



PUTUSAN

Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Bantul yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sela sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**NURUL SAFITRI**, Nomor KTP 3471136005890001, Tempat Tanggal Lahir Jakarta Selatan, 20 Mei 1989, Jenis Kelamin Perempuan, Kebangsaan Indonesia, Status Menikah, Agama Islam, Pekerjaan Direktur CV Nufa Fusion, Alamat Pelemsari, RT 01 RW 02 Jeblog Karangnom Kabupaten Klaten, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi;**

Dalam hal ini Penggugat dipersidangan memberikan surat kuasa insidentil kepada CAHYONO INDRIARTO WIDODO yang beralamat di Karangajen MG III/1004, RT 056 RW 015, Brontokusuman, Mergangsan, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil tertanggal 2 Agustus 2024, yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul dengan Nomor: 09 /SKI.PDT/2024/PN.Btl tertanggal 3 Agustus 2024, selanjutnya disebut sebagai **Kuasa Penggugat Konvensi / Kuasa Tergugat Rekonvensi;**

Lawan:

**1. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk** Kantor Cabang Pembantu Maguwoharjo, Alamat Jl. Raya Tajem No. 202 Maguwoharjo, Depok, Sleman, Yogyakarta. untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I;**

Dalam hal ini Tergugat I dipersidangan memberikan kuasa kepada GENTUR PRAKOSO, WIBISANA SURYATMANA, YOSUA HARDI NUGROHO, EDY WIYONO, WIWIK KRIS HERYANI, ALIA NIKEN LARAS ATI, DANY SULTHAN, dan MOHAMMAD SOLFANRI IRWANSYAH, kesemuannya karyawan pada PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Kantor Cabang Yogyakarta Cik Ditiro, yang beralamat di Jalan Cik Ditiro No 3, Yogyakarta berdasarkan **Surat Kuasa Khusus Nomor B.163KC-VIII/ADK/08/2024 tanggal 20 Agustus 2024**, yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul dengan Nomor

*Halaman 1 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

432/SKPDt/2024/PN Btl tertanggal 24 September 2024, selanjutnya disebut

**Kuasa Tergugat I;**

## 2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG (KPKNL)

**Yogyakarta**, Alamat Jl. Kusumanegara, No. 11, Gedung B Semaki, Kec. Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Provinsi D.I. Yogyakarta, untuk Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**.

Dalam hal ini Tergugat II dipersidangan memberikan kuasa kepada ALOYSIUS YANIS DHANIARTO, PANGIHUTAN SIAGIAN, TUTI KURNIYANINGSIH, HERYANTORO, ANGGA KUNTO WIDIANTO, ARIF PURWADI SATRIYONO, NIRMALA AZIZAH, FAJAR ANDHIKA ERIDANI, HERI KUSNANTO, WAHYU WIDYANARKO, SONI SUTEJO, YUSUF EKO SUSILO, B. IKA APRIANDINI, dan TAUFIK IQBAL PRATAMA kesemuanya Aparatur Sipil Negara (ASN) pada Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Tengah Dan D.I. Yogyakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta, beralamat di GKN Yogyakarta, Gedung B, Jalan Kusumanegara No. 11 Yogyakarta berdasarkan **surat kuasa khusus Nomor SKU-469/MK.1/2024 tanggal 20 Agustus 2024**, yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul dengan Nomor 412/SKPDt/2024/PN Btl tertanggal 5 September 2024. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Kuasa Tergugat II;**

## 3. BADAN PERTANAHAN NASIONAL Kabupaten Bantul, Alamat Jl. Ringroad Timur Manding, Trirenggo, Kec. Bantul, Kabupaten Bantul, untuk Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**.

Dalam hal ini Tergugat III dipersidangan memberikan kuasa kepada HASTI SUSANTI, A.Ptnh., ETY NURHASANAH, S.Si., AGOES SILFIE RATNA W., S.I.P., S.H., M.Kn., ADITYA BACHTIAR RIFA'I, S.E., S.H., DIDIK KURNIAWAN, S.Tr, dan DIAN SAPTO NUGROHO, S.H., kesemuanya Aparatur Sipil Negara (ASN) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, Jl. Ring Road Timur Manding, Trirenggo, Bantul berdasarkan **Surat Kuasa Khusus Nomor 30/SKU-34.02.MP.02/VIII/2024 Tanggal 14 Agustus 2024**, yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul dengan Nomor

*Halaman 2 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

438/SKPDT/2024/PN Btl tertanggal 24 September 2024, Selanjutnya disebut sebagai **Kuasa Tergugat III** :

4. **Drg. NURSAMIN RAZAK** ,. NIK 6271036807760002, Pekerjaan Dokter Gigi, Alamat Jl Jati, Gg Pinang 2 No.8, RT 03/09, Kel. Panarung, Kec. Pahandul, Prov. Kalimantan Tengah. untuk Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV Konvensi / Penggugat Rekonvensi**.

Dalam hal ini Tergugat IV dipersidangan memberikan kuasa kepada **ALOUVIE R.M., S.H., M.H., ENDIPANDI O. NOENOEHITOE, SH., dan HURINA ISNANI, S.Kom., S.H.**, kesemuanya Advokat pada Kantor Hukum **Law Office ALOUVIE & PARTNERS** Yang beralamat di ARM Building Jl. KH Wahid Hasyim No. 39, Yogyakarta 55262, berdasarkan **Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 November 2024**, yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul dengan Nomor 488/SKPdt/2024/PN Btl tertanggal 4 November 2024, selanjutnya disebut sebagai **Kuasa Tergugat IV Konvensi / Kuasa Penggugat Rekonvensi**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

**Menimbang**, bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan tanggal 5 Agustus 2024, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul, pada tanggal 5 Agustus 2024, dalam Register Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah membuat surat Perjanjian Membuka Kredit (CV Nufa Fusion) nomor: 17, tanggal 11 Juli 2018 pada PT. Bank Rakyat Indonesia menyetujui memberi pinjaman uang kepada debitur dalam bentuk fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) Sebesar Rp. 750.000.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) pokok kredit dengan jaminan SHM nomor 11631/Bangunharjo seluas ± 237 M2 atas nama Nyonya Diana Yuristiati di Desa Bangunharjo, Kecamatan Sewon, Daerah Istimewa Yogyakarta sebagaimana :

*Halaman 3 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Perjanjian Kredit No. 17 tanggal 11 Juli 2018
  - b. Perjanjian Kredit No 26 tanggal 11 April 2019 dengan jumlah Pokok Kredit Rp. 250.000.000 (Dua ratus lima puluh juta rupiah)
  - c. Perjanjian Kredit no 82 tanggal 28 Juni 2019, dengan jumlah Pokok Kredit Rp. 750.000.000 (Tujuh ratus lima puluh juta rupiah)
  - d. Perjanjian Kredit No 83 tanggal 28 Juni 2019 dengan maksimal kredit Rp 250.000.000 (Dua ratus lima puluh juta rupiah);
2. Bahwa Pemberi Kuasa (Nurul Safitri Direktur CV Nufa Fusion) adalah anak kandung dari penerima kuasa yaitu Bp Cahyono Indriarto Widodo sedangkan yang dijadikan jaminan agunan dalam pinjaman ini adalah SHM (Sertifikat Hak Milik) atas tanah atas nama Ny Diana Yuristiati (ibu kandung Pemberi kuasa) istri dari Bp Cahyono Indriarto Widodo, sehingga sangatlah beralasan hukum jika Bp Cahyono Indriarto Widodo menjadi kuasa dari Direktur CV Nufa Fusion, Nurul Safitri
  3. Bahwa TERGUGAT I sejak ditandatanganinya perjanjian insidental tersebut diatas dengan sengaja dan tanpa alasan apapun tidak memberikan satu rangkap pun fotocopy perjanjian kredit tersebut kepada PENGGUGAT, baru setelah PENGGUGAT membuat permohonan resmi maka pada tanggal 14 Desember 2023 atas permintaan dengan bantuan keluarga PENGGUGAT barulah diberikan 1 (satu) rangkap fotocopy perjanjian kredit tersebut;
  4. Bahwa selama PENGGUGAT menjadi DEBITUR pada TERGUGAT I, PENGGUGAT berlaku kooperatif dan selalu berkoordinasi dengan petugas yang ditunjuk oleh TERGUGAT I serta memberikan informasi yang sebenarnya mengenai kondisi PENGGUGAT, antara lain kondisi usaha yang tidak berjalan dimulai saat dinyatakan macet sekitar April 2019 dilanjut mengalami pandemi covid 19 selama 2 tahun dan baru pada bulan Oktober 2023 usaha kami mulai berjalan lagi. Tetapi Qodar Allah kami belum mulai mengenyam hasil usaha tersebut pada tanggal 07 Desember 2023, Pihak TERGUGAT I telah mengajukan lelang kepada TERGUGAT II yang akhirnya TERGUGAT II melakukan proses Lelang atas Objek Jaminan Pinjaman CV. Nufa Fusion berupa Sebidang

*Halaman 4 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah SHM no. 11631 milik Ny. Diana Yuristiati, yang beralamat di Kelurahan Bangunharjo, Sewon, Bantul, Yogyakarta berikut Bangunan di atasnya. Harga yang dimenangkan oleh pemenang lelang (TERGUGAT IV) sangat jauh dari harga standar dari harga tanah setempat sehingga PENGGUGAT merasa sangat dirugikan dalam hal ini akibat perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II;

5. Bahwa PENGGUGAT saat itu menerima Surat Rencana Lelang Agunan tertanggal 27 Februari 2020, tetapi karena PENGGUGAT BERLAKU kooperatif dan selalu berkomunikasi dengan Pimpinan Cabang Pembantu BRI Maguwoharjo Bp Sutardi maka akhirnya kami dipertemukan dengan Pimpinan Cabang Yogyakarta di Kantor BRI Cik Ditiro Yogyakarta pada tanggal 04 Juni 2020, dengan keputusan PENGGUGAT diminta untuk melunasi Pokok Pinjaman saja, tidak termasuk Bunga, Ongkos dan Denda. Memang dalam keputusan ini tidak ada tertulis, tetapi dalam pembicaraan kami di WA dengan Bp Sutardi (Kepala BRI Cabang Pembantu Maguwoharjo periode itu) bisa dibuktikan. Dan ini juga sudah sesuai keinginan kami PENGGUGAT untuk dibebaskan dari bunga ongkos dan denda
6. Bahwa setelah Pimpinan Cabang BRI Cik Ditiro Yogyakarta menyampaikan agar dapat dibayar pokok utang saja maka PENGGUGAT diminta untuk membayar hanya Pokok Pinjaman saja dan saat ada pekerjaan masuk, PENGGUGAT Mengangsur sisa Pinjaman Pokok Tersebut pada:
  - a. Tgl 29 Juni 2020 sebesar Rp. 10.000.000,-
  - b. Tgl 23 Juli 2020 sebesar Rp. 10.000.000,-
  - c. Sekitar Tahun 2020 sebesar Rp 6.000.000,

Dengan Jumlah total angsuran pokok Sebesar Rp. 26.000.000,-

Dari Pembayaran Cicilan tersebut Pinjaman CV Nufa Fusion dari yang sebelumnya Rp. 750.000.000 + Rp. 35.788.546 = Rp. 785.788.546.00 berkurang menjadi Rp. 750.000.000 + Rp. 9.788.546 = Rp. 759.788.546.00, Untuk Cicilan berikut belum bisa terealisasi, karena kondisi usaha PENGGUGAT yang tidak memungkinkan untuk

*Halaman 5 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar cicilan. Sehubungan dengan kondisi tersebut maka PENGUGAT melakukan upaya penjualan Aset secara pribadi, untuk bisa segera lunas hutang, tetapi sampai saat ini belum terjual,

7. Bahwa Lelang yang dilakukan Pihak TERGUGAT yang dimenangkan TERGUGAT IV tidak didahului dengan survey harga tanah dan Bangunan dan menetapkan harga lelang sebesar Rp. 1.250.000.000,- Penetapan harga tersebut sangat merugikan Pihak PENGUGAT karena harga tanah di alamat agunan sebesar Rp. 4.000.000,- sedang bangunan yang berdiri di atasnya kategori Menengah keatas, dengan harga bangun per m2 mencapai Rp. 4.500.000,- per m2. Jadi nilai pasar yang wajar dari agunan adalah: Luas Tanah 237 M x Rp. 4.000.000 = Rp. 940.000.000,- ditambah harga Bangunan 350 m2 x Rp. 4.500.000,- = Rp. 1.575.000.000,-. Sehingga nilai agunan saat ini adalah Rp. 2.515.000.000,-;
8. Bahwa sebagaimana Peraturan Bank Indonesia Nomor 2/15/PB1/2000 Tahun 2000 tentang Perubahan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Restrukturisasi Kredit:  
Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui:
  - a. penurunan suku bunga Kredit;
  - b. perpanjangan jangka waktu Kredit;
  - c. pengurangan tunggakan bunga Kredit;
  - d. pengurangan tunggakan pokok Kredit;
  - e. penambahan fasilitas Kredit; dan atau
  - f. konversi Kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara;
9. Bahwa TERGUGAT I telah mendaftarkan jaminan untuk dilakukan lelang sesuai Surat Pemberitahuan Lelang nomor B.614-KCP-VII/OPK/11/23 tertanggal 7 November 2023. Padahal PENGUGAT masih berkeinginan dan mempunyai itikad baik untuk membayar hutang pada TERGUGAT I;

