



**PUTUSAN**

Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Btl

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Bantul yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan dalam perkaranya:

**ARJO SUWIRYO** Alias **BOANG**, beralamat di Pereng Wetan RT/RW.005 Kelurahan Argorejo Sedayu Bantul. Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **R. ADITYA WICAKSONO, SH.** Advokat-Legal Consultant berkantor pada "**PUTRA SURYA LAW OFFICE**" beralamat di Jalan Sulawesi I No.12 A Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 April 2018 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul dengan No.85 / SK.Pdt / 2018 / PN.Btl, tertanggal 9 April 2018; Selanjutnya disebut sebagai.....**PENGGUGAT**;

**M e l a w a n**

1. **SRI UTAMI**, beralamat di Pereng Wetan RT/RW.005 Kelurahan Argorejo Kecamatan Sedayu Kabupaten Bantul ;Selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT I**;

2. **BPR BANK BANTUL**, beralamat di Jalan Gajah Mada No.3 Bantul. Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **Dr. ACHIEL SUYANTO S,SH., MH., MBA, DIANA EKO WIDYASTUTI, SE., SH., WERDI HAPSARI MURTI, SH., SANDY DEWANTARA SANTOSO, SH., MUHAMMAD SALEH GASIN, SH.** Kesemuanya Advokat / Legal Consultant pada Law Office "**ACHIEL SUYANTO S & Partners**" yang berkantor di jalan Siliwangi No.168 (Ring Road Barat No.168) Dowangan Banyuraden Gamping Sleman Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Maret 2018 dan telah didaftarkan di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul No.82 / SK.Pdt / 2018 / PN.Btl tertanggal 3 April 2018; Selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT II**;

**3. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta**, beralamat di Jalan Kusumanegara No.11 Yogyakarta.

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Agung Budi Setijadji, Aris Rochmad Sopiyan, Sarjana, Budiwati Setyo Widyastuti, Sri Haryanti, Yuhar Lelo Ganjaran Samudra, Wakhid Arif Widodo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-310/MK.6/2018 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul pada tanggal 27 Maret 2018;

Selanjutnya disebut sebagai.....**TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat perkara;

Telah mendengar kedua belah pihak berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 05 Februari 2018, yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul dengan nomor Register perkara Nomor 20 / Pdt.G / 2018 / PN Btl, tertanggal 1 Maret 2018, telah mengajukan gugatan dengan mengemukakan sebagai berikut:

### I. KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) PENGGUGAT

- PENGGUGAT adalah Warga Negara Republik Indonesia dan selaku Pemegang Hak dari Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 173/Argorejo, seluas 484 m2 atas nama Arjo Suwirya Alias Boang (PENGGUGAT) yang diterbitkan pada tanggal 14-03-1989 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul;
- Bahwa berdasarkan Pasal 4 huruf (e) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan KONSUMEN, PENGGUGAT adalah warga Negara Republik Indonesia yang merupakan KONSUMEN TERGUGAT, berhak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif oleh pelaku usaha:

### II. KEDUDUKAN HUKUM TERGUGAT

halaman 2 dari 42 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2018/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)



- TERGUGAT adalah Warga Negara Republik Indonesia dan selaku Debitur yang mengajukan pinjaman;
- TERGUGAT II adalah Perusahaan Pembiayaan yang bergerak dibidang jasa yang mana menyediakan fasilitas Pinjaman dengan Pembayaran secara angsuran
- TURUT TERGUGAT adalah Kantor pelayanan yang melaksanakan dibidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara, dan lelang;

### III. DASAR HUKUM DIAJUKAN GUGATAN

Bahwa PENGGUGAT mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini ke Pengadilan Negeri Bantul melalui mekanisme pertanggung jawaban perdata berdasarkan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, yang bunyinya menentukan bahwa :  
*"Setiap orang, tanpa diskriminasi, berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengaiukan pemahanan, pengaduan, dan gugatan, baik dalam perkara pidana, perdata, maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai dengan hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang abjektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar."*

Bahwa PENGGUGAT mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bantul melalui mekanisme pertanggung jawaban perdata berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang bunyinya menentukan bahwa :

*"Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya nenerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."*

Bahwa PENGGUGAT mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bantul melalui mekanisme pertanggung jawaban perdata berdasarkan Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang bunyinya menentukan bahwa :

*"majikan-majikan dan mereka yang mengangkat orang-orang lain untuk mewakili urusan-urusan mereka, adalah bertanggung jawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh pelayan-pelayan atau bawahan-bawahan mereka di dalam melakukan pekerjaan untuk mana orang-orang ini dipakainya."*

Adapun gugatan ini diajukan berdasarkan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT memiliki seorang istri bernama Ngadiyah yang sudah di nikahi sejak pada tanggal 10 Agustus 1983 yang telah di karunia 6 orang anak.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Anak Pertama yang bernama Bernama Sri Utami lahir pada tanggal 10 Maret 1984;
  - 2) Anak Kedua yang bernama Prianto lahir pada tanggal 14 April 1986;
  - 3) Anak Ketiga yang bernama Tri Hanani lahir pada tanggal 2 Juni 1994;
  - 4) Anak Keempat yang bernama Sherlin Febrianti lahir pada tanggal 14 Februari 2005;
  - 5) Anak ke lima dan keenam yang bernama Rio dan Rian yang kedua-duanya dilahirkan secara Bersama pada tanggal 5 Mei 2006;
2. Bahwa selama Pernikahan dengan istrinya, PENGGUGAT memiliki sebidang tanah pekarangan kosong yang didapatkan selama perkawinan dengan istri;
3. Bahwa PENGGUGAT pemilik yang secara sah dalam sebidang tanah pekarangan kosong, SHM. No. 173/Argorejo, yang seluas tanah 484 m2, yang terletak di Desa Argorejo, Kec. Sedayu, Kab. Bantul., DIY dengan atas nama Arjo Suwiryia Alias Boang;
4. Bahwa selama terjadinya pernikahan antara PENGGUGAT dengan istri, adanya suatu percampuran antara kekayaan suami dan istri (*algehelegemeenschap vangaaderen*), maka dalam hal ini dengan terjadinya percampuran kekayaan tersebut apabila di antara suami dan istri tidak pernah dibuat perjanjian kawin maka berdasarkan, Pasal 119 KUHPerdara; *"mulai saat perkawinan dilangsungkan, demi hukum berlakulah persatuan bulat antara harta kekayaan suami dan istri"*
5. Bahwa PENGGUGAT mempunyai tujuan ingin membagikan harta Bersama yang didapatkan selama perkawinannya itu sebuah sebidang tanah pekarangan kosong tersebut kepada masing-masing enam orang anak.
- 1) Anak Pertama yang bernama Bernama Sri Utami lahir pada tanggal 10 Maret 1984;
  - 2) Anak Kedua yang bernama Prianto lahir pada tanggal 14 April 1986;
  - 3) Anak Ketiga yang bernama Tri Hanani lahir pada tanggal 2 Juni 1994;
  - 4) Anak Keempat yang bernama Sherlin Febrianti lahir pada tanggal 14 Februari 2005;
  - 5) Anak ke lima dan keenam yang bernama Rio dan Rian yang kedua-duanya dilahirkan secara Bersama pada tanggal 5 Mei 2006;
6. Bahwa PENGGUGAT sekitar di bulan November 2017 baru mengetahui yang sebenarnya TERGUGAT melakukan perjanjian Pinjaman dengan pembayaran secara angsuran kepada pihak TERGUGAT II, TERGUGAT I (Debitur) mendapat fasilitas pembiayaan kredit dari TERGUGAT II berupa

halaman 4 dari 42 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN BtI

#### 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

pembiayaan kredit dengan nilai jasa pembiayaan sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah), dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan;

7. Bahwa dalam hal ini PENGUGAT merasa dirugikan oleh anak pertama yang bernama Sri Utami sebagai TERGUGAT I karena telah melakukan pinjaman uang kepada Bank BPR Bantul TERGUGAT II dengan menggunakan jaminan sebidang tanah pekarangan kosong, SHM. Na. 173 / Argorejo, yang seluas tanah 484 m2, yang tertetak di Desa Argorejo, Kec. Sedayu, Kab. Bantul, DIY atas nama sertifikat Arjo Suwirya Alias Boang;

8. Bahwa pada tanggal 11 Agustus 2014 telah terjadi perjanjian kredit antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II dengan sistem Pinjaman dengan Pembayaran secara angsuran, dalam pembuatan perjanjian tersebut dibuat ketahui atau dihadiri oleh pihak PENGUGAT yang selaku secara sah kepemilikan sertifikat berupa tanah pekarangan kosong;

9. Bahwa TERGUGAT I selama melakukan pinjaman dan memberikan jaminan kepada Bank BPR Bantul TERGUGAT II tidak pernah memberitahukan kepada PENGUGAT yang sesungguhnya Sertifikat tanah Pekarangan kosong tersebut telah dibuat untuk jaminan;

10. Bahwa PENGUGAT tidak pernah mendapatkan pemberitahuan atau informasi yang secara jelas dan jujur dari pihak Bank BPR Bantul TERGUGAT II yang dimana TERGUGAT telah melakukan pinjaman dengan memberikan jaminan berupa tanah pekarangan kosong yang dimana kepemilikannya tersebut secara sah atas nama PENGUGAT;

11. Bahwa PENGUGAT baru mendapati adanya surat pemberitahuan lelang dari TERGUGAT II dan penetapan lelang yang diterbitkan TERGUGAT II untuk TERGUGAT I dalam hal ini PENGUGAT merasa keberatan atas terbitnya kedua surat tersebut yang dimana hak kekuasaan sertifikat SHM. Na. 773/Argorejo, yang seluas tanah 484 m2, yang terletak di Desa Argorejo, Kec. Sedayu, Kab. Bantul, DIY atas nama sertifikat Arjo Suwiryo Alias Boang;

12. Bahwa berdasarkan pasal 3 huruf d Undang-undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen mengatur bahwa : *"menciptakan system perlindungan KONSUMEN yang mengandung unsure kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi"*

Bahwa berdasarkan Pasal 4 huruf (g) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan KONSUMEN mengatur bahwa : *"hak KONSUMEN berhak untuk diperlakukan atau dilayani, secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif."*

## ANALISIS HUKUMNYA :

halaman 5 dari 42 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Btl



Berdasarkan ketentuan undang-undang perlindungan KONSUMEN maka kedudukan dari PENGGUGAT dan TERGUGAT harus dipandang atau dilihat sebagai seorang KONSUMEN sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat 2 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan KONSUMEN yang mengatur bahwa :

*"KONSUMEN adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan."*

Selanjutnya berdasarkan ketentuan undang-undang perlindungan KONSUMEN maka kedudukan dari TERGUGAT II dikategorikan sebagai PELAKU USAHA. Pengertian Pelaku Usaha terdapat dalam Pasal 1 ayat 3 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan KONSUMEN yang mengatur bahwa :

*"Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah, hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekanami."*

Berdasarkan ketentuan undang-undang perlindungan KONSUMEN diatas maka kedudukan dari PENGGUGAT harus dipandang atau dilihat sebagai seorang KONSUMEN yang mana PENGGUGAT dalam hal ini selaku pemilik sah dari sebidang tanah pekorangan kosong, SHM. Na. 173/Argorejo, yang seluas tanah 484 m<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Argorejo, Kec. Sedayu, Kab. Bantul, DIY atas nama sertifikat Arjo Suwiry Alia Boang yang dijadikan jaminan oleh TERGUGAT, TERGUGAT melakukan atau mengadakan perjanjian Pinjaman dengan Pembayaran secara angsuran, kepada pihak TERGUGAT I pada tanggal 11 Agustus 2014.

