT) Peringkat I No.04137 tanggal 16 Oktober 2008 jo.Akta Pemberian Hak Tanggungan No.120/2008 adalah sah menurut hukum dan mengikat.-----
- 4 Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit No.7Hb.YGS/041/KMK/2008 tanggal 22 September 2008 beserta Addendum-Addendum nya;-----
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi materiil sesuai hutangnya yang terlambat dibayar kepada Penggugat Rekonpensi dengan jumlah hutang per tanggal 2 Agustus 2013 sebesar Rp 2.594.531.892,65,- ditambah bunga dan denda per tahun sebagaimana diatur dalam PK dan addendum-addendumnya, yang akan terus bertambah sampai dengan dibayar lunas.-----
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp.2.500.000.000,- (Dua milyar Lima Ratus Juta Rupiah).-----
6. Meletakkan sita jaminan terhadap seluruh harta benda bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat Rekonpensi.-----
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu sekalipun ada perlawanan, banding atau kasasi. -----

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :-----

- Menghukum Penggugat Konpensi dan Tergugat Rekonpensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.-----

Atau ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta mempunyai pendapat lain, Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi mohon putusan yang seadil – adilnya (Ex Aequo Et Bono);-----

Jawaban Turut Tergugat :-----

DALAM

PROVISI-----

1Bahwa Turut Tergugat menolak provisi Penggugat yang minta pembatalan lelang.-----

2Bahwa permohonan provisi Penggugat sangat tidak berdasar karena terhadap objek sengketa telah dilaksanakan lelang pada tanggal 18 Desember 2013 sebagai akibat dari wanprestasi yang telah dilakukan oleh Penggugat terhadap pemenuhan kewajiban kreditnya kepada Tergugat (PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk). -----

3Bahwa sesuai dengan Pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum. -----

4Bahwa sampai dengan pada saat pelaksanaan lelang penjual tidak mengajukan pembatalan lelang dan tidak ada penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum sehingga tidak ada dasar hukum bagi Pejabat Lelang untuk membatalkan lelang.-----

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim agar menolak permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat.-----

DALAM

POKOK

PERKARA-----

- 1 Bahwa apa yang diuraikan dalam provisi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, dan Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya.-----
- 2 Bahwa Turut Tergugat tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat.-----



3 Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya khususnya terhadap Turut Tergugat adalah sehubungan dengan tindakan Turut Tergugat yang melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas 4 (empat) bidang tanah dan bangunan yang dijual dalam 1 (satu) paket terdiri dari :-----

1 Sertifikat Hak Milik No.1178/Bangunharjo seluas 408 m2 atas nama Kartika Anggraini terletak di Desa Bangunharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul setempat dikenal dengan Jalan Parangtritis No. 240 km 4;-----

2 Sertifikat Hak Milik No.1744/Bangunharjo seluas 940 m2 atas nama Kartika Anggraini terletak di Desa Bangunharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul setempat dikenal dengan Jalan Parangtritis No.240 km 4;-----

3 Sertifikat Hak Milik No. 523/Bangunharjo seluas 889 m2 atas nama Nona Kartika Anggraini terletak di Desa Bangunharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul setempat dikenal dengan Jalan Parangtritis No. 240 km 4;-----

4 Sertifikat Hak Milik No. 525/Bangunharjo seluas 790 m2 atas nama Nona Kartika Anggraini terletak di Desa Bangunharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul setempat dikenal dengan Jalan Parangtritis No. 240 km 4;-----

yang menurut Penggugat tidak menerapkan asas transparan dan keterbukaan serta menjual barang di bawah harga normal.-----

4 Bahwa perlu Turut Tergugat jelaskan bahwa pelelangan a quo dilakukan berdasarkan permohonan dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk (Tergugat) sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji yang telah dilakukan oleh Kartika Anggraini (Penggugat) terhadap Tergugat dalam hal pemenuhan kewajiban kreditnya. -----

5 Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Turut Tergugat dilakukan dengan berpedoman pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/MK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.-----

6 Bahwa pelelangan tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan yang berbunyi :-----



“Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:-----

- a Menjual atau menyuruh menjual di hadapan umum secara lelang objek lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian;-----
 - b Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;-----

 - c Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;-----

 - d Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;-
 - e Mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi hutang debitur tersebut di atas; dan-----
 - f Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.-----
- 7 Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* adalah pelelangan yang dilakukan atas permintaan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, in casu Tergugat sebagai pemegang Hak Tanggungan sebagaimana ditegaskan pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan 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*”. Dengan demikian, PT PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk in casu Tergugat selaku Kreditor Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan *a quo* Turut Tergugat bertindak sebagai perantara lelang atas adanya permintaan Tergugat.-----
- 8 Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi



syarat untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan **Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** dengan tegas menyatakan bahwa **“Kepala KPKNL/ Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”**. maka Turut Tergugat menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor: S-3520/WKN.09/KNL.06/2013 tanggal 18 November 2013.