Halaman 6 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat karena patut diduga dilakukan dengan mengesampingkan hak dari PENGGUGAT yang telah beritikad baik untuk melakukan pelunasan hutang pokok. Disamping tersebut diatas TERGUGAT I dan TERGUGAT II melaksanakan lelang dengan tidak memberitahukan kepada Pemilik Agunan yakni Sdri. Diana Yuristiati, serta tidak diberikan Surat Peringatan 1 dan 2 kepada Pihak PENGGUGAT sebelum proses lelang dilaksanakan. Oleh karenanya TERGUGAT III harus melakukan penolakan jika ada balik nama kepada atas nama pemenang lelang yaitu TERGUGAT IV karena proses nya dilakukan dengan melakukan perbuatan melawan hukum untuk terhindar dari tuntutan hukum atas para pihak yang merugikan PENGGUGAT.
11. Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHP Perdata menegaskan bahwa “tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.
12. Bahwa seluruh tindakan yang dilakukan Para TERGUGAT, sebagaimana uraian di atas, baik tindakan yang akan dilakukan perbuatan sehingga adanya pemenang lelang atas jaminan PENGGUGAT telah menimbulkan kerugian baik secara materil maupun kerugian secara immateriil bagi diri PENGGUGAT, karena PENGGUGAT telah terhalang untuk memanfaatkan atau melakukan perbuatan hukum atas Agunan tersebut. Dengan kerugian yang dimaksud adalah :
  - a. Kerugian materiiil sebesar Rp. 2.515.000.000,- (dua miliar lima ratus lima belas juta rupiah)
  - b. Kerugian immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah)Dengan jumlah total kerugian materiiil dan immateriil sebesar Rp12.515.000.000 (dua belas miliar lima ratus lima belas rupiah)
13. Bahwa PENGGUGAT mengajukan gugatan ini karena sangat penting

*Halaman 7 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk mendudukkan permasalahan yang sebenarnya, sehingga tidak adil apabila obyek sengketa yang merupakan tempat tinggal keluarga

14. Bahwa PENGGUGAT harus mendapatkan jaminan kepastian hukum atas gugatan perlawanannya sesuai dengan SEMA nomor :04 serta ketentuan pasal 17 UU-RI no 39 tahun 1999 tentang hak asasi manusia "bahwa setiap orang tanpa diskriminasi berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan dan gugatan, baik dalam perkara pidana,perdata, maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak sesuai hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang obyektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar";

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, PENGGUGAT mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Bantul berkenan memutuskan PRIMAIR:

1. Mengabulkan GUGATAN PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I, II, III, dan IV merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum TERGUGAT I mengabulkan pengajuan PENGGUGAT merestrukturisasi kredit dengan pengurangan Bunga, Denda, Ongkos-ongkos (BDO) menjadi 0% (nol persen), dan memberikan kesempatan pada PENGGUGAT untuk menjual aset dengan harga yang wajar sesuai peraturan perundangan;
4. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membatalkan penetapan lelang jaminan nomor: B.641-KCP-VII/OPK/11/23 tertanggal 7 Desember 2023 serta Menyatakan batal dan tidak sah penetapan lelang jaminan dengan segala akibat hukumnya;
5. Mengabulkan sita jaminan jaminan SHM nomer 11631/Bangunharjo seluas ± 237 M2 atas nama Nyonya Diana Yuristiati desa Bangunharjo Kecamatan Sewon Daerah Istimewa Yogyakarta;
6. Menghukum TERGUGAT I, II, III, dan IV membayar kerugian yang dialami PENGGUGAT sebesar Rp. 12.515.000.000 (dua belas miliar lima ratus lima belas rupiah) terdiri dari :

*Halaman 8 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Kerugian materiil sebesar Rp. 2.515.000.000,- (dua miliar lima ratus lima belas juta rupiah)
- b. Kerugian immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah)
7. Menghukum TERGUGAT III untuk tidak memproses balik nama sertifikat hak milik yang menjadi jaminan menjadi atas nama pemenang lelang;
8. Menyatakan sita jaminan aset TERGUGAT I, II, III, dan IV untuk menjamin jika dikabulkannya gugatan ini;
9. Menghukum para TERGUGAT membayar biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain:

## SUBSIDAIR

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

**Menimbang**, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi hadir melalui Kuasanya, Tergugat I hadir melalui Kuasanya, Tergugat II hadir melalui Kuasanya, Tergugat III hadir melalui Kuasanya dan Tergugat IV Konvensi / Penggugat Rekonvensi hadir melalui Kuasanya dipersidangan;

**Menimbang**, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. **Dr. DIRGHA ZAKI AZIZUL, S.H., M.H.**, Hakim Pengadilan Negeri Bantul, sebagai Mediator;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan laporan dari Mediator tertanggal 03 Desember 2024 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, namun demikian Majelis Hakim tetap menyarankan agar supaya perkara ini dapat diselesaikan secara damai sebelum putusan akhir dibacakan;

**Menimbang**, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat dan terhadap gugatan yang telah dibacakan tersebut, Penggugat menyatakan tidak ada perbaikan;

*Halaman 9 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Menimbang**, bahwa dipersidangan Majelis Hakim menyampaikan kepada Para Pihak untuk menempuh persidangan melalui Sistem Informasi Pengadilan (*e-litigasi*), dan selanjutnya para pihak menyatakan telah sepakat untuk melaksanakan proses persidangan melalui Sistem Informasi Pengadilan (*e-litigasi*);

**Menimbang**, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, telah mengajukan jawabannya sebagaimana yang telah diunggah pada tanggal 17 Desember 2024 pada Sistem Informasi Pengadilan (*e-litigasi*) yang mana pada pokoknya sebagai berikut:

## A. DALAM EKSEPSI

### 1. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa setelah Tergugat I mencermati dan mempelajari Gugatan Penggugat, didapati fakta bahwasanya Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*). Bahwa jelas dan nyata Penggugat (Nurul Safitri) selaku Direktur CV. Nufa Fusion bersama-sama dengan Muhammad Taufiq Ardianto selaku pasangan dan Fildza Hanifa selaku Persero Komanditer **ikut menanggung utang bersama-sama (*hoofdelijk*) dan menandatangani Perjanjian Kredit**. Selain itu, Diana Yuristiati bertindak selaku Penjamin Kredit yang telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Agunan / Akta Pemberian Hak Tanggungan (*vide Surat Persetujuan Membuka Kredit No.17 tanggal 11 Juli 2018, Surat Persetujuan Membuka Kredit No.26 tanggal 11 April 2019, Addendum Surat Persetujuan Membuka Kredit No.82 tanggal 28 Juni 2019, Addendum Surat Persetujuan Membuka Kredit No.83 tanggal 28 Juni 2019, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 70/2019, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 140/2018*).

2. Bahwa namun ternyata **Muhammad Taufiq Ardianto selaku pasangan dan Fildza Hanifa selaku Persero Komanditer sebagai pihak yang ikut menanggung utang bersama-sama (*hoofdelijk*) dan telah menandatangani Perjanjian Kredit a quo**, serta Diana Yuristiati selaku Penjamin Kredit yang telah memberikan persetujuan dengan

*Halaman 10 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menandatangani Perjanjian Pengikatan Agunan / Akta Pemberian Hak Tanggungan *a quo*, tidak ditarik sebagai Pihak dalam perkara *a quo*, sehingga proses pemeriksaan dapat menjadi tidak jelas dan tidak lengkap.

3. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Muhammad Taufiq Ardianto, Fildza Hanifa dan Diana Yuristiati sebagai pihak dalam perkara gugatan *a quo*, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 151/K/Sip/1975 yang menggariskan bahwa : **Semua orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai Tergugat atau semua harus ikut sebagai Penggugat.**

Oleh karena itu, terhadap gugatan Penggugat yang demikian tersebut haruslah dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijke Verklaard)**.

4. Bahwa terkait hal tersebut telah diatur sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No. 878K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1977 yang menyatakan:

*"Gugatan tidak dapat diterima oleh karena ada pihak yang tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan."*

5. Maka, terhadap gugatan kurang pihak yang demikian sesuai hukum acara perdata yang berlaku mengandung cacat formil sehingga sudah seharusnya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijke Verklaard)**.

## 2. **GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL)**

1. Bahwa jelas dan nyata dalam surat gugatan Penggugat ternyata terdapat **ketidaksinkronan** antara posita dan petitum gugatan. Bahwa dalam petitum angka 5 (lima) Penggugat menyatakan dan meminta sita jaminan atas SHM Nomor 11631, begitu pula dengan petitum angka 6 yang mana Penggugat meminta tidak dilakukan balik nama sertifikat yang menjadi jaminan di Tergugat I. **Namun demikian dalam posita gugatannya, Penggugat sama sekali tidak menjelaskan sehingga tidak terdapat pembahasan dan atau dalil-dalil yang menjelaskan alasan-alasan hukum yang dapat menjadi dasar terkait permintaan sita jaminan**

*Halaman 11 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan balik nama sertifikat sebagaimana dimaksud, tetapi tiba-tiba saja Penggugat langsung menuangkannya dalam petitum gugatan.

Inilah bukti ketidaktepatan dan asal-asalannya Penggugat dalam menyusun surat gugatannya yang berakibat kaburnya surat gugatan a quo karena tidak terpenuhinya syarat formil gugatan. Bahwa jelas terdapat 10 (sepuluh) prinsip pokok dalam membuat gugatan, yaitu, (1) cara berpikir distinktif, (2) dasar hukum, (3) klasifikasi hukum, (4) penguasaan hukum materiil, (5) penguasaan bahasa Indonesia yang baik dan benar, **(6) posita harus sinkron dengan petitum**, (7) berpikir taktis, (8) ketelitian, (9) singkat padat tetapi mencakup, (10) penguasaan hukum acara perdata.

2. Bahwa selain itu, M. Yahya Harahap menjelaskan pengertian *obscuur libel* berarti surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), atau disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*). Lebih lanjut, Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. menjelaskan terkait *obscuur libel*, bahwa Penggugat harus merumuskan gugatan dengan jelas dan tegas. Gugatan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Hal senada juga telah digariskan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 yang menegaskan bahwa: "*Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat diakibatkan tidak diterimanya tuntutan tersebut*", dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI (vide Putusan MA tanggal 10 Juli 1975 No. 551 K/Sip/1975).

3. Maka, terhadap gugatan kabur yang demikian sesuai hukum acara perdata yang berlaku mengandung cacat formil sehingga sudah seharusnya **DITOLAK** atau setidaknya - tidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijke Verklaard)**.

### 3. EKSEPSI NON ADIMPLETI CONTACTUS

1. Bahwa Surat Persetujuan Membuka Kredit No.17 tanggal 11 Juli 2018, Surat Persetujuan Membuka Kredit No.26 tanggal 11 April 2019, Halaman 12 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Addendum Surat Persetujuan Membuka Kredit No.82 tanggal 28 Juni 2019, Addendum Surat Persetujuan Membuka Kredit No.83 tanggal 28 Juni 2019, merupakan perjanjian yang ditandatangani oleh dan antara Penggugat sebagai Debitur dengan Tergugat I *in casu* PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Bahwa akta tersebut adalah perjanjian kredit yang kedua prestasi secara timbal balik berhubungan erat satu sama lain, maka jika pihak yang menuntut pemenuhan dari pihak lain, pihak yang menuntut harus memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian yang telah disepakati pihak yang bersangkutan.

2. Bahwa nyata-nyata Penggugat selaku Debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat dalam surat gugatannya, dan juga dibuktikan dengan Surat Peringatan 1 No.B.271-KCP/VII/ADK/08/2019 tanggal 2 Agustus 2019, Surat Peringatan 2 No.B.334-KCP/VII/ADK/09/2019 tanggal 3 September 2019, Surat Peringatan 3 No. B.356-KCP/VII/ADK/09/2019 tanggal 23 September 2019, Surat Default No.B.467-KCP/VII/ADK/10/2019 tanggal 27 November 2019 dan riwayat pembayaran angsuran kredit Debitur yang tertuang dalam mutasi rekening koran pinjaman atas nama CV. Nufa Fusion. Oleh karena itu, Penggugat selaku Debitur dinyatakan tidak memenuhi prestasi.
3. Bahwa dengan demikian, Debitur tidak berhak menggugat Kreditur apabila Debitur sendiri tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang disepakati sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## **B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat I **MENOLAK DENGAN TEGAS** semua dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I.
2. Bahwa hal - hal yang telah dikemukakan dalam **Eksepsi** mohon dianggap menjadi satu kesatuan dengan **JAWABAN** pokok perkara ini.