Bahwa Perjanjian Pinjaman dengan pembayaran secara angsuran tersebut seharusnya tidak serta merta menghilangkan atau menghapuskan hak-hak PENGGUGAT yang selaku pemilik sah jaminan. Sebagai pihak KONSUMEN maka sudah seharusnya PENGGUGAT berhak untuk diperlakukan dengan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminasi. PENGGUGAT seharusnya diberikan kesempatan sebagai haknya untuk mendapatkan sebuah akses informasi yang jelas dan benar atas pengajuan perjanjian pinjaman dengan pembayaran secara angsuran dari pihak TERGUGAT I kepada TERGUGAT II, dalam hal ini TERGUGAT I mengabaikan adanya keberadaan pihak PENGGUGAT yang selaku pemilik sah dari jaminan

halaman 6 dari 42 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Btl



karena selama terjadinya tunggakan pembayaran pihak TERGUGAT II hanya berkomunikasi kepada TERGUGAT I sehingga tidak ada sebuah pemberitahuan yang secara jelas dan jujur dari pihak TERGUGAT II kepada PENGGUGAT.

13. Bahwa karena sudah terjadinya tunggakan pembayaran dari pihak TERGUGAT I sudah seharusnya pihak TERGUGAT II memberikan informasi yang secara jelas dan jujur kepada PENGGUGAT sehingga PENGGUGAT dapat membantu atau meringankan pembayaran, namun karena tidak adanya itikad baik dari pihak TERGUGAT II yang mengabaikan informasi yang secara jelas dan jujur kepada PENGGUGAT sehingga dalam hal ini sangat merugikan bagi pihak PENGGUGAT selaku secara sah pemilik sebidang tanah pekarangan kosong, SHM. Na. 173 / Argorejo, yang seluas tanah 484 m2, yang terletak di Desa Argorejo, Kec. Sedayu, Kab. Bantul, DIY atas nama sertifikat Arjo Suwiryia Alias Boang yang saat ini sudah dilakukannya pelaksanaan lelang;

14. Bahwa menurut Pasal 21 huruf c dan pasal 24 PMK Nomor 106/PMK.06/2013 mengatur bahwa pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang di luar ketentuan yang dilakukan oleh pejabat Lelang *"terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/suami atau istri debitor/tereksekusi."*

*" Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum."*

Bahwa mengingat dari hasil penjualan lelang meskipun dilakukan oleh Kantor Lelang Negara sekalipun, pada faktanya adalah selalu sangat merugikan bagi PENGGUGAT. Maka PENGGUGAT selaku pemilik sah atas tanah pekarangan kosong, SHM. Na. 173/Argorejo, yang seluas tanah 484 m2, yang terletak di Desa Argorejo, Kec. Sedayu, Kab. Bantul, DIY atas nama sertifikat Arjo Suwiryia Alias Boang dengan ini mengajukan Permohonan Pembatalan Lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang DIY TURUT TERGUGAT karena hasil penjualan lelang dapat dipastikan benar-benar tidak memperhatikan rasa keadilan bagi masyarakat khususnya PENGGUGAT;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas maka kami mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memeriksa, mengadili dan memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

**PRIMER**

halaman 7 dari 42 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan Mengabutkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya
2. Menyatakan secara SAH bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM
3. Memerintahkan barang jaminan (Obyek Sengketa) berupa atas tanah pekorangan kosong, SHM. Na. 173 / Argorejo, yang seluas tanah 484 m2, yang terletak di Desa Argorejo, Kec. Sedayu, Kab. Bantul, DIY atas nama sertifikat Arjo Suwiryas Alias Boang tetap dikuasai oleh PENGGUGAT sampai dengan TERGUGAT I menyelesaikan seluruh tanggung jawab hukum sebagai Debitur ;
4. Menyatakan secara hukum agar OBYEK SENGKETA tersebut tidak boleh ditakukan PERALIHAN atau PENYITAAN ataupun perbuatan hukum terhadap OBYEK SENGKETA oleh TERGUGAT II, dengan segala akibat hukumnya adalah BATAL DEMI HUKUM.
5. Memerintahkan kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT untuk membatalkan Lelang yang sudah dilaksanakan;
6. Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan atau dilaksanakan terlebih dahulu (Uit voorbaar bijvooraad) meskipun ada upaya hukum dari TERGUGAT, TERGUGAT I, dan TERGUGAT II.
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara.

## SUBSIDAIR

Apabila Majelis hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, yaitu pada tanggal 13 Maret 2018, Penggugat hadir Kuasanya, sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak hadir di persidangan atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang kedua yaitu pada tanggal 27 Maret 2018, Penggugat hadir Kuasanya, Tergugat II hadir Kuasanya, dan Turut Tergugat juga hadir Kuasanya, sedangkan Tergugat I kembali tidak hadir di persidangan atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat, Tergugat II dan Turut Tergugat telah hadir Kuasanya di Persidangan, sedangkan Tergugat I sudah beberapa kali tidak hadir di persidangan, untuk itu sidang dilanjutkan dengan upaya Mediasi dan untuk Tergugat I yang tidak hadir, diberikan kesempatan untuk dapat dipanggil kembali dalam proses Mediasi melalui Hakim Mediator;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 130 HIR dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang

halaman 8 dari 42 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Bt

### 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

Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara melalui proses mediasi dengan mediator **CAHYA IMAWATI, SH., MHum.** Hakim Pengadilan Negeri Bantul untuk mengupayakan perdamaian antara para pihak, akan tetapi usaha mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara tidak berhasil, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat dan tidak ada perubahan atas gugatan tersebut ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

## **JAWABAN TERGUGAT I :**

### **DALAM POKOK PERKARA :**

- Bahwa setelah Tergugat mempelajari gugatan Penggugat dengan teliti dan seksama, Tergugat menyatakan tidak keberatan dan menyetujui atas gugatan Penggugat.
- Bahwa dalil-dalil yang diutarakan dalam surat gugatan tersebut, sesuai dengan yang di alami Tergugat atau sesuai dengan kenyataannya.
- Bahwa oleh karena itu Tergugat menerima semua dalil-dalil tersebut

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas maka kami mahan kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bantul uniuik memeriksa, mengadili dan memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara SAH bahwa, Tergugat II telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM;
3. Memerintahkan barang jaminan (obyek Sengketa) berupa atas tanah pekarangan kosong, SHM. No 173/Argorejo, yang seluas tanah 484 m2 yang terletak di Desa Argarejo, Kec. Sedayu, Kab. Bantul, DIY atas nama sertifikat Arjosuwirya Alias Boang tetap dikuasai oleh PENGGUGAT sampai dengan kami menyelesaikan seluruh tanggung jawab hukum sebagai Debitur;
4. Menyatakan secara hukum agar OBYEK SENKETA tersebut tidak boleh dilakukan PERALIHAN atau PENYITAAN ataupun perbuatan hukum terhadap OBYEK SENKETA oleh Tergugat II, dengan segala akibat hukumnya adalah BATAL DEMI HUKUM.
5. Memerintahkan kepada Tergugat II dan TURUT TERGUGAT untuk membatalkan Lelang yang sudah dilaksanakan;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

### **SUBSIDAIR**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya

halaman 9 dari 42 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Bt



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

**JAWABAN TERGUGAT II :**

**DALAM EKSEPSI :**

**a. Tentang Gugatan Salah Alamat :**

Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II adalah salah alamat, mengingat saat gugatan ini diajukan proses pelaksanaan lelang telah selesai, dimana lelang dilaksanakan pada tanggal 20 Desember 2017 sedangkan gugatan Penggugat diajukan pada Pengadilan Negeri Bantul pada tanggal 1 Maret 2018, sehingga dari posisi hukum sedemikian maka jelas jika Tergugat II sudah tidak ada hubungan hukum lagi dengan Tergugat I maupun obyek Hak Tanggungan milik Penggugat, oleh karenanya gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II adalah salah alamat dan sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak diterima.

