



PUTUSAN
NOMOR 33/PDT/2021/PT YYK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang mengadili perkara perdata dalam Pengadilan Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Aman Makmur, Tempat/Tgl Lahir :Medan / 01 Februari 1977,
Pekerjaan : Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Kaliurang Km. 7
No. 5, Umbulsari Joho, Rt/Rw: 003/058, Desa Condongcatur,
Kec. Depok, Kab. Sleman, D.I.Yogyakarta; Alamat Sekarang:
Perum Puri Gejayan Indah No. F 1, Kaliwaru, Kel.
Condongcatur, Kec. Depok, Kab. Sleman, D.I.Yogyakarta,
dalam hal ini memberikan kuasa kepada Irsyad Santoso, S.H.I,
C.M., CMSE, Advokat yang berkantor di Is & Partners
Beralamat Di Jl. Kadipaten Lor No. 21 Kraton, Yogyakarta;
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal, 17 Juli 2020, yang
selanjutnya disebut sebagai sebagai **Pembanding** dahulu
sebagai **Penggugat**;

Lawan

1. **PT. Bank Uob cq. Kantor Cabang Yogyakarta**, tempat
kedudukan Jl. Jenderal Sudirman No.62, Kotabaru, Kec.
Gondokusuman, Kota Yogyakarta. DI Yogyakarta, dalam hal ini
memberikan kuasa kepada Janu Iswanto, SH dan Saji,
SH.MH, semuanya Advokat beralamat pada Kantor Advokat dan
Konsultan Hukum Janu Iswanto & Associates, alamat Kantor
Jalan Dr Wahidin Nomoe 6 Magelang, berdasarkan Surat Kuasa
Khusus, tertanggal 04 Mei 2021, yang selanjutnya disebut
sebagai **Terbanding** dahulu sebagai **Tergugat**;
2. **PT. Srijaya Realty**, tempat kedudukan Jl. Perintis Kemerdekaan
No.19, Banyumanik, Kec. Banyumanik, Kota Semarang, Jawa
Tengah, yang selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I**
dahulu sebagai **Turut Tergugat I**;



3. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang KPKNL

Yogyakarta, tempat kedudukan Jl. Kusumanegara No.11, Semaki, Umbulharjo, Kota Yogyakarta, DI Yogyakarta, yang dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Marhaeni Rumiasih dkk, Pelaksana KPKNL Yogyakarta pada Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Jawa Tengah dan DI Yogyakarta cq. KPKNL Yogyakarta beralamat di gedung B GKN Jl.Kusumanegara No 11 Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU 136/MK 6/WKN.09/2020 tertanggal 28 Agustus 2020, yang selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II** dahulu sebagai **Turut Tergugat II**;

4. Kantor Pertanahan BPN Kab. Sleman, tempat kedudukan Jl. Dr.

Rajimin, Sucen, Triharjo, Paten, Tridadi, Kec. Sleman, Kab. Sleman, DI Yogyakarta., yang dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Rohmad Isbanu, SH.MA dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 2239/S KU 2404 MP tertanggal 7 Agustus 2020, yang selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding III** dahulu sebagai **Turut Tergugat III**;

5. Dr. Winahyu Erwiningsih, S.H., M.Hum, bertempat tinggal di Jl.

Kaliurang Km.7,5 No. 79 Banteng, Ngaglik, Kab. Sleman, DI Yogyakarta, yang selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding IV** dahulu sebagai **Turut Tergugat IV**;

6. Retnowulan Sriwidati, S.H., bertempat tinggal di Jl. Magelang

Km. 8, Mulungan Wetan, Sendangadi, Mlati, Kab' Sleman, DI. Yogyakarta., yang selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding V** dahulu sebagai **Turut Tergugat V**;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 33/ PDT/2021/PT YYK, tanggal 29 April 2021 tentang Penetapan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas;
2. Berkas perkara berikut surat - surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan



resmi putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor
102/Pdt.G/2020/PN Yyk, tanggal 9 Maret 2021;

TENTANG DUDUK PERKARA

Membaca, surat gugatan Penggugat tanggal 22 Juli 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta dengan Nomor Register Nomor 102/Pdt.G/2020/PN Yyk tanggal 24 Juli 2020, dengan petitum gugatan selengkapnya sebagai berikut :

A. DASAR HUKUM

1. Pasal 30 PMK 27/2016 huruf e, pembatalan lelang dapat dilakukan dengan alasan sebagai berikut :

“tidak memenuhi Legalitas Formal Subyek dan Obyek Lelang”.

2. Pendapat Purnama T. Sianturi dalam bukunya *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, (Bandung: Mandar Maju, 2008:34), berpendapat sebagai berikut:

***“Debitur yang menjadi pokok perkara gugatan lelang, karena pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit”*,**

B. TENTANG UTANG DEBITUR YANG BELUM JATUH TEMPO

1. Bahwa Penggugat adalah debitur dari Tergugat yang diikat dengan Perjanjian Kredit Akta No.17 tertanggal 03 Juli 2015 tentang Perjanjian Kredit (***Selanjutnya disebut Akta No.17***) , Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No.144 tertanggal 03 Juli 2015 (***selanjutnya disebut SKMHT No.144***), Akta No 144 tertanggal 31 Juli 2015 tentang SKMHT (***selanjutnya disebut Akta No.144***), Akta No.175 tertanggal 31 Agustus 2015 tentang SKMHT (***selanjutnya disebut Akta No.175***), dan Akta No.640/2015 tertanggal 02 September 2015 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan (***selanjutnya disebut Akta No.640***), yang kesemua akta tersebut di atas dibuat dihadapan DR. Winahyu Erwiningsih, SH., M.Hum., Notaris/PPAT di Sleman/Turut Tergugat IV;

2. Bahwa pada tanggal 28 Oktober 2016, antara Penggugat dan Tergugat kembali mengikatkan diri dalam perjanjian yang dituangkan dalam Akta No.22 tertanggal 28 Oktober 2016 tentang Perubahan



Perjanjian Kredit (**selanjutnya disebut Akta No.22**) yang dibuat dihadapan Retnowulan Sriwidati, SH., Notaris/PPAT di Sleman/Turut Tergugat V;

3. Bahwa akta sebagaimana tersebut dalam posita nomor 2 di atas (**Akta No.22**) adalah Akta Perubahan Perjanjian Kredit yang berisi kesepakatan restrukturisasi utang dan merupakan akta terakhir yang mengikat Penggugat dan Tergugat setelah itu tidak ada akta ataupun perjanjian yang lain apapun;

4. Bahwa Pasal 1 **Akta No.22** yang berisi Ketentuan Fasilitas Kredit, pada huruf d tentang Jangka Waktu telah ditentukan sebagai berikut :

“Fasilitas Kredit Angsuran (KA) – Biz Solution diberikan selama 60 (enam puluh) bulan terhitung dari tanggal 28-10-2016 (dua puluh delapan Oktober dua ribu enam belas) hingga tanggal 28-10-2031 (dua puluh delapan Oktober dua ribu tiga puluh satu)”

5. Bahwa selanjutnya Pasal 2 **Akta No.22** tentang Jaminan Fasilitas Kredit disebutkan sebagai berikut :

“Sebidang tanah Hak Milik No.1249/Sinduharjo, luas 2.587 m2 GS tanggal 11-03-1992 Nomor 3077, terletak di Desa Sinduharjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman, DIY terdaftar atas nama Aman Makmur”

6. Bahwa selanjutnya jaminan fasilitas kredit sebagaimana tersebut di atas telah dibebani Sertipikat Hak Tanggungan 07769/2015 Peringkat Pertama atas nama PT. Bank UOB Indonesia, berkedudukan di Jakarta Pusat, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.640/2015 tertanggal 02 September 2015 yang dibuat oleh PPAT DR. Winahyu Erwiningsih, SH., M.Hum/Turut Tergugat IV;