Halaman 13 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **PENGGUGAT DALAM SURAT GUGATANNYA TELAH MENGAKUI MEMILIKI UTANG KEPADA TERGUGAT I, DAN JUGA PENGGUGAT DALAM SURAT GUGATANNYA TELAH MENGAKUI BAHWA UTANG PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT I TELAH MENUNGGAK / TIDAK MAMPU / KESULITAN MEMBAYAR KEPADA TERGUGAT I (WANPRESTASI).**
4. **Bahwa dengan adanya pengakuan dari Penggugat dalam surat gugatannya tersebut, maka tidak perlu dibuktikan lagi benar atau tidaknya utang Penggugat kepada Tergugat I, serta benar atau tidaknya Penggugat telah WANPRESTASI terhadap pembayaran utangnya kepada Tergugat I.**
5. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti - bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut :
6. Bahwa Penggugat merupakan Debitur Tergugat I yang telah menerima dan menikmati kredit dari Tergugat I dengan total kredit sebesar Rp.750.000.000 dan Rp.250.000.000,- sebagaimana dituangkan dan diperjanjikan dalam perjanjian kredit **Akta Surat Persetujuan Membuka Kredit No.17 tanggal 11 Juli 2018, Akta Surat Persetujuan Membuka Kredit No.26 tanggal 11 April 2019, Akta Addendum Surat Persetujuan Membuka Kredit No.82 tanggal 28 Juni 2019, Akta Addendum Surat Persetujuan Membuka Kredit No.83 tanggal 28 Juni 2019.**
7. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit *a quo*, Penggugat telah sepakat dan setuju mengenai ketentuan – ketentuan dan syarat – syarat kredit termasuk jumlah kredit, jangka waktu, suku bunga kredit, agunan kredit dan hal-hal lainnya **termasuk ketentuan penyelesaian kredit apabila Penggugat tidak memenuhi kewajiban pembayaran utangnya (wanprestasi).**
8. Bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kreditnya *a quo*, Penggugat telah menyerahkan aset sebagai jaminan kredit kepada Tergugat I yaitu

Halaman 14 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa **Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 11631** atas nama **Diana Yuristiati**.

9. Bahwa terhadap jaminan kredit *a quo* telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan (HT) sesuai ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), dimana Tergugat I sebagai Pemegang HT (***vide Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 03920/2018 dan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II Nomor 02958/2019***).
10. Bahwa dengan telah dilakukannya pengikatan Hak Tanggungan sesuai ketentuan hukum yang berlaku terhadap obyek agunan kredit *a quo*, jelas dan nyata membawa akibat hukum dimana apabila ternyata Penggugat tidak dapat melakukan kewajiban pembayaran dan/atau pelunasan kreditnya (wanprestasi), maka obyek agunan kredit *a quo* dapat dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana telah diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit dan Perjanjian Pengikatan Agunan yang telah ditandatangani serta ketentuan hukum yang berlaku dan hasilnya akan digunakan untuk melunasi hutang Penggugat tersebut.
11. Bahwa nyata-nyata dalam perjalanan kreditnya, ternyata Penggugat **mengalami kesulitan memenuhi kewajiban pembayaran utangnya kepada Tergugat I sebagaimana telah diakui sendiri oleh Penggugat dalam Surat Gugatannya** dan pada akhirnya **WANPRESTASI** terhadap kesepakatan perjanjian kreditnya dengan Tergugat I.
12. Bahwa **Tergugat I telah beritikad baik dengan memberikan kesempatan dan/atau keringanan penyelesaian kredit kepada Penggugat dengan memberikan Restrukturisasi Kredit sebagaimana tertuang dalam Akta Addendum Surat Persetujuan Membuka Kredit No.82 tanggal 28 Juni 2019, Akta Addendum Surat Persetujuan Membuka Kredit No.83 tanggal 28 Juni 2019**. Namun sekalipun telah diberikan kesempatan dan/atau keringanan penyelesaian kredit berupa Restrukturisasi Kredit, Penggugat tetap tidak menyelesaikan kewajiban utangnya yang telah jatuh tempo dan telah

Halaman 15 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menunggak (tetap wanprestasi). Maka, berdasarkan hal tersebut, Tergugat I **MENOLAK DENGAN TEGAS** dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I tidak pernah memberikan kesempatan atau opsi kepada Penggugat untuk menyelesaikan persoalan kreditnya yang bermasalah.

13. Bahwa selain itu, Tergugat I juga kembali telah memberikan kesempatan dan waktu yang patut kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran kreditnya yang sudah menunggak kepada Tergugat I dengan menyampaikan Surat Peringatan (SP) kepada Penggugat, yaitu :

1. SP 1 No.B.271-KCP/VII/ADK/08/2019 tanggal 2 Agustus 2019
2. SP 2 No.B.334-KCP/VII/ADK/09/2019 tanggal 3 September 2019
3. SP 3 No. B.356-KCP/VII/ADK/09/2019 tanggal 23 September 2019

Namun, meski telah diberikan kesempatan dan waktu yang patut, Penggugat tetap mengabaikan peringatan – peringatan tersebut dan tetap tidak menyelesaikan kewajiban utangnya yang telah menunggak dan pada akhirnya tetap wanprestasi sebagaimana dibuktikan dengan rekening koran pinjaman Debitur atas nama CV. Nufa Fusion dan Surat Default No.B.467-KCP/VII/ADK/10/2019 tanggal 27 November 2019.

14. Bahwa mengingat Penggugat telah dan tetap wanprestasi, maka sesuai dengan ketentuan **Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT)** dinyatakan bahwa : *“apabila debitur (Penggugat) cidera janji (wanprestasi) Pemegang Hak Tanggungan (Tergugat I) mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum (Tergugat II) serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (vide Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT)*. Selain itu dalam **Pasal 2 butir 6 Akta Pemberian Hak Tanggungan juga secara tegas dinyatakan bahwa : jika Debitur (Penggugat) tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya (wanprestasi), Pemegang Hak Tanggungan (Tergugat I) dengan akta ini diberi dan menyatakan**  
Halaman 16 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pemberi hak tanggungan (Penggugat) untuk menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian – sebagian.*

15. Selanjutnya, karena Penggugat nyata-nyata telah wanprestasi, maka Tergugat I mengajukan lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada Tergugat II sesuai ketentuan dan prosedur hukum sebagaimana diatur dalam **Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) dan Peraturan Menteri Keuangan 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan obyek jaminan kredit *a quo* yang dilakukan Tergugat dengan perantaraan Tergugat II nyata-nyata telah dilakukan sesuai dengan ketentuan dan prosedur lelang (***vide Risalah Lelang Nomor 936/42/2023 Tanggal 7 Desember 2023***). Dengan demikian, sesuai **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 24 April 1969 Nomor 323K/Sip/1968 dan Peraturan Menteri Keuangan 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, terhadap lelang eksekusi yang telah dilaksanakan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku, **tidak dapat dibatalkan**. Hal ini dipertegas lagi dengan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (Buku II Mahkamah Agung) Tahun 2007 halaman 100, yang menyatakan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, **tidak dapat dibatalkan**. Sehingga **JELAS dan NYATA** bahwa dalil-dalil Penggugat yang menyatakan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang telah dilakukan oleh Tergugat I melalui perantaraan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum merupakan **dalil yang SANGAT MENGADA – ADA dan TIDAK BERDASAR HUKUM** sehingga sudah sepatutnya **DITOLAK/DIABAIKAN**.
16. Bahwa menanggapi dalil-dalil Penggugat terkait nilai limit lelang, dapat Tergugat I jelaskan dan tegaskan sesuai ketentuan hukum yang berlaku bahwa dalam menentukan nilai limit lelang, Tergugat I telah

*Halaman 17 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan informasi harga pasar tanah disekitar lokasi, obyek lelang dan nilai ekonomisnya. Selain itu, Tergugat I juga telah berpedoman pada **pasal 13 ayat (1), Pasal 47 ayat (2), Pasal 48 ayat (1) dan ayat (3), Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, yang mana ditentukan bahwa penetapan nilai limit lelang menjadi kewenangan sepenuhnya dari Penjual (Tergugat I) berdasarkan penilaian dari Penaksir/Tim Penaksir/Penilai/Tim Penilai (*vide Laporan Penilaian Jaminan Tanggal 20 Juni 2023*), serta nilai limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi. Selain itu, sesuai Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 198 PK/Pdt/2015 tanggal 25 November 2015 disebutkan bahwa : *"pelelangan yang telah sesuai prosedur hukum tidak dapat dibatalkan walaupun harga limit lelang dianggap terlalu rendah, sehingga lelang tetap sah dan risalah lelang tidak dapat dibatalkan"*. Sehingga berdasarkan hal-hal tersebut di atas, **JELAS** dan **NYATA** bahwa dalil-dalil Penggugat yang mempermasalahkan nilai limit lelang merupakan **dalil yang SANGAT MENGADA – ADA dan TIDAK BERDASAR HUKUM** sehingga sudah sepatutnya **DITOLAK/DIABAIKAN**.

17. Bahwa Tergugat I **MENOLAK DENGAN TEGAS** dalil Penggugat dalam petitum surat gugatannya terkait Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap agunan kredit *a quo*. Bahwa berdasarkan asas hukum dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI (MARI) yang menggariskan bahwa *"benda-benda yang telah dijadikan jaminan hutang tidak dapat dikenakan sita jaminan"*. Hal ini dapat dilihat pada **Putusan MARI No.394K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 yang menyatakan : "barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang tidak dapat dikenakan concervatoir beslag"**. Selain itu pada **Putusan MARI No.3216 K/Pdt/1984 tanggal 28 Juli 1986 yang menyatakan bahwa sita jaminan atas barang yang sudah lebih dahulu dijaminakan pada pihak lain, haruslah ditolak**. Dengan demikian, jelas dalil Penggugat yang meminta

Halaman 18 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sita Jaminan terhadap obyek agunan kredit SHM Nomor 11631 merupakan dalil yang **SANGAT MENGADA – ADA dan TIDAK BERDASAR HUKUM** sehingga sudah sepatutnya **DITOLAK/DIABAIKAN.**

18. Bahwa Tergugat I dengan tegas **MENOLAK** dalil-dalil Penggugat yang menuntut pembayaran ganti kerugian materiil sebesar Rp2.515.000.000 dan kerugian immateriil sebesar Rp.10.000.000.000, karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum. Bahwa sebagaimana telah Tergugat I uraikan di atas, Tergugat I sama sekali tidak melakukan tindakan yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat baik dalam posita dan petitum gugatannya tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali (*illusioner*), sehingga haruslah ditolak karena tuntutan ganti rugi baru dapat diajukan apabila pihak Tergugat I nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata (*Vide: Yurisprudensi MA RI Nomor 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983*). Bahwa selain itu pula, atas tuntutan ganti rugi Penggugat haruslah ditolak karena terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak dirinci dan tanpa berdasarkan pada fakta-fakta hukum yang ada karena bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:

a. Putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971:

*Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.*

b. Putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:

*Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telat diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh pengadilan.*

Halaman 19 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga berdasarkan hal-hal tersebut di atas, **JELAS** dan **NYATA** bahwa dalil-dalil Penggugat yang menuntut pembayaran ganti kerugian materiil dan kerugian immateriil merupakan **dalil yang SANGAT MENGADA – ADA dan TIDAK BERDASAR HUKUM** sehingga sudah sepatutnya **DITOLAK/DIABAIKAN**.

**Menimbang**, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II, telah mengajukan jawabannya sebagaimana yang telah diunggah pada tanggal 12 Desember 2024 pada Sistem Informasi Pengadilan (*e-litigasi*) yang mana pada pokoknya sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

### A. Eksepsi *Non Adimpleti Contractus*

1. Bahwa perjanjian yang ditandatangani Penggugat dan Tergugat I *in casu* PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Maguwoharjo Yogyakarta adalah perjanjian timbal balik atau perjanjian kredit yang kedua prestasi secara timbal balik berhubungan erat satu sama lain, maka jika pihak yang menuntut pemenuhan dari pihak lain, pihak yang menuntut harus memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian yang telah disepakati pihak yang bersangkutan.
2. Bahwa Penggugat telah beberapa kali diperingatkan oleh Tergugat I untuk segera melunasi kewajibannya, maka Penggugat merupakan Debitur yang tidak dapat memenuhi prestasi.
3. Bahwa dengan demikian, Penggugat tidak berhak menggugat Kreditur apabila Penggugat sendiri tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

### B. Eksepsi Kewenangan Mengadili Secara Relatif

1. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* yang diajukan di Pengadilan Negeri Bantul dengan register perkara Nomor 89/Pdt.G/2024/PN.Btl. didasarkan adanya Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I, yakni Persetujuan Membuka Kredit Nomor 17 tanggal 11 Juli 2018, yang merupakan undang-undang bagi  
*Halaman 20 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

para pihak.