**b. Tentang Gugatan Kurang Pihak :**

Bahwa dikarenakan proses lelang atas obyek gugatan sudah selesai sehingga obyek sengketa sudah tidak ada dan sesuai ketentuan jika masih mempersoalkan obyek lelang maka Pemenang Lelang juga harus dijadikan pihak karena obyek lelang sudah menjadi milik Pemenang Lelang atas alas hak yang sah, sehingga dengan tidak dijadikan sebagai pihak si Pemenang Lelang maka gugatan Penggugat menjadi kurang lengkap karena kurang pihak, untuk itu layak jika dinyatakan tidak dapat diterima. Vide, Yurisprudensi MA RI No. 1075 K/Sip/1980 dan Yurisprudensi MA RI No. 1072 K/Sip/1982 yang menyatakan bahwa :  
*"Bank BCA tidak ikut digugat sehingga kurang subyek hukum karena BCA yang menguasai barang sengketa/sertifikat karena dijadikan jaminan pada Bank BCA"*

Vide, Yuriprudensi MA RI No. 621 K/Sip/1975 yang menyatakan bahwa :

*"Bahwa apabila ada pihak ketiga yang seharusnya ditarik sebagai Tergugat akan tetapi tidak ditarik sebagai Tergugat, artinya Tergugat tidak lengkap dan atau ada pihak ketiga yang menguasai dan memiliki hak tidak ditarik sebagai Tergugat maka mengakibatkan keputusannya menjadi gugatan Penggugat tidak dapat diterima".*

Hal ini sesuai dengan : Yurisprudensi MA RI No. 1566 K/Pdt/1983 tanggal 13 September 1984 yang menyatakan bahwa :

*"gugatan tidak dapat diterima atas alasan gugatan mengandung cacat plurium litis consortium (gugatan kurang pihak)".*

halaman 10 dari 42 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Bt



## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat dalam perkara ini secara tegas menyatakan menolak seluruh dalil dan alasan gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat II sebagaimana tercermin dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa mohon hal-hal yang telah diuraikan dalam Eksepsi dinyatakan berlaku pula sebagai dalil dan alasan hukum dalam Pokok Perkara ini.
3. Bahwa tidak benar dalil Para Penggugat posita angka 1 gugatan yang menyatakan bahwa Penggugat baru mengetahui Tergugat I telah membuat perjanjian pinjaman dengan Tergugat II pada sekitar bulan Nopember 2017, mengingat surat perjanjian pinjaman/kredit tersebut selain ditandatangani Tergugat I beserta suaminya, juga ditandatangani oleh Penggugat beserta dengan isterinya (vide Perjanjian Kredit No. PU 030/14004003 tanggal 11 Agustus 2014, dan mengenai penandatanganan yang dilakukan oleh Penggugat hal itu pun juga diakui oleh Penggugat (vide posita angka 8 gugatan), oleh karenanya dalil Penggugat yang tidak benar dan tidak jujur haruslah ditolak.
4. Bahwa tidak benar dalil Penggugat posita angka 10 gugatan yang menyatakan bahwa Penggugat tidak pernah mendapatkan pemberitahuan atau informasi yang secara jelas dan jujur dari pihak BPR Bank Bantul, mengingat secara fakta Penggugat mengetahui jika sertifikat tanah pekarangan miliknya dijadikan agunan pada Tergugat II, hal ini sebagaimana diakui Penggugat sendiri dalam posita angka 8 yang menyatakan dalam pembuatan perjanjian tersebut dibuat diketahui atau dihadiri oleh pihak Penggugat, oleh karenanya dalil Penggugat sedemikian tidak beralasan dan haruslah ditolak.
5. Bahwa tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II mengabaikan adanya keberadaan pihak Penggugat dan selama terjadinya tunggakan pembayaran Tergugat II hanya berkomunikasi kepada Tergugat I, mengingat ketika terjadi tunggakan pembayaran angsuran/kredit pihak Tergugat II telah berupaya memberitahukan dan melakukan penagihan kepada Tergugat I baik secara lisan maupun tertulis dengan tembusan yang disampaikan kepada Penggugat, oleh karenanya dalil Penggugat sebagaimana tersebut dalam posita angka 12 dan 13 sedemikian adalah tidak benar dan haruslah ditolak.
6. Bahwa karena proses perjanjian kredit yang dibuat antara Tergugat II dengan Tergugat I telah dilakukan sesuai prosedur hukum dan ketentuan hukum yang berlaku serta pada saat itu telah mendapat persetujuan dari Penggugat selaku pemilik jaminan, demikian pula dalam proses pelaksanaan lelang juga telah dilakukan sesuai prosedur hukum dan ketentuan hukum

halaman 11 dari 42 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Bt



yang berlaku maka tuntutan Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (vide petitum angka 2 gugatan) adalah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak.

7. Bahwa karena upaya lelang telah selesai dilaksanakan pada tanggal 20 Desember 2017 maka terhitung sejak saat itu Tergugat II bukan lagi sebagai pemegang hak tanggungan i.c obyek sengketa, atau dengan kata lain Tergugat II sudah tidak ada hubungan hukum lagi dengan Tergugat I maupun obyek hak tanggungan milik Penggugat sehingga tuntutan Penggugat agar obyek sengketa tetap dikuasai Penggugat hingga Tergugat I menyelesaikan seluruh tanggung jawabnya sebagai debitur maupun tuntutan agar Tergugat II tidak melakukan pengalihan atau penyitaan ataupun perbuatan hukum terhadap obyek sengketa (vide petitum angka 4 gugatan) sudah tidak relevan dan tidak berdasarkan hukum sehingga sudah sepatutnya tuntutan Penggugat sedemikian haruslah ditolak.

8. Bahwa demikian pula dengan tuntutan Penggugat agar Tergugat II membatalkan lelang yang sudah dilaksanakan, jika merujuk pada ketentuan yang mengatur mengenai pelaksanaan lelang maka lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan, oleh karenanya secara hukum tuntutan Penggugat sedemikian haruslah ditolak.

9. Bahwa karena yang menjadi dalil dan alasan gugatan Penggugat adalah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum maka tuntutan Penggugat agar putusan perkara ini dapat dijalankan atau dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij voorraad*) sudah sepatutnya ditolak

Berdasarkan dalil dan alasan sebagaimana diuraikan diatas maka dengan ini Tergugat II mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan untuk memberikan putusan

sebagai berikut :

**PRIMAIR :**

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

**SUBSIDAIR :**

halaman 12 dari 42 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Btl



Jika berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI

### **Eksepsi gugatan Plurium litis consortium.**

- Bahwa Turut Tergugat berpendapat bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah cacat formil yakni kurang pihak yang digugat, hal ini karena tanah objek sengketa telah dilakukan lelang dan telah beralih kepada pihak ketiga, namun dalam perkara ini pihak ketiga pembeli lelang tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini.
- Oleh karena Pembeli lelang tidak ikut digugat sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat tersebut adalah cacat formil. Dan sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard).

Vide putusan Mahkamah Agung RI : Nomor 938 K/Sip/1971 “ Jual beli antara Tergugat dengan orang ketiga tidak dapat dibatalkan tanpa diikutsertakannya orang ketiga tersebut dalam perkara “.

## 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, serta Turut Tergugat dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas.
2. Bahwa gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat adalah berkenaan dengan pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa yang dilakukan oleh Turut Tergugat yang dianggap Penggugat karena lelang yang dilaksanakan tidak memperhatikan rasa keadilan bagi masyarakat khususnya Penggugat.
3. Bahwa alasan Penggugat tersebut adalah tidak berdasarkan hukum sama sekali, karena Pelelangan yang dilakukan oleh Turut Tergugat terhadap objek sengketa atas permintaan dari Tergugat II telah dilaksanakan sesuai dengan tata cara dan prosedur yang ditentukan dalam Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3 (UUD Lelang) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak

halaman 13 dari 42 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Bt



Tanggungans Atas Tanah beserta segala sesuatu yang berkaitan dengan Tanah.

4. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat adalah atas permintaan Saudari Dra Hj. Aristini Sriyatun, Direktur Utama PD BPR Bank Bantul berkedudukan di Bantul sesuai surat permohonan Nomor 581/4181/P2K/XI/2017 tanggal 01 November 2017 yang dalam hal ini berdasarkan Surat Perjanjian Kredit Nomor PU.030/14004003/2014 tanggal 11 Agustus 2014, Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul yang berkepal Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa Nomor 00491/2015 tanggal 9 Februari 2015 dan Akta Pmberian Hak Tanggungan Nomor 318/2014 tanggal 12 Desember 2014.

5. Bahwa permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* atas in casu Tergugat II tersebut adalah untuk memenuhi ketentuan pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Yang mana dalam Pasal 6 tersebut dinyatakan dengan tegas bahwa "*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*".

6. Bahwa permohonan lelang dari Tergugat II tersebut dikarenakan Tergugat I dan Penggugat telah ingkar janji sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit Nomor PU.0030/14004003/2014 tanggal 11 Agustus 2014, dan Tergugat I telah diberikan peringatan oleh Tergugat II secara patut dengan surat Nomor 581/28437/Kredit/VIII/2015 tanggal 6 Agustus 2015, Surat Nomor 581/28940/Kredit/IX/2015 tanggal 1 September 2015 dan Surat Nomor 581/33685/Kredit/X/2015 tanggal 5 Oktober 2015, namun atas peringatan dari Tergugat II oleh Tergugat I tidak diindahkan, sehingga Tergugat II mengajukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat.

7. Bahwa sebagaimana permohonan lelang dari Tergugat II berikut dokumen persyaratan lelang yang diajukan Tergugat II kepada Turut Tergugat, berupa :

- Perjanjian Kredit Nomor PU.030/14004003/2014 tanggal 11 Agustus 2014;
- Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 00491/2015 tanggal 9 Februari 2015 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor

halaman 14 dari 42 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

318/2014 tanggal 12 Desember 2014

- Sertipikat Hak Milik Nomor 173/Argorejo, luas 484 m<sup>2</sup> atas nama Arjo Suwiryono alias Boang.

- surat Nomor 581/28437/Kredit/VIII/2015 tanggal 6 Agustus 2015, Surat Nomor 581/28940/Kredit/IX/2015 tanggal 1 September 2015 dan Surat Nomor 581/33685/Kredit/X/2015 tanggal 5 Oktober 2015.

- Surat jumlah tagihan kewajiban debitur tanggal 1 November 2017.

- Surat Pernyataan tanggal 14 November 2017 dari Pemohon Lelang akan bertanggung jawab terhadap segala gugatan perdata maupun tuntutan pidana atas pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa

8. Bahwa oleh karena permohonan lelang dari Tergugat II tersebut telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka kemudian Turut Tergugat tetapkan jadwal lelangnya dengan surat Nomor : S-2042/WKN.09/KNL.06/2017 tanggal 15 November 2017, hal ini Turut Tergugat lakukan sesuai ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas menyatakan bahwa **“Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”**.

9. Bahwa rencana Pelaksanaan lelang atas objek sengketa oleh Tergugat II telah diumumkan sebanyak 2 kali, Pengumuman Lelang Pertama dilakukan dengan Selebaran tanggal 21 November 2017, dan kemudian Pengumuman Lelang Kedua diumumkan melalui Surat Kabar Harian Kedaulatan Rakyat tanggal 6 Desember 2017, dan rencana pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa tersebut oleh Tergugat II telah diberitahukan kepada Debitur in casu Tergugat I dengan surat pemberitahuan lelang nomor 581/4514/P2K/XI/2017 tanggal 21 November 2017.

10. Bahwa kemudian lelang dilaksanakan pada tanggal 20 Desember 2017, dengan penawaran lelang dilakukan secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet cara tertutup (closed bidding) pada aplikasi lelang melalui internet. Dan banyaknya penawaran lelang yang masuk dan sah dalam pelaksanaan lelang ini berjumlah 1 (satu) penawaran dan tercapai penawaran tertinggi dengan penawaran

halaman 15 dari 42 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Bt

#### 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

sebesar Rp.250.000.000,00. Oleh karena penawaran tersebut telah mencapai/melampaui Nilai Limit dan disetujui Penjual, maka penawar tertinggi yang dilakukan oleh Bambang Suryo Wibowo disahkan sebagai Pembeli Lelang.