7. Bahwa batas-batas tanah yang telah diletakan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam posita nomor 6 di atas adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Rumah Stevanus;
- Sebelah Barat : Rumah Sunarto;
- Sebelah Selatan : Rumah Alm. Yunus Anis;
- Sebelah Tumur : Kas Desa/RM Dapur Warna;

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai : ----- **Obyek Sengketa;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa oleh karena suatu keadaan pada tahun 2016, Penggugat mengalami kesulitan keuangan yang mengakibatkan keterlambatan pembayaran angsuran ke Tergugat, yang selanjutnya Penggugat telah menerima Surat Peringatan Pertama dengan Nomor: 17/COL/0884 tertanggal: 9 Januari 2017, Surat Peringatan Kedua dengan Nomor: 17/COL/0917 tertanggal: 16 Januari 2017, dan Surat Peringatan Ketiga dengan Nomor: 17/COL/0946 tertanggal: 23 Januari 2017 dari Tergugat terkait keterlambatan pembayaran angsuran kreditnya tersebut;

9. Bahwa pada tanggal 10 Juli 2017, Penggugat telah menerima surat dari Turut Tergugat I yang berisi Pemberitahuan Rencana Lelang atas Obyek Sengketa jika dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak surat tersebut diterbitkan belum melunasi kewajiban kepada Tergugat, maka akan dilaksanakan proses lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) / Turut Tergugat II;

10. Bahwa pada tanggal 25 Oktober 2019, Penggugat menerima surat dari Tergugat dengan Nomor: 19/RCM/0151 yang berisi Pernyataan Wanprestasi dan jika Debitur (Penggugat) tidak segera melakukan pembayaran atas seluruh kewajiban hutang sebagaimana tersebut diatas selambat-lambatnya 6 hari setelah tanggal surat ini, maka seluruh fasilitas kredit dinyatakan telah wanprestasi, jatuh tempo, serta harus dibayar sekaligus secara seketika.

11. Bahwa sesuai dengan posita nomor 4 di atas seharusnya utang Penggugat kepada Tergugat belumlah jatuh tempo karenanya tidak tepat apabila Penggugat telah dinyatakan wanprestasi oleh Tergugat;

12. Bahwa perbuatan Tergugat yang akan melaksanakan lelang terhadap obyek sengketa padahal utang Penggugat selaku debitur belum jatuh tempo adalah sebagai **perbuatan melawan hukum (PMH)**, karena perbuatan tersebut nyata-nyata telah melanggar hak subyektif orang lain (Penggugat) atau melanggar kewajiban hukumnya sendiri atau melanggar kaidah tata susila atau bertentangan dengan azas-azas kepatutan, dan kehati-hatian yang harus diperhatikan.

13. Bahwa menurut ketentuan pasal 1365 KUHPerdara disebutkan bahwa: *"tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut."*

Halaman 5 dari 36 Putusan Perdata Nomor 33/PDT/2021/PT YYK

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)



14. Bahwa oleh karena adanya perbuatan melawan hukum (PMH) yang dilakukan oleh Tergugat, maka mengakibatkan Penggugat menderita kerugian baik materiil maupun imateriil'

15. Bahwa akibat perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat telah menderita kerugian, baik materiil maupun imateriil dan jika diperinci sebagai berikut:

Kerugian Materiil :

- Senilai harga tanah sebesar Rp. 12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah).

Kerugian Imateriil :

- Berlarutnya persoalan ini hingga mengganggu pikiran Penggugat, jika dinominalkan kerugian tersebut sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Sehingga total kerugian materiil dan imateriil Penggugat sebesar Rp. 13.000.000.000,- (tiga belas milyar rupiah)

Ditambah *Moratoir Interest* sebesar 2% x Rp. 13.000.000.000,-= Rp. 260.000. 000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) per-bulan terhitung sejak gugatan ini diajukan sampai dengan dilaksanakan isi putusan perkara ini oleh Tergugat yang akan dihitung kemudian;

16. Bahwa agar secara ekonomi Penggugat tidak dirugikan lebih besar lagi oleh Tergugat, maka Penggugat mohon agar kiranya Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatan atau lalai dalam menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat berdasarkan putusan perkara ini;

17. Bahwa untuk menghindari timbulnya kerugian lebih lanjut bagi Penggugat, maka mohon agar Pengadilan Negeri Yogyakarta dapat mengambil putusan hukum yang dapat dijalankan secara serta merta (*uit voerbaar bij vooraad*) walaupun ada banding, verzet atau kasasi dari Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V;



Berdasarkan konstruksi hukum sebagaimana tersebut di atas, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Yogyakarta berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini serta memutuskan, sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan secara hukum Penggugat adalah debitur yang belum jatuh tempo hutangnya;
3. Menyatakan lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat melalui Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II atas Obyek Sengketa adalah cacat hukum;
4. Menyatakan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) terhadap Penggugat;
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membatalkan pelaksanaan lelang atas Obyek Sengketa;
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Banding, Verzet dan Kasasi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat, baik secara materiil maupun imateriil dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil :

- Senilai harga tanah sebesar Rp. 12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah).

Kerugian Imateriil :

- Berlarutnya persoalan ini hingga mengganggu pikiran Penggugat, jika dinominalkan kerugian tersebut sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Sehingga total kerugian materiil dan imateriil Penggugat sebesar Rp. 13.000.000.000,- (tiga belas milyar rupiah).

Ditambah *Moratoir Interest* sebesar 2% x Rp. 13.000.000.000,- = Rp. 260.000. 000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) per-bulan terhitung



sejak gugatan ini diajukan sampai dengan dilaksanakan isi putusan perkara ini oleh Tergugat yang akan dihitung kemudian;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatan berdasarkan putusan perkara ini;
9. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V untuk mentaati isi putusan perkara ini.
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut

DALAM EKSEPSI.

1. Pengadilan Tidak berwenang secara relatif.

Bahwa Pengadilan Negeri Yogyakarta tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini dengan alasan :

- a. Sesuai dalil gugatan Penggugat hal. (2) huruf (B) posita no. 1 dan 2, pada intinya menyatakan yang menjadi pokok persoalan dalam perkara ini berawal dari Perjanjian Kredit Akta No. 17 tertanggal 3 Juli 2015 tentang Perjanjian Kredit dan Akta No. 22 tertanggal 28 Oktober 2016 tentang Perubahan Perjanjian Kredit yang keduanya dibuat dan ditandatangani antara Penggugat dengan Tergugat.

- ✓ Bahwa sesuai ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUHPdata menyatakan : **“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi yang membuatnya”**., (**Asas Pacta Sunt Servanda**), sehingga terkait dengan Perjanjian Kredit berikut Perubahannya antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana dalil Penggugat harus tunduk dan patuh pada isi perjanjian tersebut.
- ✓ Bahwa sesuai ketentuan pasal (6) Akta Perjanjian Kredit No. 17 tertanggal 3 Juli 2015 tentang **Domisili Hukum** menyatakan :



“Mengenai Perjanjian Kredit ini dan segala akibatnya, Para Pihak memilih tempat kedudukan/domisili hukum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman di Kabupaten Sleman dst. “.

✓ Bahwa sesuai angka romawi (V) Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 22 tanggal 28 Oktober 2016 tentang **Domisili Hukum** menyatakan : **“Mengenai Perjanjian Perubahan ini dan segala akibatnya, Para Pihak memilih tempat kedudukan/domisili hukum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Sleman di Kabupaten Slemandst. “.**

Oleh karena itu seharusnya gugatan Penggugat diajukan di Pengadilan Negeri Sleman, sehingga Pengadilan Negeri Yogyakarta seharusnya menyatakan tidak berwenang mengadili perkara ini.

b. Bahwa sesuai dalil surat gugatan Penggugat posita no. 7, hal. 3 menyatakan : Bahwa batas-batas tanah yang diletakkan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam posita no. 6 diatas adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Rumah Stevanus;
- Sebelah Barat : Rumah Sunarto;
- Sebelah Selatan : Rumah Alm. Yunus Anis;
- Sebelah Timur : Kas Desa / RM Dapur Warna;

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai:----- **Obyek Sengketa;**

✓ Bahwa sesuai posita gugatan Penggugat tersebut diatas nampak jelas yang menjadi obyek sengketa adalah tanah yang menjadi jaminan kredit dalam Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat.