2. Bahwa Pengadilan Negeri Bantul tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo* karena:
  - a. Sesuai dengan Pasal 118 ayat (4) HIR menyatakan sebagai berikut:  
*"Bila dengan surat SAH dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka Penggugat dapat memasukkan surat gugat itu kepada ketua Pengadilan Negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu".*
  - b. Oleh karena para pihak diperbolehkan dalam suatu perjanjian menyepakati pemilihan domisili pilihan untuk memilih pengadilan tertentu yang berwenang menyelesaikan sengketa yang mungkin timbul dalam perjanjian.
3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR tersebut, antara Penggugat dengan Tergugat I telah menyepakati adanya domisili hukum yaitu pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman (*Vide* Surat Persetujuan Membuka Kredit Nomor 17 tanggal 11 Juli 2018, pada Pasal 18 Hukum Yang Berlaku dan Domisili).
4. Bahwa dengan tegas diatur dalam Pasal 18 Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I dimaksud, menyebutkan bahwa **"kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum (domisili) yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman."**
5. Bahwa dengan demikian, karena gugatan *a quo* diajukan ke Pengadilan Negeri Bantul, maka gugatan tersebut tidak sejalan dan melanggar ketentuan dalam Perjanjian antara kedua pihak. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Bantul dalam perkara *a quo* adalah keliru, karena Penggugat adalah pihak dalam perjanjian yang wajib tunduk pada isi perjanjian yang telah disepakatinya.
6. Bahwa seharusnya gugatan *a quo* diajukan ke Pengadilan Negeri Sleman berdasarkan domisili hukum yang dipilih Penggugat dan Tergugat I dalam perjanjian, oleh karenanya Tergugat II memohon kepada Yang Terhormat Mejlis Hakim Pengadilan Negeri Bantul yang memeriksa perkara *a quo* untuk menjatuhkan Putusan Sela, dengan  
*Halaman 21 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan Pengadilan Negeri Bantul tidak berwenang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Bahwa semua yang tertuang dalam Jawaban bagian eksepsi mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban bagian Pokok Perkara ini.

### A. Akar Permasalahan *A Quo* adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit

1. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka telah jelas akar permasalahannya adalah wanprestasi atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh Penggugat selaku Debitur.
2. Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui para pihak dalam Surat Persetujuan Membuka Kredit Nomor 17 tanggal 11 Juli 2018 adalah Penggugat selaku Debitur dan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Maguwoharjo selaku Kreditur.
3. Bahwa adapun yang menjadi agunan atau jaminan pelunasan utang dalam Perjanjian Kredit tersebut adalah sebidang tanah seluas 237 M<sup>2</sup> berikut bangunan di atasnya terletak di Desa/Kel. Bangunharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11631, tercatat atas nama Nyonya Diana Yuristiati,.
4. Bahwa faktanya, Penggugat sebagaimana pula diakui dalam posita gugatannya, Penggugat telah melakukan perjanjian kredit dengan Tergugat I. Bahwa terhadap pembiayaan dimaksud, Penggugat selaku Debitur telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian *a quo* (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Tergugat I berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Penggugat sebagai bentuk tanggung jawab

Halaman 22 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat selaku Debitur sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian.

5. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerduta).
6. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu wanprestasi dengan mendorongnya ke permasalahan perbuatan melawan hukum, dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam perjanjian *a quo*. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas wanprestasi yang secara sadar telah dilakukannya.
7. Bahwa dalam perkara serupa di Pengadilan Tinggi Padang, sebagaimana dalam pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang Nomor 14/Pdt/2021/PT.PDG tanggal 5 Februari 2021 yang menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang Nomor 9/Pdt.G/2020/PN.Pdg tanggal 18 November 2020 yaitu:
  - Alinea kedua halaman 92 putusan  
*“Menimbang, bahwa yang menjadi dasar dalil utama Penggugat dalam perkara ini adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I yang tidak pernah melaksanakan upaya penyelamatan kredit yaitu berupa Rescheduling (Penjadwalan Kembali), Reconditioning (Persyaratan Kembali) serta Restructuring (Penataan Kembali) dengan maksimal kepada Penggugat yang sedang mengalami kesulitan dalam menjalankan usaha dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat VI yang meletakkan harga objek perkara (jaminan) di bawah harga pasaran merupakan perbuatan melawan hukum;”*
  - Alinea ketiga halaman 93-94 putusan:

*Halaman 23 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"bahwa dalam kasus ini telah terbukti adanya perjanjian kredit antara Penggugat sebagai pihak kreditur dan Tergugat sebagai debitur perjanjian kredit sebagaimana didalam jawaban Penggugat yaitu Perjanjian Kredit Nomor 016/PK/NB/PDP/VI/2014, Perjanjian Kredit Nomor 010/PK/NB/PDP/III/2015, Perjanjian Kredit Nomor 011/PK/NB/PDP/III/2015, Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 021/PK-PPJ/NB/PDP/VI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 041/PK/NB/PDP/XI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 018/PK/NB/PDP/III/2016, Perjanjian Kredit Nomor 037/PK/NB/PDP/VI/2016, Perjanjian Kredit Nomor 052/PK/NB/PDP/IX/2016, Perjanjian Kredit Nomor 025/PK/NB/PDP/III/2017, Perjanjian Kredit Nomor 049/PK/NB/PDP/V/2017, Perjanjian Kredit Nomor 086/PK/NB/PDP/X/2017 dengan menjaminkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:533, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:575, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:576, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:577, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:905, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:1235;*

*"bahwa kemudian Penggugat terbukti lalai membayar angsuran atas fasilitas kreditnya sehingga Penggugat telah cidera janji;*

*"Menimbang, bahwa menurut Majelis yang penting dan menentukan adalah apakah fakta yang melahirkan cidera janji itu, terlepas dari kewajiban secara kontraktual, menimbulkan perbuatan melanggar hukum tetapi kalau yang dilanggar itu merupakan pelanggaran kontraktual maka itu merupakan cidera janji bukan merupakan perbuatan melawan hukum;"*

8. sertiBahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil gugatan yang diajukan Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada iktikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.

Halaman 24 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## B. Fakta Hukum atas Objek Sengketa A Quo Yang Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan

1. Bahwa objek sengketa *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan barang jaminan kredit pada Tergugat I yang tertuang dalam Perjanjian telah diikat dengan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Pertama Nomor 03920/2018 tanggal 13 Agustus 2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 140/2018 tanggal 1 Agustus 2018.

2. Bahwa dengan diikatnya objek sengketa *a quo* dengan Hak Tanggungan telah mendapat persetujuan dari Penggugat selaku Penjamin dalam Perjanjian Kredit, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 10 Klausula Sell Down, yang menegaskan:

*"1). Bank berhak dengan ketentuan dan syarat-syarat yang dianggap baik oleh Bank untuk:*

*a. Menjual atau mengalihkan dengan cara lain sebagian atau seluruh pinjaman maupun hak Bank berdasarkan Perjanjian Kredit serta dokumen agunan kepada pihak ketiga yang ditunjuk oleh Bank sendiri, dan/atau.*

*b. Mengalihkan Piutang/Hak tagih Bank (Cessie) yang timbul dari perjanjian kredit (termasuk perjanjian pengikatan beserta dokumen bukti pengikatan dan kepemilikan agunan) kepada pihak ketiga yang ditunjuk oleh Bank*

*2). Debitur dengan ini menegaskan bahwa:*

*a. Debitur menandatangani Perjanjian Kredit, Debitur menyetujui penjualan/pengalihan dan penyerahan sebagian atau seluruh pinjaman maupun hak Bank tersebut yang dilakukan dengan ketentuan dan syarat-syarat yang dianggap baik oleh Bank, dan*

*b. Debitur mengakui Pihak ketiga yang membeli/mengambilalih dan menerima sebagian atau seluruh hak-hak Bank berdasarkan perjanjian kredit, serta dokumen agunan sejak Debitur menerima surat pemberitahuan dari Bank tentang penjualan/pengalihan dan penyerahan tersebut disertai nama kreditur baru yang bersangkutan.*

Halaman 25 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Debitur setuju bahwa pengakuan dan persetujuan Debitur untuk terikat pada penjualan/pengalihan dan penyerahan hak-hak tersebut tidak memerlukan persyaratan pemberitahuan resmi maupun persetujuan Debitur, sebagaimana dimaksud Pasal 613 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dengan demikian Debitur tetap mengakui dan menyetujui pihak ketiga yang diberitahukan oleh Bank sebagai kreditur baru, sesuai ketentuan butir 2.b Pasal ini, Debitur berjanji bahwa Debitur tidak akan mengubah dan atau menarik kembali penegasan ini.

3). Bank berhak dengan ketentuan dan syarat-syarat yang dianggap baik oleh Bank untuk menjual dan/atau mengalihkan sebagian atau seluruh hak tagih Bank, baik pokok maupun bunga, berdasarkan Perjanjian Kredit kepada pihak ketiga yang ditunjuk sendiri oleh Bank dalam rangka sekuritisasi serta dengan cara dan syarat yang dianggap baik oleh Bank, tanpa adanya kewajiban bagi Bank untuk memberitahukan hal tersebut kepada Debitur.”

3. Bahwa dengan pengikatan Hak Tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan) yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.

4. Bahwa *in casu* karena telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat atas Perjanjian Kredit *a quo*, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 UU Hak Tanggungan, yang menyatakan:

#### **Pasal 6 UUHT yang menyatakan:**

*“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas*

Halaman 26 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”*

## **Penjelasan Pasal 6 UUHT yang menyatakan:**

*“Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”*

## **dan Pasal 20 ayat (1) UU HT yang menyatakan:**

*“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan : a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6”*

5. Bahwa atas dasar hal tersebut, Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Tergugat II sebagai kantor lelang negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Penggugat melalui Tergugat II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.
6. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek sengketa *a quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum.
7. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi yang dilaksanakan Tergugat II atas objek sengketa *a quo* merupakan konsekuensi yang harus diterima oleh

*Halaman 27 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat akibat wanprestasi yang dilakukannya atas Perjanjian Kredit. Oleh karenanya, dalil-dalil Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara *a quo* adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

## C. Kedudukan KPKNL Sebagai Perantara Lelang

1. Bahwa Tergugat II adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satunya tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan.
2. Bahwa UU Hak Tanggungan memberikan kekuasaan bagi Kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan dari hasil penjualan. Lelang eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan melalui perantara pejabat lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).
3. Bahwa prosedur lelang atas objek sengketa perkara *a quo* berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dan berdasarkan ketentuan Pasal 3 huruf e Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan.
4. Bahwa terjadinya proses lelang objek sengketa perkara *a quo* karena adanya Surat Permohonan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Nomor B.546a-KCP-VII/ADK/08/2023 tanggal 11 Agustus 2023, dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Maguwoharjo selaku Penjual/Kreditur sehingga kedudukan Tergugat II dalam proses pelelangan tersebut hanya sebagai perantara pelaksanaan lelang oleh Tergugat I selaku penjual.

Halaman 28 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa dikarenakan Tergugat II hanya sebagai perantara pelaksanaan lelang oleh Tergugat I, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terdapat ganti rugi terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya pada Pihak Penjual *in casu* PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Pembantu Maguwoharjo dan tidak tepat apabila Tergugat II dihukum secara tanggung renteng menanggung pembayaran ganti kerugian materiil maupun immateriil serta uang paksa (*dwangsom*) sebagaimana dalil Penggugat.
6. Bahwa *quod non* Penggugat benar-benar mengalami kerugian maka sepenuhnya merupakan tanggung jawab Tergugat I, karena Tergugat I telah menyatakan bertanggung jawab penuh atas tuntutan ganti rugi dan membebaskan KPKNL Yogyakarta/Pejabat Lelang dari tuntutan ganti rugi sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan Nomor B.546.G-KCP-VIII/OPK/08/2023 tanggal 11 Agustus 2023.
7. Bahwa atas dokumen-dokumen persyaratan lelang yang diserahkan bersamaan dengan surat permohonan lelang *a quo*, Tergugat II selaku perantara lelang melakukan pemeriksaan dan hasil pemeriksaan diketahui dokumen telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang dan Tergugat II selaku perantara lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 10 PMK Lelang.