**11.** Bahwa Turut Tergugat menanggapi dalil gugatan Penggugat angka 14, sebagai berikut :

- Bahwa lelang terhadap objek sengketa dilaksanakan pada tanggal 20 Desember 2017. Sedangkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 telah dinyatakan tidak berlaku semenjak Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 diundangkan tanggal 22 Februari 2016, maka dengan demikian sebagai dasar gugatan Penggugat mendasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/ 2013 sebagai dasar gugatan tidak relevan.
- Bahwa sesuai ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Bagian Keenam Pembatalan Lelang, pada Pasal 27 menyebutkan lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan.
- Pasal 30 menyebutkan Pembatalan Lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal : butir c “ terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau isteri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang.
- Bahwa dalam Perjanjian Kredit Nomor PU.03014004003/2014 tanggal 11 Agustus 2014, Penggugat selain sebagai pemilik jaminan adalah juga termasuk sebagai debitor. Dan gugatan perkara a quo diajukan oleh Penggugat setelah Pelelangan dilaksanakan. Dengan demikian gugatan perkara ini tidak termasuk kriteria gugatan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 30 butir c Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tersebut.
- Bahwa oleh karena gugatan perkara a quo tidak memenuhi ketentuan Pasal 27 dan Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, maka tidak ada dasar hukum bagi Turut Tergugat untuk membatalkan lelang. Sehingga lelang terhadap

halaman 16 dari 42 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Bt

#### 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)



objek sengketa tetap dilaksanakan. Oleh karena itu dalil gugatan Penggugat angka 14 tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak.

12. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, membuktikan pelelangan terhadap objek sengketa oleh Turut Tergugat telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka pelelangan tersebut adalah sah menurut hukum, dan tidak dapat dibatalkan hal ini sesuai ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, sehingga tidak ada dasar hukum bagi Penggugat untuk membatalkan lelang.

13. Bahwa sesuai SEMA RI Nomor 3 Tahun 1978 tanggal 1 April 1978, Para Ketua dan Hakim Pengadilan Negeri seluruh Indonesia agar tidak menjatuhkan putusan *Uitvoer baar Bij Voorraad* walaupun syarat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR dan Pasal 191 ayat (1) Rbg sudah terpenuhi secara keseluruhan. Sehingga demikian tidak berdasar apabila Penggugat mohon putusan perkara ini dapat dijalankan atau dilaksanakan terlebih dahulu (*uit Voorbaar bijvooraad*) meskipun ada upaya hukum dari Tergugat.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, 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 Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima. (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
3. Menyatakan bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Turut Tergugat terhadap objek sengketa sah menurut hukum.
4. Menyatakan menghukum 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 Jawaban Tergugat I, Tergugat II maupun Turut Tergugat tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan Repliknya secara tertulis pada persidangan tanggal 22 Mei 2018, dan atas Replik tersebut, Tergugat I tidak mengajukan dupliknya, Tergugat II mengajukan Duplik pada tanggal 11 Juli 2018 dan Turut Tergugat mengajukan Duplik pada tanggal 30 Mei 2018 yang secara lengkap tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan dianggap termuat dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti, yaitu :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Arjo Suwiry/Boang, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Ngadiyah, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Kutipan Akta Nikah antara Buang dengan Ngadiya, selanjutnya diberi tanda P-3 ;
4. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor :340217.130104.0363 atas nama Kepala Keluarga Arjo Suwiry/Buang, selanjutnya diberi tanda P-4 ;
5. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No.173 Desa Argorejo Kecamatan Sedayu Kabupaten Bantul, selanjutnya diberi tanda P-5 ;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 s/d P-4 yang diajukan Penggugat tersebut telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dimana untuk bukti surat-surat yang dapat ditunjukkan aslinya, maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai Pasal 1888 KUH Perdata, sedangkan untuk bukti surat P-5 yang diajukan oleh Penggugat yang hanya dapat menunjukkan fotokopi dari fotokopinya, terhadap bukti surat fotokopi sepanjang bukti surat fotokopi tersebut berkaitan dan saling mendukung dengan alat bukti lain, maka bukti surat fotokopi tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti (Vide Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung No.1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008);

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu :

1. **Saksi SARPAN**, memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I namun tidak ada hubungan keluarga, Penggugat tidak kenal dengan Tergugat II dan Turut Tergugat ;
  - Bahwa saksi adalah tetangga Penggugat dan saat ini tinggal di daerah Pereng wetan Bantul ;



- Bahwa saksi mengetahui tanah yang menjadi sengketa adalah milik dan atas nama Penggugat dimana tanah tersebut merupakan warisan dari ibu Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui permasalahan tanah tersebut di Bank ;
- Bahwa tanah tersebut bukan atas nama Tergugat I (anak Penggugat) ;
- Bahwa Penggugat menikah dengan Ngadiyah dan mempunyai 6 (enam) orang anak diantaranya Tergugat I adalah anak pertama ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah yang disengketakan namun mengetahui letaknya di pereng ;

**2. Saksi SISWONOSAREH**, memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I namun tidak ada hubungan keluarga, Penggugat tidak kenal dengan Tergugat II dan Turut Tergugat ;
- Bahwa saksi adalah tetangga Penggugat dan saat ini tinggal di daerah Pereng wetan Bantul ;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang menjadi sengketa adalah milik dan atas nama Penggugat bukan atas nama Tergugat I dimana tanah tersebut merupakan warisan dari ibu Penggugat yang bernama Mbah Kromo Supari ;
- Bahwa letak tanah yang menjadi sengketa berada di Pereng wetan di Bantul ;
- Bahwa tanah tersebut saat ini dikuasai oleh Penggugat karena Penggugat memang tinggal disana ;
- Bahwa Tergugat I adalah anak dari Penggugat dimana penggugat mempunyai 6 (enam) orang anak ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah yang disengketakan tersebut dijaminkan Bank atau tidak ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jika tanah tersebut dalam sengketa ;

Menimbang, bahwa atas keterangan bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan Penggugat tersebut, masing-masing pihak menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulannya ;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan bukti surat maupun saksi meskipun kesempatan tersebut telah diberikan kepada Tergugat I ;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil - dalil sangkalannya, Tergugat II telah mengajukan surat-surat bukti berupa:

1. Fotokopi Surat Perjanjian Kredit No.PU.030/14004003 tanggal 11 Agustus 2014 , selanjutnya diberi tanda T.II-1;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Tagihan Kredit (Surat Peringatan I) , selanjutnya diberi tanda T.II-2a;
3. Fotokopi Tanda terima surat, No.Surat : 581/28437/KREDIT/VIII/2015, selanjutnya diberi tanda T.II-2b;
4. Fotokopi Tagihan Kredit (Surat Peringatan I), selanjutnya diberi tanda T.II-2c;
5. Fotokopi Tanda terima surat, No.Surat: 581/28436/KREDIT/VIII/2015, selanjutnya diberi tanda T.II-2d ;
6. Fotokopi Tagihan Kredit (Surat Peringatan II), selanjutnya diberi tanda T.II-3a;
7. Fotokopi Surat Pengantar (Tanda terima) surat Nomor 581/28940/Kredit/IX/2015, selanjutnya diberi tanda T.II-3b;
8. Fotokopi Tagihan Kredit (Surat Peringatan II) , selanjutnya diberi tanda T.II-3c ;
9. Fotokopi Surat Pengantar (Tanda terima) Nomor 581/28940/Kredit/IX/2015, selanjutnya diberi tanda T.II-3d ;
10. Fotokopi Tagihan Kredit (Surat Peringatan III/TERAKHIR) , selanjutnya diberi tanda T.II-4a;
11. Fotokopi Tanda terima surat Nomor 581/53685/Kredit/X/2015, selanjutnya diberi tanda T.II-4b ;
12. Fotokopi Tagihan Kredit (Surat Peringatan III/TERAKHIR) , selanjutnya diberi tanda T.II-4c;
13. Fotokopi Tanda terima surat Nomor 581/33685/Kredit/X/2015, selanjutnya diberi tanda T.II-4d;
14. Fotokopi Pemberitahuan Penilaian Jaminan Kredit tertanggal 6 Januari 2016, selanjutnya diberi tanda T.II-5a ;
15. Fotokopi tanda terima Pemberitahuan Penilaian Jaminan Kredit pada tanggal 14 Januari 2016, selanjutnya diberi tanda T.II-5b ;
16. Fotokopi Pemberitahuan Pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal 20 Desember 2017 ditujukan pada Sri Utami, selanjutnya diberi tanda T.II-6a ;
17. Fotokopi tanda terima surat pemberitahuan jadwal lelang tanggal 23 November 2017, selanjutnya diberi tanda T.II-6b ;
18. Fotokopi Pemberitahuan Pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal 20 Desember 2017 ditujukan pada Arjo Suwiryo, selanjutnya diberi tanda T.II-6c ;
19. Fotokopi tanda terima surat pemberitahuan jadwal lelang tanggal 23 November 2017, selanjutnya diberi tanda T.II-6d ;
20. Fotokopi pengumuman lelang pertama lelang eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 21 November 2017, selanjutnya diberi tanda T.II-7 ;
21. Fotokopi pengumuman kedua lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar Kedaulatan Rakyat tertanggal 6 Desember 2017, selanjutnya diberi tanda T.II-8 ;

halaman 20 dari 42 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN BtI

#### 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)



22. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 490/42/2017, selanjutnya diberi tanda T.II-9;
23. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 173 Desa Argorejo Kecamatan Sedayu Kabupaten Bantul atas nama Arjo Suwiryono, selanjutnya diberi tanda T.II-10 ;
24. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor :00491/2015, selanjutnya diberi tanda T.II-11 ;
25. Fotokopi pembayaran angsuran kredit atas nama Sri Utami, selanjutnya diberi tanda T.II-12 ;
26. Fotokopi rekening koran atas nama Sri Utami, selanjutnya diberi tanda T.II-13;
27. Fotokopi laporan penilaian aset atas obyek jaminan Sertifikat Hak Milik No.173/Argorejo atas nama Arjo Suwiryono oleh Kantor Jasa Penilai Publik Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun&Rekan, selanjutnya diberi tanda T.II-14 ;