✓ Bahwa tanah yang dimaksud Penggugat menjadi obyek sengketa adalah SHM No. 1249/Sinduharjo, luas 2.587 m2, Gambar Situasi tanggal 11-03-1992, No.3077 terletak di Desa Sinduharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman.

✓ Bahwa sesuai ketentuan pasal 118 ayat (3) HIR pada kalimat terakhir yaitu : **“..... atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap (tidak bergerak), maka tuntutan itu diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukum terletak barang itu”.** Asas **Forum rei Sitae**.



- ✓ Bahwa sesuai pendapat **M.Yahya Harahap, SH.**, dalam bukunya **Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan** Penerbit Sinar Grafika th 2004 pada halaman 194 huruf f Menyatakan : “..... Jika ketentuan ini dihubungkan dengan pasal 118 ayat (3), yang menegaskan, **apabila obyek gugatan barang tidak bergerak, PN yang berwenang mengadili adalah PN yang di daerah hukum barang tersebut terletak..... dst**”.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, karena **obyek sengketa adalah benda tidak bergerak berupa tanah terletak di Kabupaten Sleman** (obyek jaminan yang dipasang hak tanggungan), maka Pengadilan Negeri Yogyakarta harus menyatakan tidak berwenang mengadili perkara ini.

2. Eksepsi Obscur Libel.

- a. Bahwa sesuai dalil gugatan Penggugat huruf (B) posita no. 1 s/d 11, yang menjadi pokok persoalan dalam perkara ini adalah Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat yaitu Akta Perjanjian Kredit No. 17, tanggal 3 Juli 2015 dan Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 22, tanggal 28 Oktober 2016.
- b. Bahwa dalam Perjanjian Kredit tersebut Penggugat telah menyerahkan obyek jaminan berupa tanah SHM No. 1249/Sinduharjo, luas 2587 m2, Gambar Situasi tanggal 11-03-1992, No.3077, terletak di Desa Sinduharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, selanjutnya obyek jaminan hutang tersebut dibebani Hak Tanggungan atas nama Tergugat.
- c. Bahwa akibat dari surat perjanjian adalah bukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi wanprestasi atau ingkar janji, sehingga gugatan Penggugat telah mencampuradukkan gugatan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi.
- d. Bahwa meskipun titel gugatan Penggugat adalah “**Gugatan Perbutan Melawan Hukum**” akan tetapi yang dipersalkan dalam gugatan Penggugat adalah tentang Perjanjian Kredit, berikut akibat hukum dari jaminan kredit yang dibebani hak tanggungan, sehingga Penggugat telah mencampuradukkan titel gugatan yang berbeda.
- e. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dasar hukumnya karena tidak jelas perbuatan melawan hukum yang mana yang dilakukan oleh Tergugat yang dinyatakan sebagai melawan hukum, “**perbuatan**



akan melaksanakan lelang” adalah bukan perbuatan melawan hukum, karena baru akan melakukan dan belum melakukan.

f. Bahwa sesuai Pendapat **M Yahya Harahap, SH.**, dalam bukunya **Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan** Penerbit Sinar Grafika th 2004 pada halaman 455-456 Menyatakan : “ pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan PMH ditinjau dari sumber, bentuk maupun wujudnya oleh karena itu dalam merumuskan posita atau dalil gugatan :

- Tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan;
 - Dianggap keliru merumuskan dalil PMH dalam gugatan jika yang terjadi *in concreto* secara realistis adalah wanprestasi.
 - Atau tidak tepat jika gugatan mendalilkan wanprestasi sedangkan peristiwa hukum yang terjadi secara obyektif ialah PMH. dst “
- Berdasar alasan tersebut diatas, gugatan Penggugat tidak jelas obscur libel sehingga seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

3. Eksepsinon adimpleti contractus.

- Bahwa Penggugat dan Tergugat telah terikat pada Perjanjian Kredit No. 17, Tanggal 3 Juli 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Dr. Winahyu Erwiningsih, SH, MHum dan Perubahan Perjanjian Kredit No. 22, Tanggal 28 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Retnowulan Sriwidati, SH. (*Vide gugatan Posita No. 1 dan No. 10*), dalam perjanjian tersebut kedua belah pihak dibebani kewajibannya masing-masing.

- Dalam perjanjian timbal balik yaitu masing-masing dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik., pada perjanjian seperti itu **seseorang tidak berhak mengajukan gugatan apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian.**

(lihat M Yahya Harahap, SH. ; hal, 461)

- Dalam perkara ini nyata-nyata **Penggugat telah tidak memenuhi kewajibannya** selaku Debitur yaitu **tidak melaksanakan kewajibannya membayar hutang kepada Tergugat** selaku Kreditur dengan tepat waktu dan tepat jumlah, padahal sesuai dengan



Perjanjian Kredit, Tergugat sudah melaksanakan seluruh kewajibannya kepada Penggugat yaitu telah merealisasi kreditnya. Oleh karena hal tersebut maka Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan kepada Tergugat karena Penggugat sendiri yang tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya sehingga seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan gugur atau disingkirkan.

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa yang terurai pada jawaban dalam eksepsi diatas merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari jawaban dalam pokok perkara ;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dalam jawaban ini ;
3. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita No. 1 s/d 10, Tergugat menanggapi sebagai berikut :
 - Penggugat dan Tergugat terikat Perjanjian Kredit No. 17, Tanggal 3 Juli 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Dr. Winahyu Erwiningsih, SH.MHum, dan Perubahan Perjanjian Kredit No. 22, Tanggal 28 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Retnowulan Sriwidati, SH., dan terhadap fasilitas kredit dari Tergugat tersebut, Penggugat telah menyerahkan jaminan sebidang tanah HM No. 1249/Sinduharjo, luas 2587 m2 terletak di Desa Sinduharjo, Ngaglik, Kabupaten Sleman dan telah pula dibebani Hak Tanggungan peringkat Pertama sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan No. 07769/2015 yang berirah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kab. Sleman, tertanggal 1 Desember 2015.
 - Bahwa dalam Perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat pihak Bank (Tergugat) telah setuju untuk memberikan fasilitas kredit kepada Debitur dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagaimana diatur dan disepakati dalam Perjanjian Kredit dan Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit Konsumen beragunan PT Bank UOB Indonesia ("syarat-syarat umum"), dan Penggugat juga telah menyatakan persetujuannya.
 - Bahwa kredit Penggugat awalnya lancar namun kurang lebih sejak Januari 2017 telah macet hingga sekarang, meskipun demikian Tergugat selaku kreditur telah memperingatkan dengan memberikan tegoran/somasi kepada Penggugat sebagai debitur,



namun Penggugat tetap tidak memenuhi kewajibannya membayar hutangnya kepada Tergugat secara tepat waktu dan tepat jumlahnya.

4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan posita No. 11, karena dengan tidak dibayarnya hutang Penggugat kepada Tergugat secara tepat baik waktunya maupun jumlahnya sesuai yang disepakati dalam perjanjian, maka setelah debitor diperingatkan secara patut dan tetap tidak melaksanakan kewajibannya, karena itu Penggugat telah nyata-nyata ingkar janji kepada Tergugat.

5. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita No. 12, Tergugat menolak dengan tegas karena tidak benar dan tidak beralasan, dalil yang menyatakan "**Tergugat yang akan melaksanakan lelang terhadap obyek sengketa**" adalah **bukan perbuatan melawan hukum** karena perbuatan belum dilakukan sehingga tidak bisa dinyatakan sebagai melawan hukum dan faktanya hingga sekarang obyek sengketa belum juga dilaksanakan lelang oleh Tergugat.