#### D. Penjelasan Tentang Prosedur Lelang

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat pada posita angka 2, 4, 6 dan 7 pada halaman 5 dan 6 gugatan, yang pada pokoknya menyatakan penjualan lelang dan balik nama objek sengketa melalui lelang merupakan perbuatan melawan hukum.
2. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan aturan-aturan hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta telah sesuai dengan prosedur lelang, dengan tahapan proses pelaksanaan lelang sebagai berikut:

Halaman 29 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) Bahwa prosedur lelang atas objek sengketa perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Tergugat II dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85* jo. PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dan berdasarkan ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan.
- b) Bahwa objek sengketa *a quo* merupakan barang milik Penggugat yang dijadikan barang jaminan utang Penggugat kepada Tergugat I yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan, sebagaimana terbukti berdasarkan Surat Persetujuan Membuka Kredit Nomor 17 tanggal 11 Juli 2018 berikut sekuruh perubahan dan addendumnya dan telah diikat Hak Tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Pertama Nomor 03920/2018 tanggal 13 Agustus 2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 140/2018 tanggal 1 Agustus 2018.
- c) Bahwa pada perkembangannya dikarenakan Penggugat tidak dapat melakukan pembayaran terhadap sisa utangnya, maka Tergugat I menyampaikan 3 (tiga) kali Surat Peringatan kepada Penggugat agar segera menyelesaikan/melunasi kewajiban kreditnya, namun atas Surat Peringatan dimaksud ternyata Penggugat tidak mengindahkannya. Dengan demikian Penggugat telah memenuhi persyaratan untuk dikatakan telah melakukan wanprestasi.
- d) Bahwa dikarenakan Penggugat telah lalai memenuhi persyaratan kredit yang disepakati (wanprestasi), dan selanjutnya berdasarkan kewenangan yang diperoleh sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a jo. Pasal 6 UU Hak Tanggungan, Tergugat I melalui Surat Permohonan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Nomor B.546a-KCP-VII/ADK/08/2023 tanggal 11 Agustus 2023, mengajukan permohonan

*Halaman 30 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang atas objek sengketa a quo kepada KPKNL Yogyakarta *in casu* Tergugat II.

- e) Bahwa terhadap surat permohonan lelang tersebut, telah dilengkapi dengan dokumen persyaratan, antara lain:
- 1) Fotokopi Surat Persetujuan Membuka Kredit Nomor 17 tanggal 11 Juli 2018 berikut sekuruh perubahan dan addendumnya;
  - 2) Fotokopi SHT Nomor 03920/2018 tanggal 13 Agustus 2018;
  - 3) Fotokopi APHT Nomor 140/2018 tanggal 1 Agustus 2018.;
  - 4) Fotokopi SHM Nomor 11631/Bangunharjo, a.n. Ny. Diana Yuristiati;
  - 5) Fotokopi Surat Peringatan I Nomor B.271-KCP/VII/08/2023 tanggal 02 Agustus 2019;
  - 6) Fotokopi Surat Peringatan II Nomor B.334-KCP/VII/09/2023 tanggal 03 September 2019;
  - 7) Fotokopi Surat Peringatan III Nomor B.356-KCP/VII/09/2023 tanggal 23 September 2019;
  - 8) Salinan Surat Pernyataan Nomor B.4882/KC-VII/ADK/09/2022 tanggal 23 September 2022;
  - 9) Surat Pernyataan Nomor B.546.G-KCP-VIII/OPK/08/2023 tanggal 11 Agustus 2023.
- f) Bahwa atas dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, Tergugat II melakukan pemeriksaan, dan hasil pemeriksaan diketahui **dokumen telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang**. Maka sesuai Pasal 1 angka 10 PMK Lelang yang dimaksud dengan "Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang" adalah "*Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan Lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual dengan barang yang akan dilelang sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek*

Halaman 31 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Lelang berhak melelang Objek lelang, dan Objek lelang dapat dilelang”.*

- g) Bahwa sesuai Pasal 11 PMK Lelang, atas permohonan lelang terhadap objek sengketa *a quo* yang diajukan oleh Tergugat I tersebut dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Tergugat II selaku perantara lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan tersebut.
- h) Bahwa untuk sahnya pelelangan dan sesuai dengan ketentuan Pasal 31 ayat (1) PMK Lelang, Pelaksanaan lelang juga telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor Berkas 56826/2023 tanggal 04 Desember 2023 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.
- i) Bahwa menindaklanjuti permohonan lelang tersebut, maka Tergugat II menetapkan jadwal pelaksanaan lelang melalui Surat Nomor S-3603/KNL.0905/2023 tanggal 06 November 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang.
- j) Bahwa selanjutnya, atas penetapan jadwal lelang tersebut, Tergugat I telah menyampaikan Pemberitahuan Lelang kepada Penggugat dengan suratnya Nomor B.671-KCP-VI/OPK/11/23 tanggal 22 November 2023.
- k) Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang oleh Tergugat II, maka Tergugat I melakukan pengumuman lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran tanggal 08 November 2023 sebagai Pengumuman Lelang Pertama, dan melalui Surat Kabar Harian Koran Merapi yang terbit tanggal 23 November 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.
- l) Bahwa dalam lelang *a quo*, objek sengketa *a quo* telah laku terjual kepada Drg. Nursamin Razak *in casu* Tergugat IV dan dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 936/42/2023 tanggal 07 Desember 2023.

Halaman 32 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa terhadap dalil dan petitum Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, dapat Tergugat II tanggapi sebagai berikut:
- a) Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut:
    - 1) Adanya suatu perbuatan;
    - 2) Perbuatan tersebut melawan hukum;
    - 3) Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
    - 4) Adanya kerugian bagi korban;
    - 5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
  - b) Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata merupakan unsur yang bersifat kumulatif, apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka tidak dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum.
  - c) Bahwa unsur "*perbuatan tersebut melawan hukum*" tidak terpenuhi, mengingat sesuai uraian jawaban sebelumnya, membuktikan bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
  - d) Bahwa Tergugat II dalam hal ini melaksanakan jual secara lelang terhadap objek lelang *a quo* atas permohonan Tergugat I adalah dalam kapasitasnya menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 28 Tahun 2015 tentang Kementerian Keuangan dan PMK Lelang.
  - e) Bahwa sebaliknya, dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membuktikan atau tidak dapat menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata atau aturan hukum yang dilanggar oleh Tergugat II.
  - f) Berdasarkan hal-hal dimaksud, membuktikan bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan

Halaman 33 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II telah benar dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga lelang mengikat dan sah serta Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang objek sengketa *a quo* harus dibatalkan jelas-jelas merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum.

**E. Bantahan Tergugat II Terhadap Dalil Penggugat Yang Menyatakan Bahwa Harga Limit Lelang Terlalu Murah Dibandingkan Harga Standar Tanah Setempat**

5. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat pada halaman 2 angka 4 posita gugatan yang menyatakan bahwa nilai limit dalam lelang *a quo* lebih rendah dibandingkan harga standar tanah setempat, sehingga Para meminta Majelis Hakim untuk menyatakan lelang tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
6. Bahwa dalil Penggugat tersebut jelas merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar dengan fakta hukum yang ada, sehingga dalil tersebut sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim.
7. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 47 ayat (2) jo. Pasal 52 ayat (5) PMK 213/2020, telah diatur bahwa penetapan Nilai Limit merupakan tanggung jawab Penjual Lelang (*in casu* PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk selaku Kreditur) dan bukan menjadi tanggung jawab Tergugat II (KPKNL Yogyakarta).
8. Bahwa dalam Pasal 48 ayat (1) PMK 213/2020 telah diatur pula bahwa Nilai Limit yang ditetapkan Penjual didasarkan pada laporan hasil penilaian, laporan hasil penaksiran oleh Penaksir, atau harga perkiraan sendiri.
9. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 51 PMK 213/2020, Nilai Limit pada pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan

Halaman 34 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan **paling rendah sama dengan nilai likuidasi.**

10. Bahwa Nilai Limit atas Objek Sengketa ditetapkan oleh Tergugat I selaku Penjual berdasarkan hasil penilaian internal Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Maguwoharjo sebagaimana tercantum dalam Laporan Penilaian tertanggal 20 Juni 2023.
11. Bahwa dalam Laporan Penilaian tersebut, disebutkan bahwa Nilai Likuidasi (NL) atas Objek Sengketa adalah sebesar Rp839.100.000,- (delapan ratus tiga puluh sembilan juta seratus ribu rupiah).
12. Bahwa pada faktanya, sesuai dengan surat permohonan lelang yang diajukan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk, Nilai Limit atas Objek Sengketa ditetapkan sebesar Rp1.250.000.000,- (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) sehingga telah jelas bahwa Nilai Limit tersebut lebih tinggi daripada Nilai Likuidasi yang ditetapkan oleh Penilai yakni Rp Rp839.100.000,- (delapan ratus tiga puluh sembilan juta seratus ribu rupiah), maka dengan demikian, penetapan Nilai Limit yang ditetapkan oleh Penjual telah sesuai dengan ketentuan dalam PMK Lelang.
13. Bahwa dalam Pasal 47, 48, 49, dan 50 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang pada intinya menyatakan bahwa **Nilai Limit** tersebut adalah sepenuhnya kewenangan Tergugat I selaku Penjual (pemegang hak), dan pejabat lelang dan KPKNL tidak berhak menilai atau turut campur.
14. Bahwa dapat pula Tergugat II jelaskan bahwa nilai limit bukanlah merupakan harga pasar, akan tetapi adalah sebuah taksasi atas nilai pasar dikurangi dengan resiko-resiko akibat dari suatu pelelangan, misalnya biaya pengosongan, tertundanya penguasaan akibat ada gugatan dan lain-lain.
15. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, dalil Penggugat yang menyatakan nilai limit yang diberikan Tergugat I terlalu murah adalah tidak berdasar, oleh karenanya mohon agar dikesampingkan

Halaman 35 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, telah jelas bahwa penetapan nilai limit yang dilakukan oleh Penjual (Tergugat I) telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak dalil Penggugat.

## **F. Tergugat II Menolak Tegas Dalil Penggugat Yang Menyatakan Bahwa Penjualan Objek Sengketa Melalui Lelang, Dilakukan Tanpa Sepengetahuan Penggugat Dan Tanpa Adanya Surat Peringatan**

17. Bahwa Tergugat II menolak tegas dalil Penggugat pada angka 10 halaman 3 yang pokoknya menyatakan perbuatan Para Tergugat yang melakukan pelelangan atas objek sengketa tanpa sepengetahuan Penggugat dan tanpa adanya Surat Peringatan I dan Surat Peringatan II adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

18. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan kembali, sebagaimana telah Tergugat II uraikan dan jelaskan di atas bahwa dalam melaksanakan lelang eksekusi atas objek sengketa telah didasarkan pada ketentuan peraturan yang berlaku dan sesuai dengan ketentuan Pasal 11 PMK Lelang, Tergugat II telah meneliti seluruh dokumen syarat formil dan materiil permohonan lelang, termasuk surat-surat peringatan yang terlampir dalam permohonan.

19. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Para Tergugat yang melakukan pelelangan atas objek sengketa tanpa sepengetahuan Penggugat dan tanpa adanya Surat Peringatan I dan Surat Peringatan II adalah dalil yang mengada-ada dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim.

## **G. Tergugat II Menolak Dalil Penggugat Yang Meminta Agar Tergugat II Ikut Dihukum Menanggung Kerugian Materiil dan Kerugian Immateriil serta *Dwangsom***

20. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil pada petitem angka 6 gugatan yang menuntut pembayaran ganti kerugian materiil sebesar Rp2.515.000.000,- (dua miliar lima ratus lima belas juta rupiah), dan immaterial sebesar Rp10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) secara

*Halaman 36 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggung renteng dengan Tergugat lain, karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum.

21. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan di atas, Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya.
22. Bahwa kedudukan KPKNL Yogyakarta selaku Tergugat II merupakan Perantara pelaksanaan lelang dari Tergugat I yang ditunjuk undang-undang untuk membantu Pemohon lelang dalam penjualan objek lelang.
23. Bahwa *quod non* Penggugat benar-benar mengalami kerugian maka sepenuhnya merupakan tanggung jawab Tergugat I karena Tergugat I telah menyatakan bertanggung jawab penuh atas tuntutan ganti rugi dan membebaskan KPKNL Yogyakarta/Pejabat Lelang dari tuntutan ganti rugi sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan Nomor B.546.G-KCP-VIII/OPK/08/2023 tanggal 11 Agustus 2023.
24. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat baik dalam Posita maupun Petitum gugatannya tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali (*illusioner*), sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim karena tuntutan ganti rugi baru dapat diajukan apabila pihak Tergugat II nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata (*Vide*: Yurisprudensi MA RI Nomor 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983).
25. Bahwa tindakan Penggugat tersebut jelas-jelas memiliki iktikad tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Tergugat II sebagai instansi pemerintah dan tergugat lainnya atas wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat.
26. Bahwa selain itu pula, atas tuntutan ganti rugi Penggugat haruslah ditolak karena terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak dirinci dan tanpa berdasarkan pada fakta-fakta hukum yang ada karena bertentangan dengan *yurisprudensi* sebagai berikut:

- a. Putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971:

*Halaman 37 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh para penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.

b. Putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:

Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh para penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh para penggugat harus ditolak oleh pengadilan.

c. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT Bdg: Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.

27. Bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

## H. SIMPULAN

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II sampaikan dan jelaskan di atas, maka dapat Tergugat II berikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Yogyakarta didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
2. Bahwa KPKNL Yogyakarta telah meneliti dokumen persyaratan lelang sebelum menetapkan jadwal lelang dan melaksanakan lelang, antara lain surat peringatan dan surat rencana pelaksanaan lelang kepada Debitur.
3. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

*Halaman 38 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4.—Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan Tergugat II atas objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata tidak terpenuhi.

Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah ditanggapi melalui jawaban Tergugat II tersebut, juga tidak berdasarkan hukum.

Maka : berdasarkan alasan-alasan tersebut, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI:**

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat II beralasan hukum dan dapat diterima;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor 936/42/2023 tanggal 07 Desember 2023 adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian yang dimohonkan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

**Menimbang**, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III, telah mengajukan jawabannya sebagaimana yang telah diunggah pada tanggal 16 Desember 2024 pada Sistem Informasi Pengadilan (*e-litigasi*) yang mana pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 39 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat III.
2. Berdasarkan data di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul berkenaan dengan Sertipikat Hak Milik No 11631/ Bangunharjo Surat Ukur Nomor 08370/Bangunharjo/2016, tanggal 25-01-2016, luas 237 m2 atas nama Nyonya Diana Yuristiati adalah sebagai berikut :
  - a. bahwa tanah obyek sengketa pertama kali diterbitkan tanggal 03-02-2016 atas nama Ahmad Muthohar yang berasal dari pemecahan bidang tanah asal warisan sertipikat Hak Milik No 11508/Bangunharjo
  - b. bahwa pada tanggal 05 Agustus 2016 dicatatkan peralihan hak karena jual beli menjadi atas nama Nyonya Diana Yuristiati berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 172/2016 tanggal 07-06-2016 yang dibuat oleh Nindyawati Trias Putri, S.H.,M.Kn. selaku PPAT
  - c. Pada tanggal 06-12-2017 diterbitkan Hak Tanggungan No.05417/2017 Peringkat Pertama APHT oleh PPAT Yuniarti Kusumaningrum, S.H., M.Kn. No.38/2017 tanggal 07-04-2017 atas nama Koperasi Simpan Pinjam Jasa berkedudukan dan berkantor pusat di Kota Pekalongan.
  - d. Bahwa pada tanggal 24-07-2018 telah dicatatkan penghapusan Hak Tanggungan (Roya) berdasarkan Surat Roya No 014/JS.SYARIAH/YGY/ROYA/VII/2018 tanggal 11-07-2018 dari Koperasi Simpan Pinjam Jasa
  - e. Pada tanggal 13-08-2018 diterbitkan Hak Tanggungan No.03920/2018 Peringkat Pertama APHT oleh PPAT Arie Widiyanto, S.H., M.Kn. No.140/2018 tanggal 01-08-2018 atas nama PT.BRI (Persero) Tbk berkedudukan di Jakarta Pusat
  - f. Pada tanggal 11-07-2019 diterbitkan Hak Tanggungan No.02958/2019 Peringkat Kedua APHT oleh PPAT Arie Widiyanto, S.H., M.Kn. No.70/2019 tanggal 25-04-2019 atas nama PT.BRI (Persero) Tbk berkedudukan di Jakarta Pusat

Halaman 40 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- g. Bahwa telah dicatatkan SKPT Lelang Eksekusi Ps.6 UU Hak Tanggungan KPKNL Yogyakarta
  - h. Bahwa pada tanggal 07-03-2024 telah dicatatkan penghapusan Hak Tanggungan (Roya) berdasarkan Surat Roya No B.716-KCP/VII/ADK/12/2023 tanggal 27-12-2023 dari PT BRI (Persero) Tbk
  - i. Bahwa pada tanggal 05 April 2024 telah dicatatkan peralihan hak karena LELANG menjadi atas nama Dokter Gigi Nursamin Razak berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No 936/42/2023 tanggal 12-01-2024 yang dibuat oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Jawa Tengah dan D.I. Yogyakarta KPKNL Yogyakarta Selaku Instansi Pemerintah
3. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas Posita angka 10 Petitum angka 7 karena berdasarkan Pasal 41 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan "Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang" serta berdasarkan Pasal 107, Pasal 108, Pasal 109 dan Pasal 110 Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala BPN RI No 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pedoman regulasi perihal "Pemindahan Hak Dengan Lelang serta berdasarkan Peraturan Kepala BPN RI No 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.
  4. Bahwa Tergugat III dalam melakukan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan dan telah sesuai dengan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo pasal 125 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 dan tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan "Pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan

*Halaman 41 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau penetapan hakim/Ketua Pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya penetapan Hakim/Ketua Pengadilan atau Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap..." serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan".

5. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas Petitum angka 6 dan angka 9 karena Tergugat III berdasarkan Peraturan presiden Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional, mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan, sehingga penerbitan Sertipikat Hak Milik No. SHM 11631/ Bangunharjo Surat Ukur Nomor 08370/Bangunharjo/2016, tanggal 25-01-2016, luas 237 m2 atas nama Nyonya Diana Yuristiati, maka tidak selayaknya dikatakan telah merugikan Penggugat dan dihukum untuk membayar biaya perkara.

Bahwa berdasarkan dalil – dalil tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim berkenan untuk memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut :

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Tergugat III memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

**Menimbang**, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV Konvensi / Penggugat Rekonvensi, telah mengajukan jawabannya sebagaimana yang telah diunggah pada tanggal 17 Desember 2024 pada Sistem Informasi Pengadilan (*e-litigasi*) yang mana pada pokoknya sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat sebagaimana yang disampaikan dalam surat Gugatan-nya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat IV.

*Halaman 42 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 2. EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF

Bahwa dalam perkara a quo Pengadilan Negeri Bantul tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan yang diajukan oleh Penggugat oleh karena antara Penggugat dengan Tergugat I telah terikat perjanjian yang menjadi dasar dalam perkara ini yaitu Perjanjian Kredit No. 17 tanggal 11 Juli 2018, Perjanjian Kredit No. 26 tanggal 11 April 2019, Perjanjian Kredit No. 82 tanggal 28 Juni 2019 dan Perjanjian Kredit No. 83 tanggal 28 Juni 2019. Dalam perjanjian tersebut telah disepakati dan diatur ketentuan yang berbunyi “3. *Tentang perjanjian ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya kedua belah pihak telah memilih tempat kedudukan hukum (domisili) yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Sleman dengan tidak mengurangi hak dan wewenangnya pihak pertama untuk menuntut pelaksanaan atau eksekusi atau mengajukan tuntutan hukum terhadap pihak kedua berdasarkan perjanjian ini melalui atau dihadapan pengadilan-pengadilan lainnya dimanapun juga didalam Wilayah Republik Indonesia*”.

Bahwa sebagaimana ketentuan pasal 1338 KUH Perdata menyebutkan bahwa “*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu*” dan Pasal 118 ayat (4) HIR dinyatakan “*Bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka Penggugat dapat memasukan surat gugatan itu kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam daerah hukum siapa tempat kedudukan yang dipilih itu*” maka sesuai perjanjian kredit sebagaimana tersebut diatas yang disepakati oleh para pihak yaitu Penggugat dengan Tergugat I yang telah menyepakati pemilihan **domisili hukum** terkait Pengadilan Negeri mana yang nantinya untuk menyelesaikan segala akibat hukum dari suatu perjanjian kredit sehingga berdasarkan pilihan tempat kedudukan hukum/domisili pilihan tersebut **seharusnya Penggugat mengajukan gugatan ini di Pengadilan Negeri Sleman bukan pada Pengadilan Negeri Bantul**. Atas dasar hukum acara yang

*Halaman 43 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlaku maka gugatan Penggugat yang demikian haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

### 3. **EXCEPTIO OBSCUR LIBEL**

Bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat dapat diketahui jika ternyata gugatan Penggugat isinya tidak terang atau formulasi gugatan tidak jelas (*onduidelijk*) sehingga jelas tidak memenuhi syarat formil dalil gugatan dimana harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*) oleh karena didasarkan pada hal-hal berikut :

- a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat secara jelas dan tegas menyebutkan perihal perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara dan dalam petitum pun Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menyatakan perbuatan seluruh Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum dan menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat maka sudah sepatutnya dan seharusnya dalam posita gugatan Penggugat menguraikan secara jelas dan rinci peristiwa hukum dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan masing-masing pihak yang ditarik sebagai pihak Tergugat. Namun faktanya dalam dalil gugatan sangat tidak jelas dan bertentangan antar posita dan petitum, posita gugatan Penggugat tidak ada dalil yang menyebutkan dan menguraikan atau mendeskripsikan secara jelas dan tegas mengenai peraturan, peristiwa atau unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV yang menimbulkan kerugian pada diri Pengugat sehingga ditarik sebagai pihak oleh Penggugat dalam perkara in casu yang sudah nampak jelas dan terang Penggugat melakukan perbuatan melawan hukum menempati tanah dan bangunan bukan miliknya sangatlah merugikan Tergugat IV.
- b. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan keberatan dengan pelelangan atas eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan. Bahwa Sertipikat Hak Tanggungan setara kedudukannya dengan Putusan Pengadilan, sehingga apabila ada pihak yang merasa

Halaman 44 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keberatan seharusnya mengajukan Perlawanan bukan Gugatan, sehingga Penggugat telah keliru dalam menggunakan formulasi gugatan.

- c. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mengakui adanya perikatan hukum antara Penggugat dengan Tergugat-I berdasarkan perjanjian kredit, di mana akibat dari adanya pelanggaran perjanjian kredit adalah wanprestasi. Bahwa di dalilnya yang lain Penggugat menyatakan Tergugat-I telah melakukan perbuatan melawan hukum. Adanya kontradiksi diantara dalil-dali Penggugat yang telah mencampuradukkan antara Wanprestasi dengan Perbuatan melawan hukum.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas dan diatur dalam Pasal 8 Rv menyebutkan pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*) oleh karena itu sudah seharusnya dan sewajarnya jika gugatan Penggugat dikualifikasikan sebagai gugatan yang kabur (*obscur libel*) karena isnya gelap (*onduidelijk*) dan haruslah ditolak

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat sebagaimana yang disampaikan dalam surat Gugatan-nya kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat IV;
2. Bahwa dalil-dalil Tergugat IV sebagaimana terdapat dalam Eksepsinya sebagaimana terurai diatas secara mutatis dan mutandis, mohon dimasukkan pula dalam jawaban Pokok Perkara ini sebagai bagian kesatuan yang tidak dapat dipisahkan; dan
3. Bahwa Tergugat IV menolak dan tidak perlu menanggapi posita angka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 dan 9 gugatan Penggugat dikarenakan pada prinsipnya dalil-dalil tersebut tidak berkaitan maupun berhubungan dengan Tergugat IV baik secara formil maupun materil. Namun demikian Tergugat IV akan menguraikan fakta atas dalil-dalil posita tersebut yaitu sebagai berikut :

- Bahwa pada pokoknya gugatan Penggugat dalam perkara a quo adalah perihal keberatan atas dilaksanakannya Eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta terhadap obyek jaminan Penggugat

Halaman 45 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik (SHGB) Nomor : 11631 Surat Ukur No. 08370/Bangunharjo/2016 tanggal 25/01/2016 seluas 237 m<sup>2</sup>.