Menimbang, bahwa bukti surat T.II-1, T.II-2a, T.II-2b, T.II-2c, T.II-2d, T.II-3b, T.II-3d, T.II-4b, T.II-4d, T.II-7, T.II-9, T.II-12, T.II-13, T.II-14 tersebut telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dimana untuk bukti surat-surat yang dapat ditunjukkan aslinya, maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai Pasal 1888 KUH Perdata, dan terhadap bukti T.II-3a, T.II-3c, T.II-4a, T.II-4c, T.II-5a, T.II-5b, T.II-6a, T.II-6b, T.II-6c, T.II-6d, T.II-8, T.II-10, T.II-11 hanya dapat menunjukkan fotokopi dari fotokopinya, terhadap bukti surat fotokopi sepanjang bukti surat fotokopi tersebut berkaitan dan saling mendukung dengan alat bukti lain, maka bukti surat fotokopi tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti (Vide Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung No.1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008);

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat II telah mengajukan saksi-saksi untuk didengar keterangannya di bawah sumpah sebagai berikut :

#### 1. Saksi BUDI PURNOMO :

- Bahwa saksi bekerja di Bank Bantul pada bagian Penyelamatan Penyelesaian Kredit (P2K) ;
- Bahwa Tergugat I adalah Debitur dari Tergugat II yang telah mengajukan pinjaman sebesar Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan jaminan tanah milik Penggugat dengan angsuran perbulan yang harus dibayar oleh Tergugat I yaitu Rp.5.833.400,- (lima juta delapan ratus tiga puluh tiga empat ratus rupiah) dimulai dari September 2014 sampai dengan Agustus 2019 selama 60 bulan ;



- Bahwa perjanjian kredit tersebut dilakukan pada tahun 2014 dimana selaku debitur adalah Tergugat I, Heri Setiawan, Penggugat dan Ngadiah dan Penggugat saat itu juga ikut tandatangan dan mengetahui perjanjian kredit tersebut dimana pada saat perjanjian di Bank disebutkan juga jaminannya yaitu sebidang tanah pekarangan kosong seluas 484 M2 atas nama Penggugat ;
- Bahwa selama menjadi debitur Bank Bantul (Tergugat II) angsuran Tergugat I tidak lancar hanya 1 (satu) kali angsuran saja ;
- Bahwa dari pihak Bank Bantul ada upaya yang dilakukan agar Tergugat I membayar angsurannya yaitu mulai dari tagihan biasa sampai dengan 3 (tiga) kali peringatan untuk membayar kepada pihak Bank Bantul ;
- Bahwa setahu saksi sudah ada pemberitahuan kepada Tergugat I bahwa akan dilakukan lelang dari pihak Bank Bantul karena setiap akan dilakukan lelang maka pihak Bank pasti akan memberitahu Debitur akan dilakukan lelang tersebut dan pelaksanaan lelangnya juga diberitahu oleh pihak Bank Bantul ;
- Bahwa setahu saksi untuk pihak Penggugat yang menerima surat pemberitahuan akan dilakukan lelang yaitu istri dari Penggugat yang bernama Bu Ngadiah dan tanggapan istri Penggugat pada saat menerima surat tersebut menyatakan bahwa istri Penggugat akan bermusyawarah dengan Penggugat lebih dahulu mengenai surat yang diterima tersebut sedangkan untuk Tergugat I yang menerima surat pemberitahuan lelang yaitu Tergugat I sendiri;
- Bahwa ada keberatan dari Penggugat yang dikatakan secara lisan yaitu " Bagaimanapun agunan tersebut akan dipertahankan " dan pihak Bank pun sudah memberikan kesempatan tersebut ;
- Bahwa pada saat saksi ke rumah Penggugat, saksi sudah menyampaikan keadaan kredit Penggugat dan saksi beritahukan arahnya ke lelang ;
- Bahwa setelah menerima pemberitahuan akan dilelang tanah agunan tersebut, pihak Tergugat I datang ke Bank tetapi pihak Penggugat tidak datang ke Bank ;
- Bahwa pihak Debitur pernah meminta reschedule kredit secara lisan namun tidak dikabulkan karena pihak Bank menghendaki adanya angsuran rutin dulu dan Debitur tidak bisa memenuhinya ;
- Bahwa pihak Bank tidak melakukan restrukturisasi maupun reschedule terhadap Debitur karena pihak Debitur hanya melakukan pembayaran angsuran 1 kali hingga sampai lelang dilakukan ;



- Bahwa yang hadir pada saat lelang berlangsung yaitu Tergugat I, Bapak Hery yaitu suami dari Tergugat I, LSM dan pihak kantor lelang;
- Bahwa nilai hasil lelang tersebut adalah Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan hasil tersebut semuanya belum cukup menutupi hutang Tergugat dimana tagihan terakhir kepada Tergugat I adalah sejumlah Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) ;

## 2. Saksi TOPAZ ANTONI DANANG S,SE:

- Bahwa saksi bekerja di Bank Bantul pada bagian Penyelamatan Penyelesaian Kredit (P2K) dan pernah bicara dengan Penggugat mengenai lelang sebanyak 1 kali ;
- Bahwa upaya-upaya untuk mencegah agar tidak dilelang yaitu setiap agunan akan dilelang dari pihak Bank akan memberitahukan kepada pemilik jaminan dan pada saat itu Penggugat tidak ada di rumah dan yang menerima pemberitahuan itu diterima oleh istri Penggugat dan tanah tersebut atas nama Penggugat ;
- Bahwa sebelum dilakukan lelang terlebih dahulu dilakukan tahapan berupa restrukturisasi dengan beberapa persyaratan kemudian dilakukan peringatan-peringatan ;
- Bahwa Tergugat I adalah Debitur dari Tergugat II yang telah mengajukan pinjaman sebesar Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan jaminan tanah milik Penggugat dengan angsuran perbulan yang harus dibayar oleh Tergugat I yaitu Rp.5.833.400,- (lima juta delapan ratus tiga puluh tiga empat ratus rupiah) dimulai dari September 2014 sampai dengan Agustus 2019 selam 60 bulan ;
- Bahwa setahu saksi pengajuan kredit untuk modal usaha yaitu usaha pembuatan kasur dan untuk itu dari pihak Bank melakukan survei juga untuk melakukan harga jaminan;
- Bahwa perjanjian kredit tersebut dilakukan pada tahun 2014 dimana selaku debitur adalah Tergugat I ,Heri Setiawan, Penggugat dan Ngadiah dan Penggugat saat itu juga ikut tandatangan dan mengetahui perjanjian kredit tersebut dimana pada saat perjanjian di Bank disebutkan juga jaminannya yaitu sebidang tanah pekarangan kosong seluas 484 M2 atas nama Penggugat ;
- Bahwa pada saat kredit macet yang dilakukan pihak Bank yaitu ke rumah Debitur dan pihak Bank juga mengeluarkan surat peringatan 1,2 dan ke 3 dan saat itu tidak diberikan reschedule dan restrukturisasi kepada Tergugat I karena Tergugat I baru mengangsur 1 (satu) kali hingga lelang dilakukan ;



- Bahwa Tergugat I tidak bisa mengangsur karena usaha bangrut dan kemampuan untuk mengangsur tidak ada, sebetulnya dari pihak Bank bisa menawarkan keringanan dengan masuknya angsuran berapapun jumlahnya tetapi Tergugat I tidak ada pemasukan dan tidak mengangsur hanya 1 (satu) kali mengangsur saja ;
- Bahwa yang harus memenuhi pembayaran adalah yang tandatangan sebagai debitur yaitu 4 orang tersebut yaitu Penggugat, Tergugat I, Heri Setiawan dan Ngadiah dan pada saat kredit macet peringatannya ditujukan untuk 1 orang yaitu Tergugat I tetapi berlaku untuk Penggugat, Heri Setiawan dan Ngadiah yaitu berupa tembusan surat peringatan tersebut ;
- Bahwa kemudian agunan tersebut dilelang pada bulan Desember tahun 2017 dan yang hadir pada waktu lelang tersebut selain saksi hadir pula Pak Budi, Tergugat I, Heri Setiawan, Lembaga Swadaya Masyarakat, Pejabat Lelang ;
- Bahwa pada saat dilaksanakan lelang diberitahukan kepada Tergugat I dan Penggugat, yang memberikan surat tersebut adalah Pak Budi, dimana surat yang disampaikan kepada Tergugat I diterima oleh Tergugat I sendiri dan surat yang ditujukan kepada Penggugat yang menerima adalah istri Penggugat yaitu Bu Ngadiah dan setahu saksi istri Penggugat yaitu Bu Ngadiah sudah menandatangani suratnya dan akan disampaikan ke Penggugat ;
- Bahwa Debitur sudah diberitahukan agunan tersebut akan dilelang dan pada saat itu saksi belum pernah bertemu dengan Penggugat langsung tetapi saksi bertemu dengan istri Penggugat, dan petugas lain selain saksi sudah beberapa kali ke rumah Penggugat dan intinya Penggugat mengetahui agunan tersebut akan dilelang ;
- Bahwa sebelum dilakukan lelang, Tergugat membayar angsuran sejumlah Rp.5.000.000,00 namun angsuran tersebut tidak bisa diterima karena jadwal lelang sudah ditetapkan ;
- Bahwa pada saat pelelangan Penggugat tidak hadir ;