6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita No. 13 s/d 16 Tergugat menolak dengan tegas dan menanggapi sebagai berikut :

- Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil Penggugat, alasan gugatan ini hanya dicari-cari guna menunda pembayaran hutang Penggugat kepada Tergugat, karena sebenarnya dalam perkara ini tidak ada sengketa hanya terdapat keterlambatan pembayaran hutang oleh Penggugat sendiri.
- Bahwa Tergugat menolak tuntutan ganti kerugian maupun tuntutan pembayaran uang paksa karena Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat sehingga harus ditolak seluruhnya.
- Bahwa oleh karena hal tersebut diatas apa yang dilakukan Tergugat adalah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sah secara hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum. .

7. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita selain dan selebihnya Tergugat cukup menyatakan menolak dengan tegas dan mohon dikesampingkan.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan memutus sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI



1. Mengabulkan eksepsi Tergugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Yogyakarta tidak berwenang secara relatif memeriksa dan mengadili perkara ini dan atau
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ;

Atau :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat 2 memberikan jawaban, yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Persona Standi in Judicio

- Bahwa Turut Tergugat II berpendapat bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Turut Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan person Turut Tergugat II di dalam surat gugatan Penggugat kurang tepat, karena tidak mengaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kanwil DJKN Jawa Tengah dan D I Yogyakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta selaku instansi Turut Tergugat II, karena KPKNL Yogyakarta bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara, oleh karena itu apabila ada tuntutan, maka harus dikaitkan juga dengan unit atasannya tersebut.
- Bahwa KPKNL Yogyakarta bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara, dimana salah satu instansi atasan dari Turut Tergugat II adalah Pemerintah Republik Indonesia



cq Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kanwil DJKN Jawa Tengah dan D I Yogyakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta. Oleh karena itu Turut Tergugat II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata dimuka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya. Hal ini sesuai dengan **yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang Gugatan yang Harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat.**

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

2. Eksepsi Gugatan Penggugat Premature(gugatan Penggugat Terlalu Dini)

- Bahwa gugatan Penggugat mengikutsertakan Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini adalah merupakan gugatan cacat formil, karena Turut Tergugat II ketika menerima surat gugatan Penggugat perkara ini hingga perkara dimediasikan Turut Tergugat II belum menerima permohonan lelang dari Tergugat maupun Turut Tergugat I, maka dengan demikian gugatan Penggugat mengikutsertakan Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini dikualifikasikan sebagai gugatan yang premature atau terlalu dini. Dan oleh karena itu sudah sepatutnya gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima (**niet ontvankelijke verklaard**).
- Putusan MA RI No.663 K/Sip/1971, Tgl 6 Agustus 1971 Jo. Putusan MARI No.1038 K/Sip/1972, Tgl 1 Agustus 1973, Menyatakan : "Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata."
- Vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 4 K/Sip/1958 " Syarat



mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak “.

3. Eksepsi gugatan obscure libel

- Bahwa setelah Turut Tergugat II mencermati dalil gugatan maupun tuntutan yang diajukan oleh Penggugat, dalil-dalil gugatan Penggugat tidak ada atau tidak menyebutkan secara jelas perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat II dan peraturan apa yang telah dilanggar oleh Turut Tergugat II terhadap Objek sengketa a quo, namun didalam tuntutan gugatan Penggugat pada petitum angka 4 menyatakan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat. Maka dengan formulasi gugatan yang demikian Penggugat tidak menjelaskan fakta hukum dan dasar hukumnya menjadikan gugatan tidak jelas isi gugatannya. Sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

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

2. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah terkait dengan aset Penggugat berupa sebidang tanah dan bangunan sesuai SHM NO. 1249/Sinduharjo, Luas 2.587 m2, GS tanggal 11-03-1992 Nomor: 3077, terletak di Desa Sinduharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, DIY,

3. Bahwa berdasarkan Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan:

“Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang”

Selanjutnya dalam pasal 13 PMK 27/PMK.06/2016 disebutkan :

“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 Subyek dan Obyek lelang”.

4. Bahwa Turut Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat dalam petitum angka 3 dan angka 4 yang menyatakan lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat melalui Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II atas obyek sengketa adalah cacat hukum serta menyatakan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) terhadap Penggugat.

5. Bahwa dalil Penggugat tersebut mengada – ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, karena Penggugat tidak ada atau tidak menyebutkan secara jelas perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat II dan peraturan apa yang telah dilanggar oleh Turut Tergugat II terhadap Objek sengketa a quo,

6. Bahwa terhadap obyek sengketa a quo sampai dengan saat ini KPKNL Yogyakarta in casu Turut Tergugat II belum pernah menerima permohonan lelang dari Tergugat maupun Turut Tergugat I atas obyek sengketa a quo. Sehingga tidak sepatutnya untuk diikutkan sebagai pihak dalam perkara ini.

7. Bahwa berdasarkan dalil – dalil yang telah Turut Tergugat II uraikan diatas, menunjukan bahwa dalil – dalil Penggugat sangatlah lemah dan tidak berdasar hukum sama sekali. Oleh karenanya dalil Penggugat ini, haruslah ditolak atau setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

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

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan menerima Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya 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 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 terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat 3 memberikan jawaban, yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat III.
2. Bahwa Turut Tergugat III keberatan ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo sebab Turut Tergugat III tidak ikut serta dalam perbuatan hukum (perjanjian kredit) yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat, mengingat semua perbuatan hukum (perjanjian kredit) dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat sendiri tanpa mengikutsertakan Turut Tergugat III, sehingga tidak sepatutnya Kantor Pertanahan Kab. Sleman ditarik sebagai pihak.
3. Bahwa pada prinsipnya Penggugat dengan tegas telah mengakui adanya perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat dengan jaminan Sertipikat Hak Milik No. 1249/Sinduharjo luas 2.587 m2 tercatat atas nama Aman Makmur, sehingga telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, dan Pasal 10 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah yang menyebutkan "*Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain-nya yang menimbulkan utang tersebut.*"
4. Sehubungan dengan perjanjian tersebut tentunya ada konsekuensi yang harus ditanggung oleh para pihak, antara lain konsekuensi dari debitur sebagaimana Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah yang menyebutkan "*Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.*"



5. Berdasar hal tersebut pada angka 3 dan 4 diatas, maka tidak ada kausa yang dapat membatalkan perjanjian tersebut.

6. Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman i.c instansi Turut Tergugat III, obyek sengketa / Hak Milik No. 1249/Sinduharjo Surat Ukur / Gambar Situasi tgl. 11/03/1992 No. 3077 luas 2.587 m2 tercatat atas nama Aman Makmur, saat ini **dibebani Hak Tanggungan** Peringkat Pertama No. 07769/2015 atas nama PT. Bank UOB Indonesia berkedudukan di Jakarta Pusat i.c Tergugat, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 640/2015 tanggal 02/09/2015 yang dibuat oleh dan dihadapan DR. Winahyu Erwiningsih, SH., M.Hum., selaku PPAT Kab. Sleman.

7. Bahwa Turut Tergugat III dalam memproses pendaftaran Hak Tanggungan terhadap Sertipikat Hak Milik No.1249/Sinduharjo tercatat atas nama Aman Makmur, dengan pemegang Hak Tanggungan atas nama PT. Bank UOB Indonesia berkedudukan di Jakarta Pusat i.c Tergugat, telah sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam **Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996** tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, yang menyebutkan :

Pasal 10

(1) *Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.*

(2) *Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*

Jo. **Pasal 23 huruf (e)**, PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan :

Pasal 23

Untuk keperluan pendaftaran hak :

e. pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

/ Jo. Pasal 101 ...