- Bahwa sebagaimana telah ada pengakuan dan diuraikan oleh Penggugat dalam posita angka 1 gugatan Penggugat, antara Penggugat dan Tergugat I telah terjalin hubungan hukum keperdataan yaitu terikat perjanjian yang menjadi dasar dalam perkara ini yaitu Perjanjian Kredit No. 17 tanggal 11 Juli 2018, Perjanjian Kredit No. 26 tanggal 11 April 2019, Perjanjian Kredit No. 82 tanggal 28 Juni 2019 dan Perjanjian Kredit No. 83 tanggal 28 Juni 2019 dimana dalam perjanjian tersebut telah diatur hak dan kewajiban masing-masing pihak.
- Bahwa Penggugat dan penerima kuasa insidentil telah menyerahkan obyek jaminan yaitu Sertipikat Hak Milik (SHGB) Nomor : 11631 Surat Ukur No. 08370/Bangunharjo/2016 tanggal 25/01/2016 seluas 237 m<sup>2</sup> dan atas obyek tersebut telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I dan Peringkat II oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Maguwoharjo sebagai jaminan pelunasan hutang pada saat Penggugat melakukan wanprestasi terhadap isi perjanjian tersebut diatas yang telah ditandatangani baik oleh Penggugat, Penerima kuasa Insidentil dan istrinya sebagai debitur dan Tergugat sebagai kreditur. Sehingga segala ketentuan yang diatur dalam perjanjian tersebut berlaku dan memiliki kekuatan hukum mengikat (*buitten effect stellen*) sebagai undang-undang bagi para pihak yang menyepakatinya sebagaimana dimaksud asas Pacta Sunt Servanda yang bermakna : perjanjian merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, yang mengisyaratkan bahwa pengingkaran terhadap kewajiban yang ada pada perjanjian tersebut merupakan tindakan melanggar jani atau wanprestasi.
- Bahwa telah diakui oleh Penggugat dan menjadi bukti yang sempurna bahwasanya Penggugat sebagai debitur dari Tergugat I

Halaman 46 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah lalai dan tidak hati-hati dalam memenuhi kewajiban membayarkan angsuran pinjaman atas Fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) sehingga terjadi kemacetan dan gagal bayar (wanprestasi) dengan dalih kondisi usaha yang tidak berjalan dan Penggugat juga mendalilkan melakukan upaya penjualan aset secara pribadi untuk melunasi tetapi sampai saat ini belum terjual. Maka sudah sewajarnya atas dasar tersebut Tergugat I lalu kemudian mengajukan permohonan lelang atas obyek jaminan fasilitas kredit dari Penggugat yaitu Sertipikat Hak Milik (SHGB) Nomor : 11631 Surat Ukur No. 08370/Bangunharjo/2016 tanggal 25/01/2016 seluas 237 m<sup>2</sup> kepada Tergugat II karena Tergugat I sebagai pihak pemberi fasilitas pembiayaan diberikan hak untuk melakukan eksekusi penjualan jaminan secara sukarela atau lelang, termasuk didalamnya bank diberikan hak untuk menentukan harga jual obyek jaminan milik debitur yang telah diletakkan hak tanggungan oleh Tergugat I sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 yang berbunyi "apabila debitur cidera janji maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan secara umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut". Dan berdasarkan titel eksekutorial "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan, maka Pemegang hak tanggungan dapat menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum dan telah sesuai dengan isi perjanjian dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4. Bahwa Tergugat IV menolak atas dalil posita angka 1 dan 4 gugatan Penggugat yaitu mengenai obyek jaminan Penggugat pada Tergugat I yang **BENAR adalah** Sertipikat Hak Milik (SHGB) Nomor : 11631 Surat Ukur No. 08370/ Bangunharjo/2016 tanggal 25/01/2016 seluas 237 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh tujuh meter persegi) yang sebelumnya pemegang hak yaitu **Diana Yuristiati** dimana suaminya yang bernama Cahyono Indriarto Widodo telah

*Halaman 47 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyetujui dijadikan jaminan kredit namun tidak memenuhi kewajiban membayarkan hutang akhirnya di lelang telah dilakukan **peralihan hak** menjadi atas nama Pemegang Hak Drg. Nursamin Razak / Tergugat IV dengan berdasarkan **Risalah Lelang Nomor : 936/42/2023 tanggal 12 Januari 2024** yang ditanda tangani oleh Pejabat Lelang Ken Whuriningsih, Sarjana Ilmu Politik dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta dimana Tergugat IV telah ditetapkan sebagai Pembeli lelang dan Tergugat IV telah bertanggung jawab sepenuhnya dalam pelunasan kewajiban pembayaran lelang dan biaya-biaya, serta pajak-pajak lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan pada lelang tersebut. Berdasarkan pada Pasal 41 jo. Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan jika risalah lelang dapat dipakai untuk balik nama. Dengan demikian atas dasar tersebut, maka jelas **Tergugat I merupakan Pembeli Lelang yang beritikad baik yang hak-haknya haruslah dilindungi oleh undang-undang.** Sebagaimana disebutkan dalam Putusan MA Nomor : 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa *Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beritikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.* Dan Putusan MA Nomor : 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa *proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip "jatuh waktu yang dipercepat". Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beritikad baik, karena itu harus dilindungi.*

**Bahwa pelaksanaan lelang Sertipikat Hak Milik (SHGB) Nomor : 11631** yang dilakukan oleh KPKNL Yogyakarta (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta) telah berdasarkan pada ketentuan/prosedur hukum yang berlaku mengenai pelaksanaan lelang, yaitu **berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010**

*Halaman 48 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditegaskan bahwasanya lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Serta sesuai Pedoman Pelaksanaan dan Administrasi Pengadilan Buku II Mahkamah Agung RI tahun 1998, hal.141 butir 41.19 menegaskan : "Suatu pelelangan yang dilaksanakan sesuai peraturan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan". Artinya lelang yang dilakukan Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I memiliki kekuatan hukum yang tetap terkecuali dapat dibuktikan sebaliknya.

5. Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak dalil-dalil posita angka 10 dan 11 dan petitum gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang khususnya ditujukan kepada Tergugat IV, karena sama sekali tidak berdasarkan hukum. Dalam permasalahan a quo Tergugat IV sama sekali tidak melakukan tindakan/perbuatan hukum yang bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan maupun suatu perjanjian apapun berkaitan dengan permasalahan Penggugat maupun tindakan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.
6. Bahwa **Tergugat I menolak** dengan tegas dalil posita angka 12 gugatan Penggugat yang menyatakan "... telah *menimbulkan kerugian baik secara materiil maupun kerugian secara immateriil bagi diri Penggugat, karena Penggugat telah terhalang untuk memanfaatkan atau melakukan perbuatan hukum atas agunan tersebut ...*" oleh karena permintaan ganti rugi Penggugat tersebut sangatlah tidak rasional dan sangat tidak masuk akal, oleh karena sejak Tergugat IV ditetapkan sebagai pembeli lelang atas obyek jaminan Sertipikat Hak Milik (SHGB) Nomor : 11631 sesuai dengan Risalah Lelang Nomor : 936/42/2023 tanggal 12 Januari 2024 yang ditanda tangani oleh Pejabat Lelang Ken Whuriningsih, Sarjana Ilmu Politik dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta serta melakukan pelunasan kewajiban pembayaran bea lelang (Pembeli) dan biaya-biaya resmi lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan pada lelang tersebut dan telah dilakukan roya serta telah melakukan peralihak hak atas obyek tersebut menjadi atas nama pemegang hak Tergugat IV pada Kantor Pertahanan Kabupaten Bantul (Tergugat III) maka  
*Halaman 49 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seharusnya Tergugat IV menjadi satu-satunya pihak yang berhak atas obyek tersebut, namun faktanya Penggugat dan orang tua dari Penggugat yang masih mendapatkan keuntungan dengan menempati, menguasai dan memanfaatkan obyek tersebut sampai dengan saat ini dan menolak mengosongkan dan menyerahkan secara sukarela atas obyek meskipun orang tua dari Penggugat (Diana Yuristiati) tidak memiliki hak dan sebagai pemilik atas obyek in casu selain itu Penggugat telah mendapatkan fasilitas pinjaman kredit dari Tergugat I juga telah menikmati fasilitas kredit namun tidak memenuhi kewajibannya untuk mengembalikan pinjaman tersebut.

Bahwa selain itu, perincian dalam tuntutan ganti rugi tersebut bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut : Putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971: "*Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan*".

7. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya oleh Tergugat IV pada prinsipnya tetap menolaknya dan tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat IV.
8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas dan bukti-bukti yang otentik dan telah divalidasi oleh pihak yang berwenang berdasarkan undang-undang, peraturan dan ketentuan hukum yang berlaku, maka jelaslah jika dalil dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tidak memiliki itikad baik , tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas, tidak dibenarkan oleh hukum dan terkesan dalil atas dasar rekaan – rekaan mengada-ada, agar dapat menikmati memanfaatkan rumah obyek sengketa dengan cuma-cuma tanpa merasa bersalah pada Tergugat IV yang sampai dengan saat ini belum dapat menikmati apa yang menjadi haknya secara hukum sehingga sangatlah berdasarkan hukum apabila gugatan Penggugat tersebut patut dinyatakan DITOLAK seluruhnya atau setidaknya tidak diterima dan tidak perlu dipertimbangkan. Selain itu jelas gugatan Penggugat dibuat hanya untuk menghambat proses penyelesaian kredit bermasalah Penggugat pada Tergugat I.

*Halaman 50 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM REKONVENSI

1. Bahwa dalam Rekonvensi ini mohon selanjutnya Tergugat IV Konvensi disebut sebagai Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi.
2. Bahwa dali-dalil Penggugat Rekonvensi sebagaimana dalam konvensi tersebut diatas secara mutatis mutandis mohon agar dimasukkan pula dalam Rekonvensi ini.
3. Bahwa berdasarkan lelang Eksekusi yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II Konvensi berdasarkan permohonan oleh Tergugat I Konvensi sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu : menurut Undang-undang Lelang (Vendu Reglement Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908 : 189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jis. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 158/PMK.06/2013 tentang Pejabat Lelang Kelas I dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 tentang Balai Lelang, **Penggugat Rekonvensi telah ditetapkan sebagai Pembeli Lelang yang sah** berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 936/42/2023 tanggal 12 Januari 2024 yang ditandatangani oleh Pejabat Lelang Ken Whuringsih, Sarjana Ilmu Politik atas obyek lelang yaitu Sertipikat Hak Milik (SHGB) Nomor : 11631 Surat Ukur No. 08370/ Bangunharjo/2016 tanggal 25/01/2016 seluas 237 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh tujuh meter persegi) dengan harga pembelian sebesar Rp. 1.270.100.000,- (satu milyar dua ratus tujuh puluh juta seratus ribu rupiah) dan telah dibayar secara tunai oleh Pembeli Lelang.
4. Bahwa Penggugat Rekonvensi juga telah bertanggung jawab sepenuhnya dalam pelunasan kewajiban pembayaran lelang dan biaya-biaya, serta pajak-pajak lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan pada lelang tersebut. Dan kemudian telah dilakukan peralihan hak atas obyek tersebut (Sertipikat Hak Milik (SHGB) Nomor : 11631) menjadi atas nama pemegang hak **Drg. Nursamin Razak / Penggugat Rekonvensi** pada Kantor

Halaman 51 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertahanan Kabupaten Bantul (Tergugat III Konvensi). Dengan demikian maka Penggugat Rekonvensi dapat dikategorikan sebagai **Pembeli lelang yang beritikad baik**.

5. Bahwa dari sejak Penggugat Rekonvensi ditetapkan Pembeli Lelang yang sah berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 936/42/2023 tanggal 12 Januari 2024 hingga sampai saat ini, Penggugat Rekonvensi belum dapat menguasai, menempati, menikmati serta memanfaatkan tanah dan bangunan obyek sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik (SHGB) Nomor : 11631 oleh karena Tergugat Rekonvensi dan keluarga kandung dan ibunya bernama Diana Yuristiati juga Ayah yaitu Tn. Cahyono Indriarto Widodo yang menjadi kuasa insidentil dari Tergugat Rekonvensi menolak untuk mengosongkan dan meninggalkan obyek tersebut secara sukarela serta masih menguasai, menempati dan memanfaatkan obyek tersebut.
6. Bahwa atas perbuatan Tergugat Rekonvensi maupun orang tua Tergugat Rekonvensi (Penerima Kuasa) yang tetap menempati, memanfaatkan dan menguasai tanah dan bangunan obyek sengketa dan menolak untuk mengosongkan dan meninggalkan obyek sengketa secara sukarela adalah merupakan **perbuatan melawan hukum**. Sehingga sudah sepantasnyalah apabila Tergugat Rekonvensi dihukum untuk menyerahkan obyek sengketa seketika kepada Penggugat Rekonvensi secara sukarela dalam keadaan kosong tanpa beban baik dari kekuasaannya atau kekuasaan orang lain dan bilamana perlu secara paksa menggunakan bantuan alat negara sebagaimana ketentuan Pasal 200 ayat (11) Herzien Inlandsch Reglement ("HIR"), Pasal 218 ayat (2) Rechtsreglement voor de Buitengewesten ("RBG"), Pasal 1033 RV, Ps. 1131 KUHPerdara serta ketentuan-ketentuan lainnya yang terkait.
7. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi diatas menyebabkan Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian baik secara materiil karena sejak Penggugat Rekonvensi ditetapkan Pembeli Lelang yang sah sejak 12 Januari 2024 sampai dengan saat ini Penggugat Rekonvensi sebagai pemegang Hak belum dapat menguasai, menempati, menikmati serta memanfaatkan tanah dan

Halaman 52 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan obyek sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik (SHGB) Nomor : 11631 serta mengalami kerugian immaterial dikarenakan mengganggu kesehatan Penggugat Rekonvensi karena pengurusan perkara a quo telah menyita banyak waktu, Pikiran, tenaga, dan biaya- biaya yang timbul Kerugian-kerugian tersebut dengan rincian sebagai berikut :

- Kerugian Materiil

Apabila obyek tersebut sejak tanggal 12 Januari 2024 sampai dengan saat ini bulan Desember 2024 yaitu 12 bulan lamanya disewakan/dikontrakkan dengan harga sewa per bulan sebesar Rp. 25.000.000,00 (*dua puluh lima juta rupiah*) maka totalnya sebesar Rp. 300.000.000,- (*tiga ratus juta rupiah*) dan akibat pengurusan masalah ini dengan mengeluarkan biaya-biaya yaitu sebesar Rp. 200.000.000,00 (*dua ratus juta rupiah*). Sehingga total kerugian materiil Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 500.000.000,00 (*lima ratus juta rupiah*).