9 Bahwa Turut Tergugat jelaskan bahwa pelelangan terhadap objek sengketa telah dilaksanakan pada tanggal 18 Desember 2013 dan dalam pelaksanaan lelang tidak ada yang mengajukan penawaran. Oleh karenanya, terhadap objek sengketa belum terjadi perubahan status hukumnya.

10 Bahwa Turut Tergugat membantah dalil Penggugat dalam angka 7 halaman 3 yang menyatakan lelang tidak menerapkan asas transparan dan keterbukaan.

11 Bahwa pelelangan ini telah diumumkan oleh penjual sebanyak dua kali melalui selebaran pada tanggal 19 November 2013 sebagai pengumuman pertama dan melalui harian Kedaulatan Rakyat yang terbit di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta pada tanggal 4 Desember 2013 sebagai pengumuman kedua.

12 Bahwa Pengumuman lelang telah dilaksanakan sesuai ketentuan dalam Pasal 41 dan Pasal 44 ayat (1) PMK 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan :-----

Pasal 41 Peraturan Menteri Keuangan No. PMK 93/PMK.06/2010 menyatakan.-----

1Penjualan secara lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual.-----

2Penjual harus menyerahkan bukti Pengumuman Lelang sesuai ketentuan kepada Pejabat Lelang.-----

Pasal 44 ayat (1) ;-----



(1) Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a pengumuman **dilakukan 2 (dua) kali**, jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari dan diatur sedemikian rupa sehingga Pengumuman Lelang kedua tidak jatuh pada hari libur/hari besar; -----
- b pengumuman pertama diperkenankan tidak menggunakan surat kabar harian, tetapi dengan cara pengumuman melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk Internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh Penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian; dan;-----
- c Pengumuman **kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari** sebelum pelaksanaan lelang.-----

Oleh karena itu dalil penggugat yang menyatakan lelang tidak menerapkan asas transparan dan keterbukaan tidak berdasar hukum dan pantaslah ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini.--

13 Bahwa Turut Tergugat juga membantah dengan keras dalil Penggugat dalam angka 8 sampai dengan 10 halaman 3 surat gugatannya yang menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melelang obyek sengketa dibawah harga normal.

14 Bahwa perlu Turut Tergugat jelaskan bahwa penentuan harga limit lelang adalah merupakan kewenangan sepenuhnya dari PT.Bank Mandiri Tbk (Tergugat) selaku Penjual sebagaimana yang diatur dalam Pasal 35 Peraturan Menteri Keuangan Nomor .93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan :-----

- (1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.-----
- (2) Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang.-----



(NB : Penjual / Pemilik Barang ini tergantung jenis lelang yang dilakukan untuk lelang hak tanggungan ditetapkan oleh Penjual, untuk lelang sukarela atau non eksekusi ditetapkan oleh pemilik barang).-----

Jadi tidak berdasar hukum jika Penggugat menyatakan bahwa Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena menjual obyek lelang dengan harga dibawah normal karena Turut Tergugat tidak mempunyai kewenangan untuk menetapkan ataupun merubah harga limit.-----

15 Bahwa Turut Tergugat juga membantah dalil Penggugat dalam angka 12 halaman 4 surat gugatan. Bahwa Penetapan jadwal lelang dikeluarkan oleh KPKNL Yogyakarta tidak ada kaitannya dengan penetapan harga limit. Penetapan jadwal lelang ditetapkan karena dokumen persyaratan lelang yang diajukan oleh Tergugat telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, Hal ini sesuai Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dengan tegas menyatakan bahwa “Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”, -----

16 Bahwa perlu Turut Tergugat sampaikan bahwa dengan berlakunya Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/MK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 61/PMK.06/2008, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku. Sehingga tidak benar jika Penggugat menggunakan dasar hukum PMK Nomor 40/PMK.07/2006. -----

17 Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menyatakan bahwa dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya khususnya terhadap lelang objek perkara *a quo*, mulai dari penerimaan permintaan lelang dari Tergugat sampai dengan pelaksanaan lelang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian sangatlah tidak berdasarkan hukum apabila Penggugat mendalilkan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.-----

Halaman 25 dari 30 Putusan Nomor 60/PDT/2014/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas tidak ada satupun tindakan Turut Tergugat yang merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka sudah sepantasnya dalil/alasan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.-----

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 10 Juni 2014, No153/Pdt.G/2013/PN.Yk. yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:-----

DALAM KOMPENSI;

DALAM PROVISI:

- Menolak gugatan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;-----

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);-----
--

DALAM REKOMPENSI:

- Menyatakan gugatan Rekompensi Penggugat dalam Rekompensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);-----