Jo. Pasal 101 ayat (1), (2), dan (3) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan :

Pasal 101

- (1) Pembuatan akta PPAT **harus dihadiri oleh para pihak** yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pembuatan akta PPAT harus **disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi** yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, **yang memberi kesaksian** antara lain **mengenai kehadiran para pihak** atau kuasanya, **keberadaan dokumen-dokumen** yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
- (3) **PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak** yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Hal tersebut telah sesuai dengan substansi/ isi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 640/2015 tanggal 02/09/2015 yang dibuat oleh dan dihadapan DR. Winahyu Erwiningsih, SH., M.Hum., selaku PPAT Kab. Sleman, sehingga proses pendaftaran hak tanggungan terhadap obyek sengketa tersebut adalah sah menurut hukum karena data pendukung secara formal telah memenuhi dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam UU No. 4 Tahun 1996, PP No 24 Tahun 1997 dan PMNA / KBPN No 3 Tahun 1997, namun berkenaan dengan kebenaran materiil terhadap data pendukung bukanlah kewenangan Turut Tergugat III untuk mengujinya, karena kewenangan Turut Tergugat III adalah sebatas melakukan pencatatan permohonan pendaftaran tanah berdasarkan data formil dari pemohon yang telah memenuhi dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku

sesuai Standar Operasional Prosedur di Badan Pertanahan Nasional.

8. Bahwa berdasar hal tersebut diatas, Turut Tergugat III menolak dengan tegas seluruh Petitum Penggugat.



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

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat 4 memberikan jawaban, yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

**GUGATAN SALAH ALAMAT / PENGADILAN NEGERI
YOGYAKARTA TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA A –**

QUO [RELATIVE KOMPETENSIE]

A. EKSEPSI DOMISILI PILIHAN.

1. Bahwa setelah membaca gugatan Penggugat dengan cermat dan teliti, maka gugatan penggugat tersebut patut dan layak disebut sebagai gugatan yang tidak memenuhi persyaratan menurut asas actor sequitur forum rei berdasarkan ketentuan pasal 118 ayat { 1 } HIR yaitu :

Bahwa menurut domisili pilihan dimana para pihak boleh menyepakati

salah satu Pengadilan Negeri yang diberi wewenang secara relatif untuk menyelesaikan sengketa yang timbul diantara mereka. Dalam hal demikian terdapat dua kompetensi relatif yang dapat dimanfaatkan yaitu:

- Bisa berdasarkan patokan actor sequitur forum rei, atau
- Dapat diajukan ke Pengadilan Negeri yang dipilih berdasarkan kesepakatan domisili pilihan.

Bahwa dimana penggugat dan tergugat telah memilih kesepakatan berdasarkan domisili pilihan.

- Bahwa mendasar pada perjanjian kredit Nomor 17 pada hari Jum'at tanggal 03-07-2015 (tiga Juli dua ribu lima belas



) pukul 13.45 WIB. Pada pasal 6 mengenai kredit ini dan segala akibatnya, para pihak antara Perseroan Terbatas PT. BANK UOB Indonesia dan Tuan Amar Makmur memilih tempat kedudukan atau domisili hukum di **Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman Di Kabupaten Sleman.**

- Bahwa mendasar pada akta pemberian hak tanggungan Nomor 640/2015. Pada hari rabu, tanggal 02 (dua), bulan September, tahun 2015. Pada Pasal 4 para pihak antara Perseroan Terbatas PT. BANK UOB Indonesia dan Tuan Amar Makmur dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut diatas dengan segala akibatnya memilih **domisili pada pengadilan Negeri Sleman.**

Bahwa penggugat dalam mengajukan Gugatannya tidak jeli melihat kewenangan pengadilan Negeri mana yang berwenang memeriksa perkara ini (*Kompetisi Relatif*) **sehingga gugatan melawan hukum dan pembatalan lelang hak tanggungan ini seharusnya diajukan di Pengadilan Negeri Sleman mendasar pada kesepakatan para pihak segala akibatnya yang timbul dikemudian hari telah memilih domisili hukum kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman.** Namun justru penggugat mengajukan Gugatan pada pengadilan Negeri Yogyakarta yang dalam hal ini jelastidak berwenang untuk memeriksa perkara perdata ini (*Kompetisi Relatif*).

2. Bahwa berdasarkan fakta sebenarnya sebagaimana yang telah diuraikan di atas ,maka sehubungan dengan Eksepsi Turut tergugat IV mengenai Kompetensi Relatif sebagaimana ketentuan pasal 118 HIR tersebut, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar dapat memutus perkara ini dengan **PUTUSAN SELA** yang amarnya sebagai berikut :

Menerima Eksepsi dari Turut Tergugat IV dan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Yogyakarta tidak berwenang untuk mengadili perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 22 dari 36 Putusan Perdata Nomor 33/PDT/2021/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa apa yang termuat dalam Eksepsi mohon dianggap dalam satu kesatuan dan tidakterpisahkan dan dianggap dikemukakan lagi dalam pokok perkara .
2. Bahwa pada prinsipnya turut Tergugat IV menolak dalil gugatan Penggugat ,kecuali yang secara tegas kebenarannya diakuioleh turut tergugat IV .
3. Bahwa turut Tergugat IV tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat yang tidak berkaitan dengan diri turut Tergugat IV .
4. Bahwa benar turut Tergugat IV telah membuat perjanjian kredit Akta No.17 tertanggal 03 Juli 2015 tentang perjanjian kredit (**Selanjutnya disebut Akta No.17**), Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 144 tertanggal 03 Juli 2015 tentang SKMHT (**Selanjutnya disebut Akta No.144**), Akta No. 175 tertanggal 31 Agustus 2015 tentang SKMHT (**Selanjutnya disebut Akta No.175**), dan Akta No.640/2015 tertanggal 02 September 2015 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan (**Selanjutnya disebut Akta No.640**).
5. Bahwa oleh karena perjanjian kredit Akta No.17 tertanggal 03 Juli 2015 tentang perjanjian kredit (**Selanjutnya disebut Akta No.17**) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 144 tertanggal 03 Juli 2015 tentang SKMHT (**Selanjutnya disebut Akta No.144**), Akta No. 175 tertanggal 31 Agustus 2015 tentang SKMHT (**Selanjutnya disebut Akta No.175**), dan Akta No.640/2015 tertanggal 02 September 2015 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan (**Selanjutnya disebut Akta No.640**) adalah Akta yang bersifat Partij Akta yang merupakan kesepakatan para pihak, oleh karenanya apabila dikemudian hari terjadi permasalahan menjadi tanggung jawab para pihak . Dengan demikian Penggugat adalah keliru kalau menggugat turut Tergugat IV untuk ikut bertanggung jawab, karena dalam hal ini Notaris / turut Tergugat IV adalah bukan pihak .
6. Bahwa Notaris / turut Tergugat IV hanya bertanggung jawab terhadap proses Akta yang dibuatnya , yaitu para pihak harus menghadap Notaris , membacakan isi akta yang dibuat oleh para pihak dan ditanda tangani oleh para pihak, saksi dan Notaris.

Halaman 23 dari 36 Putusan Perdata Nomor 33/PDT/2021/PT YYK



7. Bahwa oleh karenanya prosedur pembuatan Akta tersebut diatas yang dibuat oleh para pihak dihadapan turut Tergugat IV sudah benar dan tidak menyalahi prosedur pembuatan Akta.

8. Bahwa perjanjian kredit Akta No.17 tertanggal 03 Juli 2015 tentang perjanjian kredit (**Selanjutnya disebut Akta No.17**) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 144 tertanggal 03 Juli 2015 tentang SKMHT (**Selanjutnya disebut Akta No.144**), Akta No. 175 tertanggal 31 Agustus 2015 tentang SKMHT (**Selanjutnya disebut Akta No.175**), dan Akta No.640/2015 tertanggal 02 September 2015 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan (**Selanjutnya disebut Akta No.640**) dilakukan oleh pihak-pihak yang cakap menurut hukum baik Penggugat (**Tuan Aman Makmur**) maupun Tergugat (**PT. BANK UOB cq Kantor Cabang Yogyakarta**), maka sudah sepantasnya kalau Akta tersebut diatas dinyatakan sah menurut hukum.

DALAM REKONPENS

1. Bahwa apa yang termuat dalam Eksepsi dan pokok perkara mohon dianggap dalam satu kesatuan dan tidak terpisahkan dan dianggap dikemukakan lagi dalam Rekonpensi .