**3. Saksi NOVIAR HANDI AL FAANI, S.E.:**

- Bahwa saksi bekerja di Bank Bantul pada bagian Penyelamatan Penyelesaian Kredit (P2K) dan sebelumnya sebagai Account Officer dan mengetahui Tergugat I mempunyai pinjaman pada Tergugat II dengan jaminan tanah milik Penggugat ;
- Bahwa selama mempunyai pinjaman Tergugat I angsurannya tidak lancar, cuma 1 (satu) kali angsuran saja yaitu pada tahun 2014 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I adalah Debitur dari Tergugat II yang telah mengajukan pinjaman sebesar Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan jaminan tanah milik Penggugat dengan angsuran perbulan yang harus dibayar oleh Tergugat I yaitu Rp.5.833.400,- (lima juta delapan ratus tiga puluh tiga empat ratus rupiah) dimulai dari September 2014 sampai dengan Agustus 2019 selam 60 bulan dan pinjaman untuk usaha kasur busa ;
- Bahwa saksi pada waktu itu hadir dan saat perjanjian kredit Penggugat datang dan sebelumnya dibacakan juga perjanjian kredithnya dan Penggugat mengerti isi dari perjanjian tersebut ;
- Bahwa selama menjadi debitur Bank Bantul (Tergugat II) angsuran Tergugat I tidak lancar hanya 1 (satu) kali angsuran saja dan untuk penagihan sudah ditangani oleh saksi Budi ,kemudian saksi pernah berkunjung ke lokasi jaminan dan bertanya dengan Penggugat langsung bersama Direksi dan Penggugat berkata kepada Direksi bahwa tanah akan ditutupi dengan hasil jual tanah di Jl. Godean ;
- Bahwa setahu saksi belum ada tindak lanjut lagi setelah ada kunjungan ke rumah Penggugat;
- Bahwa pada tagihan bulan Agustus 2014 angsuran di bulan Oktober 2014 dan setelah 3 bulan tidak mengangsur saksi menagih dan saksi bertemu dengan Tergugat I dan dari bulan Oktober sampai dengan Januari 2015, setelah itu saksi tidak pernah lagi bertemu dengan Tergugat I tetapi saksi bertemu dengan mertua Tergugat I dan memperoleh keterangan bahwa uang untuk pengobatan yang sedang sakit kemudian hampir 1 (satu) tahun saksi bertemu dengan mertua Tergugat I kembali dan dengan keterangan berbeda uangnya untuk membeli speed bot adiknya di Kalimantan dan investasi disana ;
- Bahwa pada bulan Januari 2015 usaha Tergugat I sudah tidak ada,barang dagangan sudah tidak ada disitu;
- Bahwa saksi hadir pada saat lelang ,selain saksi hadir pula Tergugat I,Heri Setiawan, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta ,Saksi Budi,saksi Topaz ;
- Bahwa tanah jaminan milik Penggugat sudah dilelang dan pemenang lelangnya adalah Pak Bambang dengan penawaran senilai Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa atas bukti surat maupun saksi-saksi yang diajukan Tergugat II tersebut, masing-masing pihak menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulannya ;

halaman 25 dari 42 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Bt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil - dalil sangkalannya, Turut Tergugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa:

1. Fotokopi Permohonan lelang kepada KPKNL Yogyakarta dari Direktur Utama PD BPR bank Bantul, selanjutnya diberi tanda TT-1;
2. Fotokopi Surat Perjanjian Kredit No.PU.030/14004003 tanggal 11 Agustus 2014 , selanjutnya diberi tanda TT-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor :00491/2015, selanjutnya diberi tanda TT-3 ;
4. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 318/2014, selanjutnya diberi tanda TT-4 ;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.173 Desa Argorejo Kecamatan Sedayu Kabupaten Bantul atas nama Arjo Suwiryo Alias Boang, selanjutnya diberi tanda TT-5 ;
6. Fotokopi Tagihan Kredit (Surat Peringatan I) tanggal 5 Agustus 2015, selanjutnya diberi tanda TT-6 ;
7. Fotokopi Tagihan Kredit (Surat Peringatan II) tanggal 1 September 2015, selanjutnya diberi tanda TT-7 ;
8. Fotokopi Tagihan Kredit (Surat Peringatan III/Terakhir) tanggal 5 Oktober 2015, selanjutnya diberi tanda TT-8 ;
9. Fotokopi surat jumlah tagihan kewajiban Debitur tanggal 1 November 2017, selanjutnya diberi tanda TT-9 ;
10. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 1 November 2017, selanjutnya diberi tanda TT-10 ;
11. Fotokopi Penetapan jadwal lelang oleh KPKNL Yogyakarta pada tanggal 20 Desember 2017, selanjutnya diberi tanda TT-11 ;
12. Fotokopi pengumuman lelang pertama lelang eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 21 November 2017, selanjutnya diberi tanda TT-12 ;
13. Fotokopi pengumuman kedua lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar Kedaulatan Rakyat tertanggal 6 Desember 2017, selanjutnya diberi tanda TT-13 ;
14. Fotokopi Pemberitahuan Pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal 20 Desember 2017 ditujukan pada Arjo Suwiryo, selanjutnya diberi tanda TT-14 ;
15. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 398/2017 tanggal 21 November 2017, selanjutnya diberi tanda TT-15 ;
16. Fotokopi Penetapan Harga Limit sebidang tanah pekarangan kosong SHM No.173 Desa Argorejo adalah Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda TT-16 ;
17. Fotokopi Laporan Penilaian aset atas obyek jaminan Sertifikat Hak Milik No.173/Argorejo atas nama Arjo Suwiryo dari KJPP Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun&Rekan, selanjutnya diberi tanda TT-17 ;
18. Fotokopi daftar hadir lelang pada tanggal 20 Desember 2017, selanjutnya diberi tanda TT-18 ;

halaman 26 dari 42 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Bt



19. Fotokopi detail penawaran lelang tertutup, selanjutnya diberi tanda TT-19 ;

20. Fotokopi data pemenang lelang atas nama Bambang Suryo Wibowo, selanjutnya diberi tanda TT-20 ;

21. Fotokopi Risalah lelang Nomor 490/42/2017 tanggal 20 Desember 2017, selanjutnya diberi tanda TT-21 ;

Menimbang, bahwa bukti surat TT-1, TT-9, TT-10, TT-11, TT-12, TT-13, TT-15, TT-16, TT-17, TT-18, TT-19, TT-20, TT-21 tersebut telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dimana untuk bukti surat-surat yang dapat ditunjukkan aslinya, maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai Pasal 1888 KUH Perdata, dan terhadap bukti TT-2, TT-3, TT-4, TT-5, TT-6, TT-7, TT-8, TT-14, hanya dapat menunjukkan fotokopi dari fotokopinya, terhadap bukti surat fotokopi sepanjang bukti surat fotokopi tersebut berkaitan dan saling mendukung dengan alat bukti lain, maka bukti surat fotokopi tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti (Vide Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung No.1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008);

Menimbang, bahwa atas bukti surat yang diajukan Turut Tergugat tersebut, masing-masing pihak menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulannya ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi di persidangan, meskipun kesempatan tersebut telah diberikan kepada Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat mengajukan Kesimpulan secara tertulis pada tanggal 12 September 2018, Tergugat I mengajukan Kesimpulan secara lisan yang pada pokoknya tetap pada jawaban semula, Tergugat II mengajukan kesimpulan secara tertulis pada tanggal 12 September 2018 dan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan, kemudian kedua belah pihak mohon putusan atas perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan, maka segala sesuatu dalam berita acara sepanjang diperlukan dianggap termuat dan ikut dipertimbangkan dalam putusan ini sebagai bagian yang tak terpisahkan;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

#### **DALAM EKSEPSI**

halaman 27 dari 42 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN BtI



Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati jawaban dari Kuasa Tergugat II, bahwa didalamnya termuat materi Eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II adalah salah alamat, mengingat saat gugatan ini diajukan proses pelaksanaan lelang telah selesai, dimana lelang dilaksanakan pada tanggal 20 Desember 2017 sedangkan gugatan Penggugat diajukan pada Pengadilan Negeri Bantul pada tanggal 1 Maret 2018;

2. ---Bahwa proses lelang atas obyek gugatan sudah selesai sehingga obyek sengketa sudah tidak ada dan sesuai ketentuan jika masih mempersoalkan obyek lelang maka Pemenang Lelang juga harus dijadikan pihak karena obyek lelang sudah menjadi milik Pemenang Lelang atas alas hak yang sah, sehingga dengan tidak dijadikan sebagai pihak si Pemenang Lelang maka gugatan Penggugat menjadi kurang lengkap karena kurang pihak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut telah menyangkut pokok perkara sehingga memerlukan pemeriksaan dan pembuktian lebih lanjut, dengan demikian eksepsi ini haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat dalam jawabannya juga telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut : Bahwa Turut Tergugat berpendapat bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah cacat formil yakni kurang pihak yang digugat, hal ini karena tanah objek sengketa telah dilakukan lelang dan telah beralih kepada pihak ketiga, namun dalam perkara ini pihak ketiga pembeli lelang tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat tersebut pada pokoknya juga menyatakan kurang pihak, dalam hal ini sebagaimana disampaikan pula oleh Kuasa Tergugat II dan hal tersebut telah menyangkut pokok perkara sehingga memerlukan pemeriksaan dan pembuktian lebih lanjut, dengan demikian eksepsi dari Turut Tergugat ini haruslah ditolak ;

**DALAM POKOK PERKARA :**



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat tersebut pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah pekarangan kosong yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik No.173/ Argorejo dimana tanah tersebut sebagai harta bersama dan Penggugat dengan istrinya bermaksud membaginya kepada 6 (enam) orang anaknya namun pada bulan November 2017 Penggugat baru mengetahui jika Tergugat I (anak pertama Penggugat) mengajukan pinjaman kepada Tergugat II sejumlah Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No.173/Argorejo atas nama Penggugat dan Penggugat tidak pernah diberitahukan akan hal tersebut sehingga Penggugat merasa keberatan akan surat pemberitahuan lelang dari Tergugat II dan penetapan lelang yang diterbitkan Tergugat II hingga akhirnya dilakukan lelang terhadap pekarangan kosong milik Penggugat tersebut sehingga Penggugat merasa dirugikan baik oleh Tergugat I maupun Tergugat II yang telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dalam jawabannya menyatakan bahwa apa yang disampaikan oleh Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya benar adanya namun Tergugat II lah yang melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat II telah mengajukan bantahannya, bahwa perjanjian kredit selain ditandatangani oleh Tergugat I dan suaminya juga ditandatangani oleh Penggugat dan istrinya dimana Penggugat juga mengetahui jika Sertifikat Hak Milik No.173/Argorejo atas nama Penggugat dijadikan agunan kepada Tergugat II dan selama terjadi tunggakan pembayaran Tergugat II telah berupaya memberitahu dan melakukan penagihan kepada Tergugat I baik secara lisan dan tertulis dengan tembusan disampaikan pada Penggugat dan proses pelelangan juga telah dilakukan sesuai dengan prosedur karena telah mendapat persetujuan dari Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat telah pula mengajukan bantahannya bahwa Pelelangan yang dilakukan oleh Turut Tergugat terhadap objek sengketa atas permintaan dari Tergugat II telah dilaksanakan sesuai dengan tata cara dan prosedur yang ditentukan dalam Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad

halaman 29 dari 42 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Bt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1941:3 (UUD Lelang) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta segala sesuatu yang berkaitan dengan Tanah ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Kuasa Penggugat mengajukan bukti berupa P.1 s/d P.5 serta 2 (dua) orang saksi ;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan bukti, Kuasa Tergugat II mengajukan bukti surat berupa T.II-1 s/d T.II-14 dan 3 (tiga) orang saksi, Kuasa Turut Tergugat mengajukan bukti surat berupa TT-1 s/d TT-21 dan tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa yang menjadi inti pokok persengketaan dalam perkara ini adalah :

Apakah Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum berkaitan dengan adanya Perjanjian Kredit Nomor PU.030/14004003/2014 tanggal 11 Agustus 2014 hingga pada akhirnya Tergugat II melakukan pelelangan atas jaminan kredit berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 173/Argorejo atas nama Penggugat ?