DALAM KOMPENSI/REKOMPENSI :

- Menghukum Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekompensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp. 1.220.000,-(Satu juta dua ratus dua puluh dua ribu Rupiah);-----

Pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 13 Juni 2014; -----

Membaca akta permohonan banding yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Yogyakarta yang menyatakan bahwa pada tanggal 23 Juni 2014 kuasa Penggugat - Pemanding telah mengajukan permohonan banding agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 10 Juni



2014 Nomor 153/Pdt.G/2013/PN.Yk. untuk diperiksa dan diputus dalam Peradilan Tingkat Banding;-----

Membaca Relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Yogyakarta yang menyatakan bahwa masing-masing kepada Terbanding tanggal 30 Juni 2014, kepada Turut Terbanding tanggal 27 Juni 2014, permohonan tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara syah dan seksama;-----

Membaca surat memori banding yang diajukan oleh kuasa Penggugat - Pembanding tanggal 06 Agustus 2014 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 06 Agustus 2014 surat memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Tergugat - Terbanding tanggal 15 Agustus 2014, kepada Turut Tergugat - Turut Terbanding tanggal 12 Agustus 2014;-----

Membaca surat Kontra memori banding yang diajukan oleh kuasa Turut Tergugat - Turut Terbanding tanggal 25 Agustus 2014 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 25 Agustus 2014 dan surat Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada kuasa Pembanding tanggal 10 September 2014, kepada Terbanding tanggal 1 September 2014;-----

Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara perdata (Inzage) masing-masing tanggal 10 Juli 2014, tanggal 8 Juli 2014 ;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa pihak Penggugat/Pembanding dalam surat memori banding pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :-----

DALAM KONPENSI

- 1 Bahwa Tergugat telah melakukan lelang tidak menerapkan azas transparan dan keterbukaan, serta melakukan lelang dengan harga dibawah standar harga normal, maka Penggugat tetah dirugikan;-----



- 2 Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat bukanlah gugatan pembatalan lelang, tetapi gugatan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat ;-----

DALAM REKONPENSI:

- 1 Bahwa Penggugat Rekonsensi tidak merinci apa dan berapa kerugian yang diderita;-----
- 2 Bahwa Tergugat Rekonsensi menolak untuk diletakkan sita jaminan, karena obyek sengketa tersebut mempunyai nilai yang jauh lebih besar dari kewajiban dari Tergugat Rekonsensi ;-----

Menimbang, bahwa pihak Turut Tergugat / Turut Terbanding pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :-----

- 1 Menolak permohonan Banding yang diajukan Pembanding dahulu Penggugat atau setidak-tidaknya permohonan banding a quo tidak dapat diterima;-----
- 2 menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 153/Pdt.G/PN. Yk tanggal 10 Juni 2014;-----

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 153/Pdt.G/2013/PN.Yk. tanggal 10 Juni 2014 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh pihak Penggugat - Pembanding dan surat Kontra memori banding yang diajukan pihak Turut Tergugat/Turut Terbanding, yang ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, maka Pengadilan tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding ;-----

Menimbang, dengan hal demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 10 Juni 2014 Nomor 153/Pdt.G/20143/PN. Yk dapat dipertahankan dalam Peradilan Tingkat Banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan; -----



Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat tetap di pihak yang dikalahkan, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya;

Mengingat dan memperhatikan, ketentuan-ketentuan Kitab Undang – Undang Hukum Acara Perdata serta ketentuan Undang-Undang lainnya yang berkaitan dengan perkara ini.;-----

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Pemohon Banding tersebut diatas;-----
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta, tanggal 10 Juni 2014 Nomor. 153/Pdt.G/2013/PN Yk. yang dimohonkan banding tersebut;-
- Menghukum Penggugat - Pembanding, untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) .-----

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta, pada hari **KAMIS**, tanggal, **23 Oktober 2014** oleh kami **NOORTJAHJONO D.S.,SH.,M.Hum** selaku Ketua Majelis dengan **SRI MURYANTO SH, M.H.** dan **DINA KRISNAYATI, SH** masing - masing selaku Hakim-Hakim Anggota yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 22 September 2014 Nomor : 60/ Pen.Pdt/2014/PTYK ditunjuk sebagai Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Tingkat Banding, dan putusan tersebut pada hari **RABU**, tanggal **29 Oktober 2014** diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim- Hakim Anggota serta dibantu oleh **INDARYATI** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,



1. **SRI MURYANTO SH, M.H.**

NOORTJAHJONO D. S., SH., M.Hum

2. **DINA KRISNAYATI, SH.**

Panitera Pengganti,

INDARYATI

Perincian biaya :

1. Redaksi Rp. 5.000,-

2. Meterai Rp. 6.000,-

3. Pemberkasan Rp. 139.000,-

Jumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).