2. Bahwa pada prinsipnya Akta yang dibuat oleh turut Penggugat IV Rekonpensi adalah sah menurut hukum, karena para pihak yaitu Penggugat (Tuan Amar Makmur) / Tergugat (**PT. BANK UOB cq Kantor Cabang Yogyakarta**) telah menandatangani Akta tersebut .

3. Bahwa dengan demikian perjanjian kredit Akta No.17 tertanggal 03 Juli 2015 tentang perjanjian kredit (**Selanjutnya disebut Akta No.17**) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 144 tertanggal 03 Juli 2015 tentang SKMHT (**Selanjutnya disebut Akta No.144**), Akta No. 175 tertanggal 31 Agustus 2015 tentang SKMHT (**Selanjutnya disebut Akta No.175**), dan Akta No.640/2015 tertanggal 02 September 2015 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan (**Selanjutnya disebut Akta No.640**) telah ditanda tangani secara sempurna oleh para pihak, saksi – saksi dan Notaris sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna [Probation Plena] .



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa mendasar pada jawaban turut Penggugat IV dalam Rekonpensi maka sudah sewajarnya kalau Akta yang dibuat oleh Penggugat (Tuan Amar Makmur) dan tergugat (**PT. BANK UOB cq Kantor Cabang Yogyakarta**) dalam rekonpensi dinyatakan sah menurut hukum .

Demikian Eksepsi, jawaban dan gugatan rekonpensi turut Tergugat IV, untuk selanjutnya mohon putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi turut Tergugat IV untuk seluruhnya
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Yogyakarta tidak berwenang mengadili perkara perdata Nomor 102/ Pdt. G /2020/_PNY. YK.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan Mengabulkan jawaban turut Tergugat IV untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM REKONVENSİ :

1. Menyatakan perjanjian kredit Akta No.17 tertanggal 03 Juli 2015 tentang perjanjian kredit (**Selanjutnya disebut Akta No.17**) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 144 tertanggal 03 Juli 2015 tentang SKMHT (**Selanjutnya disebut Akta No.144**), Akta No. 175 tertanggal 31 Agustus 2015 tentang SKMHT (**Selanjutnya disebut Akta No.175**), dan Akta No.640/2015 tertanggal 02 September 2015 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan (**Selanjutnya disebut Akta No.640**) adalah Sah menurut hukum.
2. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Mohon putusan yang seadil adilnya.

Menimbang, bahwa dalam perkara tersebut Pengadilan Negeri Yogyakarta menjatuhkan Putusan Nomor 102/Pdt.G/2020/PN Yyk., tanggal 9 Maret 2021 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Halaman 25 dari 36 Putusan Perdata Nomor 33/PDT/2021/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat IV tentang Kompetensi Relatif tersebut.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Yogyakarta tidak berwenang untuk mengadili perkara Nomor 102/Pdt.G/2020/PN Yyk
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 2.988.600,- (Dua juta sembilan ratus delapan puluh delapan ribu rupiah)

Membaca :

1. Relas Pemberitahuan isi Putusan Nomor 102/Pdt.G/2020/PN Yyk, tanggal 9 Maret 2021 yang dibuat oleh Jurusita Pada Pengadilan Negeri Semarang atas perintah Ketua Pengadilan Negeri tersebut guna memenuhi surat dari Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta tertanggal 17 Maret 2021 Nomor W13-U1/1300/Hk.02/III/2021 telah diberitahukan kepada Turut Tergugat I pada tanggal 26 Maret 2021
2. Relas Pemberitahuan isi Putusan Nomor 102/Pdt.G/2020/PN Yyk Tanggal 9 Maret 2021 yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bantul atas perintah Ketua Pengadilan Negeri tersebut, guna memenuhi surat dari Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta tertanggal 17 Maret 2021 Nomor W13-U1/1300/Hk.02/III/2021 telah diberitahukan kepada Turut Tergugat IV melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 18 Maret 2021;
3. Relas Pemberitahuan isi Putusan Nomor 102/Pdt.G/2020/PN Yyk Tanggal 9 Maret 2021 yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sleman atas perintah Ketua Pengadilan Negeri tersebut, guna memenuhi surat dari Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta tertanggal 17 Maret 2021 Nomor W13-U1/1300/Hk.02/III/2021 telah diberitahukan kepada Turut Tergugat V pada tanggal 23 Maret 2021;
4. Akta Permohonan Banding Nomor 102/Pdt.G/2020/PN Yyk, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Yogyakarta, yang menyatakan bahwa pada tanggal 22 Maret 2020 Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang di putus oleh Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 9 Maret 2021, Nomor 102/Pdt.G/2020/PN Yyk untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;
5. Relas Pemberitahuan Permohonan banding Perkara Perdata Nomor 102/Pdt.G/2020/PN Yyk yang di buat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Yogyakarta, atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta telah diberitahukan kepada Terbanding pada tanggal 1 April 2021 ;

Halaman 26 dari 36 Putusan Perdata Nomor 33/PDT/2021/PT YYK

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)



6. Relas Pemberitahuan Permohonan banding Perkara Perdata Nomor 102/Pdt.G/2020/PN Yyk yang di buat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang atas Perintah Ketua Pengadilan Negeri Semarang, guna memenuhi Surat dari Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta tertanggal 25 Maret 2021 Nomor W13.U1/1438/HK.02/III/2021, bahwa permohonan banding dari Penggugat / Pembanding tersebut telah dieritahukan kepada Turut Terbanding I pada tanggal 1 April 2021 ;
7. Relas Pemberitahuan Permohonan banding Perkara Perdata Nomor 102/Pdt.G/2020/PN Yyk yang di buat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Yogyakarta, bahwa permohonan banding dari Penggugat / Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Turut Terbanding II pada tanggal 31 Maret 2021 ;
8. Relas Pemberitahuan Permohonan banding Perkara Perdata Nomor 102/Pdt.G/2020/PN Yyk yang di buat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sleman atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Sleman, guna memenuhi Surat dari Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta bahwa permohonan banding dari Penggugat / Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Turut Terbanding III, Turut Terbanding IV dan Turut Terbanding V masing – masing pada tanggal 6 April 2021 ;
9. Berita Acara Penyerahan Memori Banding dan Memori Banding tertanggal 1 April 2021 yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat Nomor 102/Pdt.G/2020/PN Yyk diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 1 April 2021 ;
10. Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 102/Pdt.G/2020/PN Yyk yang dibuat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Yogyakarta telah diberitahukan kepada Terbanding pada tanggal 12 April 2021 ;
11. Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding No.102/Pdt.G/2020/PN Yyk yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Semarang, guna memenuhi Surat permintaan dari Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta dengan suratnya tertanggal 12 April 2021 Nomor W13-U1/1669/HK.02/IV/2021 Telah diberitahukan kepada Turut Terbanding I pada tanggal 14 April 2021;
12. Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 102/Pdt.G/2020/PN Yyk yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri



Yogyakarta, telah diberitahukan kepada Turut Terbanding II pada tanggal 13 April 2021;

13. Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sleman atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Sleman, guna memenuhi permintaan Ketua Pengadilan Negeri / Hubungan Industri Dan Tindak Pidana Korupsi Yogyakarta dengan suratnya tertanggal 12 April 2021, Nomor W13.U1/1672/HK.02/IV/2021 telah diberitahukan kepada Turut Terbanding III, Turut Terbanding IV dan Turut Terbanding V masing –masing pada tanggal 15 April 2021, 14 April 2021 dan 15 April 2021;

14. Relas pemberitahuan membaca berkas Nomor 102/Pdt.G/2020/PN Yyk, yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Yogyakarta telah diberitahukan kepada Kuasa Pembanding, Terbanding masing-masing pada tanggal 12 April 2021 dan kepada Turut Terbanding II pada tanggal 13 April 2021;

15. Relas pemberitahuan membaca berkas Nomor 102/Pdt.G/2020/PN Yyk, yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sleman atas Perintah Ketua Pengadilan Sleman, guna memenuhi Surat dari Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta telah diberitahukan kepada Terbanding III, Terbanding IV pada tanggal 15 April 2021 dan Terbanding V pada tanggal 14 April 2021;

16. Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Tergugat tertanggal 20 Mei 2021 telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada tanggal 24 Mei 2021, selanjutnya dikirim ke Pengadilan Negeri Yogyakarta untuk diberitahukan kepada pihak lawan yang bersangkutan dengan Surat Nomor W13.U/1316/HK.02/V/2021, tertanggal 24 Mei 2021;

17. Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Perkara Perdata Nomor 102/Pdt.G/2020/PN Yyk yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Yogyakarta telah diberitahukan kepada Pembanding pada tanggal 10 Juni 2021;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat mengajukan Memori Banding yang pada pokoknya :

Halaman 28 dari 36 Putusan Perdata Nomor 33/PDT/2021/PT YYK



Bahwa adapun dalil-dalil atau alasan banding yang mendasari Memori Banding ini, secara lengkap akan Pembanding uraikan sebagai berikut:

1. Bahwa Pembanding tetap berpegang teguh pada seluruh dalil dalil dalam gugatan Penggugat positadan replik. Selanjutnya mohon agar kesemuanya tersebut dinyatakan secara mutatis-mutandis telah tertuang kembali dalam Memori Banding ini dan menjadi satu kesatuan yang utuh dan tak terpisahkan.
2. Bahwa Pembanding keberatan dengan amar putusan judex factie tingkat pertama, yang telah mengabulkan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat IV, dikarenakan pertimbangan hukum yang mendasari amar putusan *a quo* adalah tidak tepat, tidak adil dan tidak mencerminkan rasa keadilan.
3. Bahwa selanjutnya Pembanding akan menanggapi pertimbangan hukum Judex actie tingkat pertama sebagaimana tertuang dalam salinan putusan *a quo* pada halaman 36 sebagai berikut :

“Menimbang, bahwadengan sudah adanya kesepakatan Penggugat dan Tergugat mengenai domisili pilihan hukum maka sesuai dengan ketentuan tersebut di atas, Penggugat dan Tergugat terikat untuk melaksanakan domisili pilihan hukum yang telah disepakati oleh mereka”

4. Bahwa Pembanding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum judex factie tingkat pertama tersebut di atas, oleh karena bertentangan dengan Pasal 118 ayat (2) HIR yang menyebutkan *“Jika Tergugat lebih dari seorang, sedangkan mereka tidak tinggal di dalam itu, dimajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat salah seorang dari Tergugat itu, yang dipilih oleh Penggugat”*, bahkan jika mengacu ketentuan Pasal 99 ayat (6) Rv lebih jelas dengan menyebutkan *“Dalam hal ada beberapa tergugat, di hadapan hakim di tempat tinggal salah satu tergugat atas pilihan penggugat”*
5. Bahwa fakta gugatan aquo terdapat 6 pihak Tergugat yang berlainan tempat tinggalnya, sehingga adalah sangat beralasan jika Penggugat memilih salah satu diantaranya untuk mengajukan gugatan. Argumentasi Pembanding tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.261 K/Sip/1973, yang menyebutkan *“apabila tergugat lebih dari satu orang dan masing-masing bertempat tinggal di daerah hukum PN yang berbeda, Pasal 118 ayat (2) HIR memberi hak*



kepada Penggugat untuk mengajukan gugatan di salah satu PN tempat tinggal para tergugat”.

6. Bahwa selanjutnya judex factie tingkat pertama pada halaman yang sama juga menyebutkan sebagai berikut :

“Menimbang bahwa sedangkan mengenai ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR, adanya frasa kata dapat tersebut. Majelis Hakim memaknainya bahwa dikarenakan sudah adanya kesepakatan mengenai domisili pilihan hukum, yang mengikat para pihak, maka Penggugat dapat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri pada wilayah hukum yang dipilih tersebut, sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 118 ayat (4) HIR, tidak lagi pengajuan gugatan itu dilakukan sebagaimana yang diatur dalam **Pasal 118 ayat (1) sampai dengan ayat (3) HIR** terlepas obyek sengketa yang dijadikan jaminan dan dipasang Hak Tanggungan terletak di Kab. Sleman, sesuai bukti surat T-3”

7. Bahwa Pembanding tidak sependapat dengan dengan pertimbangan hukum judex factie tingkat pertama tersebut di atas, khususnya pada bagian yang dicetak tebal dan digaris bawah, oleh karena judex factie telah melakukan penafsiran hukum yang seolah-olah Pasal 118 ayat (2) HIR tidak bisa digunakan dalam gugatan a quo. Menurut Pembanding justru Pasal 118 ayat (2) HIR memberikan ruang bagi Penggugat untuk memilih tempat gugatan diajukan, apalagi fakta dimana yang menjadi pihak Tergugat ada 6 yang berbeda-beda tempat tinggalnya.

8. Bahwa dengan dasar argumentasi di atas, maka Pembanding yakin Pengadilan Negeri Yogyakarta berwenang secara relatif untuk mengadili perkara ini.

9. Bahwa sikap judexfactie tingkat pertama tersebut jelas bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.429 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 yang menyebutkan putusan pengadilan negeri kurang sempurna/kurang cukup tidak memberikan pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*).

10. Bahwa disamping itu menurut Pembanding, pertimbangan hukum judex factie tingkat pertama tersebut di atas telah melanggar Pasal 178 HIR, Pasal 189 RGB, Pasal 19 UU No.4 Tahun 2004 (dahulu dalam Pasal 18 UU No.14 Tahun 1970 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menentukan agar suatu putusan tidak mengandung cacat, maka



harus memenuhi syarat, yakni : **“MEMUAT DASAR ALASAN YANG JELAS DAN RINCI”**

11. Bahwa selanjutnya dalam Pasal 25 ayat (1) UU No.4 Tahun 2004 menentukan yang dimaksud dengan putusan yang rinci dan jelas adalah **“segala putusan pengadilan harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan dan mencantumkan pasal-pasal peraturan perundang undangan tertentu yang bersangkutan dengan perkara yang diputus atau berdasarkan hukum tak tertulis maupun yurisprudensi atau doktrin hukum”**.

Bahwa oleh karena pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut lebih banyak mengandung kekeliruan, oleh karena itu maka Pembanding (semula Tergugat) berkeberatan terhadap semua amar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut.

Bahwa merujuk pada **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 9 Oktober 1975 No.951 K/Sip/1973**, yang menyatakan : *“Pemeriksaan tingkat banding yang seolah-olah seperti di tingkat kasasi yang hanya memperhatikan apa yang diajukan pembanding adalah salah, seharusnya pemeriksaan banding mengulangi pemeriksaan keseluruhannya baik mengenai fakta maupun penerapan hukum”*. Oleh karenanya Pengadilan Tinggi Yogyakarta mempunyai kewenangan untuk memeriksa kembali fakta-fakta dan penerapan hukumnya.

Putusan MA RI No.60 K/Pdt/2005, dalam perkara perdata antara Drs.H. Sudirman Tang MBA melawan Ruddy Hadinata dan Rommy.

“Pertimbangan hakim banding yang hanya menyetujui putusan hakim tingkat pertama tanpa alasan yang jelas mengapa dan dengan dasar/alasan apa sehingga menyetujui pertimbangan putusan hakim tingkat pertama merupakan kelalaian/kekeliruan memenuhi syarat peradilan sekaligus hal tersebut merupakan ketidaklengkapan pertimbangan hukum (onvoldoende de motiveerd) yang dapat mengakibatkan batalnya putusan”.

Berdasarkan alasan-alasan hukum di atas, maka Pembanding mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta cq. Majelis Hakim Tingkat Banding berkenan memberikan putusannya sebagai berikut:

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding (dahulu Penggugat);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor:
102/Pdt.G/2020/PN. YYK.