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat II dan Turut Tergugat maka Majelis Hakim berpendapat beban pembuktian dalam perkara ini dibebankan kepada kedua belah pihak ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat terlebih dahulu ;

Menimbang, bahwa dari bukti P.1, P.2, P.3 dan P.4 adalah identitas Penggugat dan istrinya dimana keduanya menikah kemudian tinggal di Pereng Wetan Argorejo Sedayu Bantul serta dikaruniai 6 (enam) orang anak diantaranya adalah Sri Utami (Tergugat I) hal mana sebagaimana diterangkan oleh saksi-saksi dari Penggugat ;

Menimbang, bahwa bukti P.5 adalah fotokopi Buku Tanah Hak Milik No.173 Desa Argorejo Kecamatan Sedayu Kabupaten Bantul adalah atas nama Arjo Suwiryo alias Boang yang mana telah dikuatkan oleh keterangan dari saksi-saksi Penggugat dimana tanah pekarangan tersebut adalah milik Penggugat dan merupakan pemberian orangtua Penggugat ;

Menimbang, bahwa dari bukti yang diajukan oleh Penggugat tersebut menunjukkan bahwa benar Penggugat dan Ngadiyah menikah dan dikaruniai 6 (enam) orang anak diantaranya adalah Tergugat I dimana Penggugat juga mempunyai tanah pekarangan yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik No.173

halaman 30 dari 42 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Bt

#### 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

Desa Argorejo Kecamatan Sedayu Kabupaten Bantul adalah atas nama Penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari posita gugatannya Penggugat menyatakan bahwa Penggugat tidak mengetahui adanya perjanjian kredit yang dilakukan Tergugat I dengan Tergugat II dan tidak mengetahui pula ternyata tanah pekarangan kosong milik Penggugat dijadikan agunan kredit oleh Tergugat I kepada Tergugat II, Penggugat juga tidak pernah mendapatkan pemberitahuan atau informasi secara jelas dan jujur dari Tergugat II atas hal tersebut ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan bukti yang diajukan oleh Tergugat II maupun Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa bukti TII-1/ TT-2 berupa fotokopi Surat Perjanjian Kredit Nomor :PU.030/14004003/2014 ditegaskan bahwa Tergugat II selaku Kreditur telah memberikan pinjaman kepada Tergugat I, Heri Stiawan, Penggugat dan Ngadiyah, baik bersama-sama maupun sendiri selaku Debitur dana sejumlah Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan jaminan sebidang tanah pekarangan kosong dikenal dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 173/Argorejo Sedayu Bantul atas nama Arjo Suwiryono Alias Boang dengan jangka waktu pengembalian selama 60 (enam puluh) bulan dengan jangka waktu dari bulan September 2014 sampai dengan Agustus 2019 dan dalam perjanjian disebutkan hak serta kewajiban Kreditur dan Debitur dimana Tergugat I, Heri Stiawan, Penggugat, Ngadiyah telah menandatangani perjanjian kredit tersebut ;

Menimbang, bahwa menurut keterangan saksi dari Tergugat II yang bernama Topaz Antoni Danang,SE menerangkan bahwa yang harus memenuhi pembayaran atas pinjaman tersebut adalah yang bertandatangan sebagai Debitur yaitu 4 orang tersebut yaitu Penggugat ,Tergugat I, Heri Stiawan dan Ngadiyah dimana pada saat kredit macet peringatannya ditujukan untuk 1 orang yaitu Tergugat I tetapi berlaku untuk Penggugat, Heri Stiawan dan Ngadiyah yaitu berupa tembusan surat peringatan tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi dari Tergugat II yang bernama Noviar Handi Al Faani,SE menerangkan bahwa pada saat perjanjian kredit tersebut Penggugat datang dan sebelumnya dibacakan juga perjanjian kreditnya dan Penggugat mengerti isi dari perjanjian tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat TII-1/ TT-2 didukung keterangan saksi-saksi dari Tergugat II diatas nyata bahwa Penggugat mengetahui adanya perjanjian kredit yang dibuat antara Debitur dengan Kreditur (Tergugat II) tersebut dengan jaminan berupa sebidang tanah pekarangan

halaman 31 dari 42 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Bt



kosong dikenal dengan Sertifikat Hak Milik Nomor :173/Argorejo Sedayu Bantul atas nama Penggugat ;

Menimbang, bahwa dengan adanya Surat Perjanjian Kredit tersebut diatas, maka Debitur telah menyerahkan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Sertifikat Hak Milik Nomor :173/Argorejo Sedayu Bantul atas nama Arjo Suwiryono Alias Boang (Penggugat) kepada Tergugat II, hal mana sebagaimana ditegaskan dalam bukti surat T.II-10/ TT-5 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti TII-12 berupa fotokopi pembayaran angsuran kredit dari Tergugat I diketahui bahwa Tergugat I hanya 1 (satu) kali mengangsur sejumlah Rp.5.833.400,00 (lima juta delapan ratus tiga puluh tiga ribu empat ratus rupiah) kepada Tergugat II sehingga Tergugat II menempuh upaya dengan memberikan Surat Peringatan ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam posita gugatannya menyatakan bahwa Penggugat baru mendapati adanya surat pemberitahuan lelang dari Tergugat II dan penetapan lelang yang diterbitkan Tergugat II untuk Tergugat I, dalam hal ini Penggugat merasa keberatan atas terbitnya kedua surat tersebut ;

Menimbang, bahwa atas tidak dipenuhinya kewajiban pengembalian pinjaman oleh Tergugat I maka Tergugat II menempuh cara dengan mengirimkan Surat Peringatan I kepada Tergugat I (bukti surat TII-2a/ TT-6) dan TII-2c) dan telah ada tanda terima surat tersebut (bukti surat TII-2b dan TII-2d) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II mengirimkan Surat Peringatan II kepada Tergugat I (bukti surat TII-3a/TT-7) dan TII-3c) dimana pada saat mengirimkan surat peringatan tersebut, pihak Tergugat II telah menyertakan Surat Pengantar (tanda terima) yang ditujukan kepada Tergugat I maupun Penggugat (bukti surat TII-3b dan TII-3d) ;

Menimbang, bahwa kemudian Tergugat II mengirimkan Surat Peringatan III/ terakhir kepada Tergugat I (bukti surat TII-4a/TT-8 dan TII-4c) dimana pada saat mengirimkan surat peringatan tersebut, pihak Tergugat II telah menyerahkan bukti tanda terima surat (bukti surat TII-4b dan TII-4d) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Tergugat II yang bernama Budi Purnomo menerangkan bahwa selama menjadi debitur Bank Bantul (Tergugat II), angsuran Tergugat I tidak lancar dan hanya 1 (satu) kali angsuran saja dan dari pihak Bank Bantul ada upaya yang dilakukan agar Tergugat I membayar angsurannya yaitu mulai dari tagihan biasa sampai dengan 3 (tiga) kali peringatan untuk membayar kepada pihak Bank Bantul (Tergugat II) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Tergugat II bernama Topaz Antoni Danang Soebandono menerangkan bahwa Tergugat II tidak memberikan reschedule dan restrukturisasi kepada Tergugat I karena Tergugat I baru mengangsur 1 (satu) kali hingga lelang dilakukan dengan kondisi usaha Tergugat I bangkrut dan kemampuan untuk mengangsur juga tidak ada ;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Tergugat II yang bernama Noviar Handi AL Faani,SE menjelaskan bahwa selama menjadi Debitur Tergugat II, angsuran Tergugat I tidak lancar dan hanya 1 (satu) kali angsuran saja dan untuk penagihan sudah ditangani oleh saksi Budi Purnomo, kemudian saksi Noviar bersama Direksi Bank Bantul pernah berkunjung ke lokasi jaminan dan bertanya dengan Penggugat langsung dan Penggugat menyampaikan bahwa tanah yang dijadikan agunan kredit akan ditutup dengan hasil menjual tanah di Jalan Godean namun setelah itu tidak ada kelanjutannya lagi ;

Menimbang, bahwa dari bukti surat Tergugat II dan Turut Tergugat serta saksi-saksi dari Tergugat II tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa perjanjian kredit antara Debitur (Tergugat I, Heri Stiawan, Penggugat, Ngadiah) dengan Tergugat II mengalami kemacetan dimana pihak Debitur tidak mampu melaksanakan kewajibannya untuk membayar hutang kepada Tergugat II dan dalam hal ini Tergugat II telah melakukan peringatan sebanyak 3 (tiga) kali dimana atas peringatan tersebut baik Tergugat I maupun Penggugat mengetahuinya, namun Tergugat I dan Penggugat telah wanprestasi dan tidak ada itikad baik untuk membayar dan melunasi hutangnya tersebut ;

Menimbang, bahwa apakah Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum berkaitan dengan adanya Perjanjian Kredit Nomor PU.030/14004003/2014 tanggal 11 Agustus 2014 hingga pada akhirnya Tergugat II melakukan pelelangan atas jaminan kredit berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 173/Argorejo atas nama Penggugat ?

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum secara umum meliputi perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subyektif orang lain, melanggar kesusilaan, bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan masyarakat/orang lain ;

Menimbang, bahwa Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Dari bunyi pasal tersebut maka unsur Pasal 1365 KUHPerdata adalah

halaman 33 dari 42 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Bt



ada perbuatan yang dilakukan sengaja atau lalai, bertentangan dengan undang-undang atau kepatutan, ada kerugian dan ada kesalahan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1280 KUHPerdara disebutkan bahwa di pihak para debitur terjadi suatu perikatan tanggung menanggung, manakala mereka semua wajib melaksanakan satu hal yang sama, sedemikian rupa sehingga salah satu dapat dituntut untuk seluruhnya dan pelunasan oleh salah satu dapat membebaskan Debitur lainnya terhadap Kreditur ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : PU.030/14004003/2014 disebutkan :

Pasal 4 ayat (4) : apabila Debitur tiga kali berturut-turut tidak membayar angsurannya maka Bank akan mengambil atau menarik kembali barang jaminan dari tangan debitur selanjutnya dijual untuk melunasi kredit Debitur ;

Pasal 4 ayat (5) : bilamana kredit tidak dibayar lunas pada waktu yang telah ditetapkan maka Debitur atas kerelaan sendiri tanpa paksaan akan menyerahkan jaminan kredit kepada Bank dan Bank diberi hak untuk menjual jaminan kredit tersebut baik secara di bawah tangan maupun di muka umum secara lelang ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas, oleh karena Tergugat I maupun Penggugat selaku Debitur tidak mempunyai itikad baik untuk memenuhi kewajibannya membayar hutang kepada Tergugat II meskipun pihak Tergugat II telah melakukan teguran beberapa kali, selanjutnya Tergugat II menempuh upaya untuk memenuhi kewajiban Debitur melunasi hutangnya dengan cara melelang barang jaminan yang telah diserahkan oleh Debitur tersebut ;

Menimbang, bahwa Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menyatakan “*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*” ;

Menimbang, bahwa unsur-unsur yang terjalin menjadi esensi dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, adalah :

1. Debitur cidera janji ;



2. Kreditur pemegang hak tanggungan pertama diberi hak ;
3. Hak untuk menjual objek tanggungan atas kekuasaan sendiri ;
4. Syarat penjualan melalui pelelangan umum ;
5. Hak Kreditor mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan ;
6. Hak Kreditor mengambil pelunasan piutangnya sebatas hak tagih ;

(Prof. Dr. HEROWATI POESOKO, SH.MH, *Dinamika Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2013, halaman 199) ;

Menimbang, bahwa Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, ternyata sejalan dengan jaminan umum yang terdapat dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang merupakan asas yang sifatnya universal yang terdapat pada setiap sistem hukum jaminan setiap negara “*semua kebendaan milik debitur baik bergerak maupun tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan debitur itu.*” Dengan demikian eksistensi dari hak tersebut diciptakan oleh undang-undang dan tidak lahir dari perjanjian, hal ini mengandung konsekuensi, ada atau tidaknya janji dalam perjanjian yang dibuat oleh debitur dengan kreditur, hak tersebut tetap ada karena telah diatur oleh undang-undang;

Menimbang, bahwa pelaksanaan eksekusi yang langsung tanpa melewati proses Pengadilan (*parate executie*) pada hak tanggungan lahir melalui proses Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan pendaftaran, sehingga pemegang Hak Tanggungan I (pertama) memiliki sifat *preferen, droit de suite, specialitet* dan publisitas. Tanpa melalui proses tersebut pemegang Hak Tanggungan I (pertama) tidak memiliki hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TII-11/ TT-3 dan TT-4 disebutkan bahwa dengan adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor :318/2014 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Agung lip Koeswartomo, SH, untuk menjamin pelunasan utang Debitur sehingga kemudian terbit Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama Nomor : 00491/2015, dengan demikian Tergugat II adalah pemegang Hak Tanggungan peringkat I (pertama);

Menimbang, bahwa dalam Pasal 10 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan “*Penjual/pemilik barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya” ;*

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyebutkan “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” ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Penggugat telah dianggap cidera janji atau lalai oleh Tergugat II karena kelalaian membayar angsuran kredit seperti dalam perjanjian kredit, maka Tergugat II menggunakan haknya untuk memenuhi pelunasan hutang Debitur dengan mengajukan permohonan lelang terhadap obyek jaminan Hak Tanggungan a quo melalui Surat Pernyataan tanggal 1 November 2017 sebagaimana bukti TII-10 diatas, yang disertai dengan Surat jumlah tagihan kewajiban debitur tanggal 1 November 2017 (bukti TT-9) ;

Menimbang, bahwa oleh karena dokumen persyaratan lelang yang diajukan Tergugat II telah lengkap dan memenuhi legalitas formal maka Turut Tergugat memprosesnya dengan membuat penetapan jadwal lelang sebagaimana bukti TT-11 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II mengirimkan surat pemberitahuan pelaksanaan lelang yang dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 20 Desember 2017 kepada Tergugat I (bukti TII-6a) dimana atas surat pemberitahuan tersebut ada bukti tanda terima yang diterima oleh Tergugat I sendiri (bukti TII-6b) ;

Menimbang, bahwa Tergugat II selain mengirimkan surat pemberitahuan pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 20 Desember 2017 kepada Tergugat I, juga mengirimkannya kepada Penggugat (bukti TII-6c/ TT-14) dimana atas surat pemberitahuan tersebut ada bukti tanda terima yang diterima oleh Penggugat (bukti TII-6d) ;

Menimbang, bahwa pelelangan tersebut telah diumumkan dalam selebaran pengumuman Bank Bantul pada tanggal 21 November 2017 (bukti TII-7/TT-12) dan pengumuman Koran Kedaulatan Rakyat tertanggal 6 Desember 2017 (bukti TII-8/ TT-13) ;

Menimbang, bahwa pelelangan dilakukan terhadap sebidang tanah pekarangan kosong yang tercatat dengan SHM No.173 atas nama Arjo Suwiryo (Penggugat) yang terletak di Argorejo Sedayu Bantul yang diikat dengan Hak

halaman 36 dari 42 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN BtI

### 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

Tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00491/2015 disebutkan bahwa nilai pertanggungannya adalah sejumlah Rp.350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana bukti TII-11/TT-3 ;

Menimbang, bahwa Pasal 36 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 Tahun 2010 menyatakan "*Penjual/Pemilik barang dalam menetapkan Nilai Limit, berdasarkan penilaian oleh Penilai atau penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir*" penilaian dalam perkara a quo dilakukan oleh penaksir/tim penaksir dari Tergugat II selaku penjual ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud Penaksir/Tim Penaksir menurut Pasal 36 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana diubah dan ditambah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 adalah pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan penjual, yang melakukan penafsiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik/kuno ;

Menimbang, bahwa kemudian dari Laporan Penilaian Kantor Jasa Penilai Publik Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun&Rekan (bukti TT-17) diketahui bahwa berdasarkan Penetapan Harga Limit barang jaminan adalah sejumlah Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana bukti TT-16 sedangkan kewajiban Tergugat I kepada Tergugat II adalah sejumlah Rp.310.045.300,00 (tiga ratus sepuluh juta empat puluh lima ribu tiga ratus rupiah) sebagaimana bukti TT-9 ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud legalitas formal subjek dan objek lelang menurut Pasal 1 angka – 23 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah "*suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh pemohon lelang/penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara pemohon lelang/penjual (subyek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang), sehingga meyakinkan pejabat lelang bahwa subyek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang*" ;

Menimbang, bahwa yang harus ada sebagai syarat untuk dapat dikatakan dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, adalah :

- a. Perjanjian kredit (bukti TII-1/TT-2) ;
- b. Akta Pembebanan Hak Tanggungan (bukti TII-11, TT-4) ;
- c. Perincian tunggakan/kewajiban utang debitur (TT-9) ;

halaman 37 dari 42 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Btl



- d. Bukti bahwa debitur wanprestasi berupa peringatan – peringatan atau pernyataan dari kreditor ( bukti TII-2a/TT-6, TII-3a/TT-7 dan TII-4a/TT-8) ;
- e. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ( bukti TT-15) ;
- f. Surat pemberitahuan rencana lelang kepada debitur (bukti TII-6a, TII-6c/TT-14) ;
- g. Surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang menyatakan pemohon lelang bertanggungjawab apabila terjadi gugatan ( bukti TT-10) ;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam bukti TII-9/ TT-21, bahwa pada hari Rabu tanggal 20 Desember 2017 telah dilaksanakan lelang oleh Tergugat II sebagaimana Risalah Lelang Nomor 490/42/2017 berupa sebidang tanah pekarangan kosong Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 173 dengan luas 484 m<sup>2</sup> atas nama Arjo Suwiryono alias Boang, terletak di Desa Argorejo Kecamatan Sedayu Kabupaten Bantul sesuai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 398/2017 tanggal 21 November 2017 dengan catatan dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) atas nama Tergugat II, dimana pada saat pelelangan disertai pula daftar hadir (bukti TT-18) dan dalam pelelangan terdapat pemenang lelang atas nama Bambang Suryo Wibowo dengan nilai penawaran sebesar Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II adalah benar dan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga segala jenis proses pelelangan terhadap pengalihan asset milik Penggugat adalah sah, selain itu Penggugat tidak dapat membuktikan maupun mempertahankan dalil gugatannya, sehingga Tergugat II tidaklah melakukan perbuatan melawan hukum dan dalam hal ini Tergugat I dan Penggugat telah wanprestasi terhadap Tergugat II karena tidak memenuhi kewajibannya sebagai Debitur untuk melunasi hutangnya ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh kedua belah pihak, sepanjang tidak ada relevansinya dengan perkara a quo, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum yang diminta oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat yang kedua yaitu menyatakan secara sah bahwa Tergugat I, Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa Tergugat II tidak lah melakukan perbuatan melawan hukum dan Tergugat I dengan Penggugat telah dinyatakan wanprestasi/cidera janji terhadap Tergugat II, maka petitum kedua ini haruslah ditolak ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya dan petitum kedua Penggugat telah dinyatakan untuk ditolak sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat petitum ketiga sampai dengan petitum ketujuh tidak perlu dipertimbangkan dan haruslah ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya, maka Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan sesuai dengan ketentuan pasal 181 HIR, pihak yang kalah harus dihukum membayar biaya perkara ini yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini ;

Memperhatikan musyawarah Majelis Hakim;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, PERMA No.1 tahun 2016, Permenkeu No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI :

-----Menolak Eksepsi dari Tergugat II dan Turut Tergugat ;

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 2.698.000,00 (dua juta enam ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul pada hari **KAMIS**, tanggal **4 OKTOBER 2018** oleh kami **DEWI KURNIASARI, S.H.** sebagai Hakim Ketua, **KOKO RIYANTO, SH., MH.** dan **RAJENDRA MOHNI I, SH., MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari **RABU**, tanggal **10 OKTOBER 2018** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum, oleh Hakim Ketua tersebut bersama **RAJENDRA MOHNI I, SH., MH.** dan **EVI INSIYATI, SH., MH.** sebagai Hakim Anggota dengan dibantu oleh **YULINA NGESTI, SH., MH.** Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Bantul dengan dihadiri oleh Kuasa

halaman 39 dari 42 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Bt

#### 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

Penggugat, Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan tanpa dihadiri Kuasa Turut Tergugat ;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

DTO

DTO

1. RAJENDRA MOHNI I, S.H., M.H.

DEWI KURNIASARI, S.H.

DTO

2. EVI INSIYATI, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

DTO

YULINA NGESTI, SH, MH.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Biaya-biaya:

- Pendaftaran	Rp. 30.000,00
- Panggilan	Rp. 2.557.000,00
- biaya proses	Rp. 100.000,00
- Materai	Rp. 6.000,00
- Redaksi	Rp. 5.000,00

Jumlah

Rp. 2.698.000,00

(dua juta enam ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah)

### 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)