MENGADILI SENDIRI

DALAM POKOK PERKARA:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan secara hukum Penggugat adalah debitur yang belum jatuh tempo hutangnya.
3. Menyatakan lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat melalui TurutTergugat I dan Turut Tergugat II atas Obek Sengketa adalah cacat hukum;
4. Menyatakan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) terhadap Penggugat;
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membatalkan pelaksanaan lelang atas Obyek Sengketa;
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Banding, Verzet dan Kasasi dariTergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II danTurutTergugat III;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat, baik secara materiil maupun imateriil dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil :

Senilai harga tanah sebesarRp. 12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah).

Kerugian Imateriil :

- Berlarutnya persoalan ini hingga mengganggu pikiran Penggugat, jika dinominalkan kerugian tersebut sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Sehingga total kerugian materiil dan imateriil Penggugat sebesar Rp. 13.000.000.000,- (tiga belas milyar rupiah).

Ditambah *Moratoir Interest* ebesar 2% x Rp. 13.000.000.000,-= Rp. 260.000. 000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) per-bulan terhitung sejak gugatan ini diajukan sampai dengan dilaksanakan isi putusan perkara ini oleh Tergugat yang akan dihitung kemudian;

Halaman 32 dari 36 Putusan Perdata Nomor 33/PDT/2021/PT YYK



8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatan berdasarkan putusan perkara ini;
9. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V untuk mentaati isi putusan perkara ini.
10. Menghukum Tergugat untuk membaya biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR:

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Terbanding mengajukan Kontra Memori Banding atas Memori Banding Pembanding tertanggal 01 April 2021 terhadap Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 09 Maret 2021, dalam Perkara Perdata No. 102/Pdt.G/2020/PN.Yyk., yang akan terurai sebagai berikut :

TANGGAPAN ALASAN KEBERATAN

1. Bahwa Terbanding menyatakan “**menolak**” seluruh dalil dan alasan Memori Banding Pembanding tertanggal 01 April 2021, karena Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 09 Maret 2021, sudah tepat dan benar sebab semua pertimbangan hukumnya telah secara cermat dan tidak ada kesesatan, kekhilapan atau kesalahan serta memenuhi rasa keadilan. Dengan demikian yang dipakai sebagai alasan Memori Banding Pembanding tidak dapat mementahkan pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta.
2. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta dalam pertimbangan hukum maupun dalam amar putusan telah tepat dan benar berdasarkan aturan hukum sebagaimana dijelaskan dalam pertimbangan hukum halaman 35 s/d 36 risalah putusan yang pada intinya menyatakan :

“..... Menimbang bahwa pada ketentuan pasal 118 ayat (4) HIR menyebutkan bahwa jika dengan suatu akta telah dipilih akan tempat tinggal maka jika dikehendaki penggugat dapat mengajukan gugatan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang mempunyai wilayah hukum yang meliputi tempat tinggal pilihan itu.



Menimbang bahwa selanjutnya mengenai kebebasan berkontrak telah diatur didalam pasal 1338 KUHPerdato bahwa kesepakatan berlaku sebagai Undang-Undang yang mengikat para pihak untuk menaati dan melaksanakan.

Menimbang dengan sudah adanya kesepakatan Penggugat dan Tergugat mengenai domisili pilihan hukum maka sesuai dengan ketentuan tersebut diatas, Penggugat dan Tergugat terikat untuk melaksanakan domisili pilihan hukum yang telah disepakati mereka."

Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat IV terbukti di persidangan sehingga harus dikabulkan, karena itu seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mengambil alih pertimbangan hukum tersebut dan menyatakan permohonan banding Pembanding tidak beralasan dan harus ditolak dengan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta.

3. Bahwa alasan banding Pembanding dalam memori banding tentang penerapan pasal 118 ayat (2) adalah pandangan yang sempit dan penerapan yang kaku karena tidak melihat ketentuan lain yang lebih tinggi, sedangkan pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tidak bertentangan dengan ketentuan pasal 118 ayat (2) HIR, karena pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta tersebut secara komprehensif mengakomodir seluruh ketentuan yang terkait dengan penerapan pasal-pasal dimaksud sehingga telah tepat dan benar.

4. Bahwa terkait penerapan domisili pilihan sebagaimana pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri Yogyakarta yang mendasarkan pada ketentuan pasal 1338 KUHPerdato adalah tepat dan benar, karena sesuai asas " PACTA SUNT SERVANDA" Perjanjian berlaku sebagai Undang-Undang bagi yang membuatnya sehingga wajib di laksanakan/ditaati, oleh karena perjanjian berlaku sebagai Undang-Undang, dan bersifat khusus bagi para pihak yang membuatnya, sehingga menurut asas hukum Undang-Undang yang bersifat khusus mengesampingkan peraturan yang bersifat umum (Lex specialis derogat legi genaralis).



5. Bahwa sebagaimana alasan tersebut diatas dengan adanya kesepakatan domisili pilihan yang termuat dalam perjanjian antara Penggugat dan Tergugat berlaku sebagai Undang-Undang, maka ketentuan pasal 118 HIR yang mengatur hukum acara Perdata yang bersifat umum dapat disimpangi karena masing-masing telah membuat Undang-Undang sendiri yang bersifat khusus dan hanya mengatur kedua belah pihak.

6. Bahwa terhadap alasan memori banding Pembanding selebihnya Terbanding menyatakan menolak dan tidak benar, karena putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta telah tepat dan benar sehingga sudah seharusnya seluruh pertimbangan hukumnya diambil alih dengan memutus menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta yang dimohonkan banding tersebut.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Terbanding mohon agar Pengadilan Tinggi Yogyakarta memberikan keputusan sebagai berikut :

1. Menyatakan menolak permohonan banding Pembanding atau menyatakan tidak dapat diterima.
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 09 Maret 2021, No. 102/Pdt.G/2020/PN.Yyk.
3. Menghukum Pembanding / Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama bekas perkara yang bersangkutan beserta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 9 Maret 2021, Nomor 102/Pdt.G/2020/PN Yyk., Majelis Hakim tingkat banding dapat menerima dan membenarkan uraian serta pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama, yang mana semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga oleh karena itu, pertimbangan tersebut dapat disetujui dan diambil alih serta dijadikan pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim tingkat banding didalam memutus perkara ini dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa Memori Banding



dari Pembanding semula Penggugat dinilai tidak cukup untuk dapat membatalkan Putusan Pengadilan tingkat pertama sedangkan Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Tergugat dinilai cukup beralasan sehingga oleh karenanya, maka Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 9 Maret 2021, Nomor 102/Pdt.G/2020/PN Yyk., dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa Pihak Perbanding, semula Penggugat tetap dipihak yang dikalahkan, baik dalam Peradilan Tingkat Pertama maupun dalam Peradilan Tingkat Banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya, yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat Perturan – peraturan hukum yang berlaku, dalam pasal-pasal HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) dan Peraturan Perundang - undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 9 Maret 2021, Nomor 102/Pdt.G/2020/PN Yyk, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah putusan ini diambil dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari Selasa tanggal 8 Juni 2021 oleh Kami Suntoro Husodo, S.H., M.Hum. Hakim Ketua dan Sucipto, S.H., Elfi Marzuni, S.H.,MH. Hakim Anggota yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan Penetapan Nomor 33/PDT/2021/PT YYK, tanggal 29 April 2021, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, Putusan mana dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum

Halaman 36 dari 36 Putusan Perdata Nomor 33/PDT/2021/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

pada Hari Selasa tanggal 15 Juni 2021, oleh Hakim Ketua Majelis
didampingi Hakim - Hakim anggota tersebut dibantu Heri Ismoyo, S.H,
Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanpa dihadiri para
pihak yang berperkara ataupun kuasa hukumnya;

Hakim – Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

Sucipto, SH.

Suntoro Husodo, S.H, M.Hum.

Elfi Marzuni, S.H., MH,

Panitera Pengganti,

Heri Ismoyo, S.H.

Perincian biaya :

1. Meterai Rp 10.000,00

2. Redaksi. Rp 10.000,00

3. Pemberkasan Rp 130.000,00

Jumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 37 dari 36 Putusan Perdata Nomor 33/PDT/2021/PT YYK