- Kerugian immaterial

Karena pengurusan perkara telah menyita banyak waktu, tenaga, pikiran, mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap Penggugat Rekonvensi, tekanan psikologis serta terbuangnya waktu dan pikiran untuk menyelesaikan permasalahan ini yang apabila dinominalkan, yang apabila dinilai yaitu sebesar Rp. 2.000.000.000,- (*dua milyar rupiah*).

Sehingga total kerugian materiil maupun immaterial yang harus dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 2.500.000.000,- (*dua milyar lima ratus juta rupiah*)

8. Bahwa untuk menjamin isi putusan, Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo agar menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- setiap hari jika lalai melaksanakan isi putusan perkara a quo sejak putusan hingga dipatuhi serta dilaksanakan putusan in casu memiliki kekuatan hukum tetap.
9. Bahwa Gugatan Rekonvensi ini diajukan dengan seluruh alat bukti yang otentik dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara hukum, sesuai dengan ketentuan Pasal 191 RBG/180 HiR maka Putusan

*Halaman 53 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan dalam perkara ini dapat dijalankan dan dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum (*uit voerbaar bij voorad*).

Maka berdasarkan atas uraian yang telah Tergugat I sampaikan tersebut sudilah kiranya Yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bantul melalui majelis Hakim Yang Mulia Pemeriksa perkara Perdata Nomor : **89/Pdt.G/2024/PN.Btl** pada Pengadilan Negeri Bantul berkenan untuk menjatuhkan putusannya, dengan putusan sebagai berikut:

## **PRIMAIR :**

### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Pengadilan Negeri Bantul tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* ;
3. Menyatakan secara hukum menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;
4. Menghukum dan membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat ;

### **DALAM POKOK PERKARA**

#### **DALAM KONVENSI**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;
2. Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat IV untuk seluruhnya ;
3. Menghukum dan membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat ;

#### **DALAM REKONVENSI**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan reconvensi Penggugat Reconvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Kutipan Risalah Lelang Nomor : 936/42/2023 tanggal 12 Januari 2024 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta ;
3. Menyatakan secara Hukum Tergugat I adalah pembeli lelang yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang sesuai dengan  
*Halaman 54 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kutipan Risalah Lelang Nomor : 936/42/2023 tanggal 12 Januari 2024 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta dan sebagai pemilik yang sah atas obyek Sertipikat Hak Milik (SHGB) Nomor : 11631 Surat Ukur No. 08370/ Bangunharjo/2016 tanggal 25/01/2016 seluas 237 m<sup>2</sup> ;

4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonvensi ;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi atau siapapun yang menguasai, menempati, menikmati serta memanfaatkan tanah dan bangunan obyek sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik (SHGB) Nomor : 11631 Surat Ukur No. 08370/ Bangunharjo/2016 tanggal 25/01/2016 seluas 237 m<sup>2</sup> untuk tunduk dan patuh melaksanakan putusan in casu dengan secara sukarela menyerahkan obyek tersebut kepada Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik yang sah dalam keadaan kosong tanpa syarat dan pembebanan baik dari kekuasaannya atau kekuasaan orang lain dan bilamana perlu secara paksa dengan meminta bantuan Alat Negara melalui Pengadilan Negeri dengan didasarkan pada ketentuan Pasal 200 ayat (11) Herzien Inlandsch Reglement ("HIR"), Pasal 218 ayat (2) Rechtsreglement voor de Buitengewesten ("RBG"), Pasal 1033 RV, Ps. 1131 KUHPerdara serta ketentuan-ketentuan lainnya yang terkait.
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV dalam Konvensi berupa :

- Kerugian Materiil

Apabila obyek tersebut sejak tanggal 12 Januari 2024 sampai dengan saat ini bulan Desember 2024 yaitu 12 bulan lamanya disewakan/dikontrakkan dengan harga sewa per bulan sebesar Rp. 25.000.000,00 (*dua puluh lima juta rupiah*) maka totalnya sebesar Rp. 300.000.000,- (*tiga ratus juta rupiah*) dan akibat pengurusan masalah ini dengan mengeluarkan biaya-biaya yaitu sebesar Rp. 200.000.000,00 (*dua ratus juta rupiah*). Sehingga total kerugian

*Halaman 55 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

materiil Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

- Kerugian Immateriil

Karena pengurusan perkara telah menyita banyak waktu, tenaga, pikiran, mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap Penggugat Rekonvensi, tekanan psikologis serta terbuangnya waktu dan pikiran untuk menyelesaikan permasalahan ini yang apabila dinominalkan, yang apabila dinilai yaitu sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).

Sehingga total kerugian materiil maupun immaterial yang harus dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) ;

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) setiap hari kepada Penggugat Rekonvensi apabila ternyata Tergugat Rekonvensi lalai/tidak memenuhi isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
8. Menyatakan dan menetapkan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad*) meskipun Penggugat mengajukan banding, bantahan atau kasasi ;
9. Menghukum dan membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat Rekonvensi

## SUBSIDAIR

### **DALAM EKSEPSI dan DALAM POKOK PERKARA (DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI )**

#### **Mohon Putusan seadil-dilnya ( EX AEQUO ET BONO )**

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya.

**Menimbang**, bahwa terhadap Jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV Konvensi / Penggugat Rekonvensi tersebut, Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah mengajukan repliknya sebagaimana

*Halaman 56 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

yang telah diunggah pada tertanggal 30 Desember 2024 di Sistem Informasi Pengadilan (*e-litigasi*) yang pada pokoknya sebagaimana lengkapnya terlampir dalam berkas perkara;

**Menimbang**, bahwa terhadap Replik Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV Konvensi / Penggugat Rekonvensi tersebut telah mengajukan Duplik sebagaimana yang telah diunggah pada tanggal 6 dan 7 Januari 2025 di Sistem Informasi Pengadilan (*e-litigasi*) yang pada pokoknya sebagaimana lengkapnya terlampir dalam berkas perkara;

**Menimbang**, bahwa selanjutnya Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari fotokopi Akta/Surat Persetujuan Membuka Kredit (CV Nufa Fusion) Nomor 17, yang diterbitkan oleh Notaris dan PPAT Suastutiningsih A Wijayanto, S.H., tanggal 11 Juli 2018, selanjutnya diberi tanda P.1;
2. Fotokopi dari fotokopi Akta/Surat Persetujuan Membuka Kredit (CV Nufa Fusion) Nomor 26, yang diterbitkan oleh Notaris dan PPAT Suastutiningsih A Wijayanto, S.H., tanggal 11 April 2019, selanjutnya diberi tanda P.2;
3. Fotokopi dari fotokopi Akta/Surat Persetujuan Membuka Kredit (CV Nufa Fusion) Nomor 82, yang diterbitkan oleh Notaris dan PPAT Suastutiningsih A Wijayanto, S.H., tanggal 28 Juni 2019, selanjutnya diberi tanda P.3;
4. Fotokopi dari fotokopi Akta/Surat Persetujuan Membuka Kredit (CV Nufa Fusion) Nomor 83, yang diterbitkan oleh Notaris dan PPAT Suastutiningsih A Wijayanto, S.H., tanggal 28 Juni 2019, selanjutnya diberi tanda P.4;
5. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 11631 atas tanah yang berada di Desa Bangunharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul, Provinsi Yogyakarta, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, selanjutnya diberi tanda P.5;

*Halaman 57 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi dari asli Surat Permintaan Data Nomor Rekening Penampungan Pelimpahan Sisa Hasil Lelang dari Bank Rakyat Indonesia, Nomor B.711.KCP/VII/ADK/12/2023, tanggal 20 Desember 2023, selanjutnya diberi tanda P.6;
7. Fotokopi dari asli Surat Keterangan Harga Tanah Nomor : 31/I/GH/XII/2023 yang dikeluarkan oleh Jagabaya Bangunharjo pada tanggal 29 Desember 2023, selanjutnya diberi tanda P.7;
8. Fotokopi dari fotokopi artikel tentang Kontraktor Bangunan DlidirKonstruksi.com, selanjutnya diberi tanda P.8;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk atas nama CAHYONO INDRIARTO WIDODO dengan NIK 3471132501600001. Selanjutnya diberi tanda P.9;
10. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3471130803040208 atas nama Kepala Keluarga CAHYONO INDRIARTO WIDODO. Selanjutnya diberi tanda P.10;
11. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk atas nama NURUL SAFITRI dengan NIK 3471136005890001. Selanjutnya diberi tanda P.11;
12. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga Nomor 3310180812140003 atas nama Kepala Keluarga MUHAMMAD TAUFIQ ARDIANTO. Selanjutnya diberi tanda P.12;
13. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Pendirian CV NUFA FUSION Nomor : 01 tanggal 8 Mei 2018. Selanjutnya diberi tanda P.13;
14. Fotokopi sesuai dengan aslinya AKTA PERSEROAN KOMANDITER CV. "NUFA FUSION" Nomor 02 tanggal 29 Mei 2015. Selanjutnya diberi tanda P.14;
15. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Kecil Nomor : 2186/DPMPT/007/V/2018 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Kabupaten Bantul pada tanggal 28 Mei 2018. Selanjutnya diberi tanda P.15;
16. Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Daftar Perusahaan Persekutuan Komanditer Nomor : 2187/DPMPT/099/V/2018 yang dikeluarkan Kepala Dinas

Halaman 58 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Kabupaten Bantul pada tanggal 28 Mei 2018. Selanjutnya diberi tanda P.16;

17. Fotokopi sesuai dengan aslinya tanda Terima yang dikeluarkan oleh BRI KCP Maguwoharjo pada tanggal 14 Desember 2023. Selanjutnya diberi tanda P.17;
18. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat dari PT. BANK BRI Kantor Cabang Yogyakarta Cik Ditiro Nomor : B.728-KC-VII/ADK/02/20 perihal Rencana Lelang Agunan Saudara Nurul Safitiri (Direktur CV Nusa Fusion) yang dikeluarkan pada tanggal 27 Februari 2020. Selanjutnya diberi tanda P.18;
19. Fotokopi sesuai dengan aslinya Data Pokok Debitur CV. NUFA FUSION dari OJK tertanggal 15 April 2020. Selanjutnya diberi tanda P.19;
20. Fotokopi sesuai dengan aslinya Data Pokok Debitur CV. NUFA FUSION dari OJK tertanggal 02 Januari 2022. Selanjutnya diberi tanda P.20;
21. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat dari BRI Kantor Cabang Pembantu Maguwoharjo Nomor : B.641-KCP-VII/OPK/11/23 perihal Pemberitahuan Jadwal Lelang tertanggal 07 November 2023. Selanjutnya diberi tanda P.21;
22. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat dari BRI Kantor Cabang Pembantu Maguwoharjo Nomor : B.671-KCP-VII/OPK/11/23 perihal Pemberitahuan Jadwal Lelang tertanggal 22 November 2023. Selanjutnya diberi tanda P.22;
23. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Permohonan Pembatalan Lelang tertanggal 28 November 2023. Selanjutnya diberi tanda P.23;
24. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat dari BRI Kantor Cabang Pembantu Maguwoharjo Nomor : B.691-KCP/VII/ADK/11/2023 perihal : tanggapan Terkait Permohonan Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 28 November 2023. Selanjutnya diberi tanda P.24;
25. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Permohonan Mediasi tertanggal 18 Desember 2023. Selanjutnya diberi tanda P.25;
26. Fotokopi dari fotokopi Surat perihal Penolakan Hasil Lelang tertanggal 21 Desember 2023. Selanjutnya diberi tanda P.26;
27. Fotokopi sesuai asli dari Website uoaya penjualan aset ke Marketing. Selanjutnya diberi tanda P.29;

*Halaman 59 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Fotokopi sesuai asli Bukti Chat WA dengan Pak Sutardi Pimpinan BRI Cabang Pembantu Maguwoharjo. Selanjutnya diberi tanda P.30;

29. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan dari Ny Diana Yuristiati selaku Pemilik Jaminan. Selanjutnya diberi tanda P.31;

Bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P.1, P.2, P.3, P.4, P.5, P.8, dan P.26 berupa fotokopi dari fotokopi;

**Menimbang**, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **SAIFUL MU'MIN, S.Pd.I**, di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi SAIFUL MU'MIN, S.Pd.I kenal dengan PENGGUGAT, tahu dengan TERGUGAT I, tahu dengan TERGUGAT II, tahu TERGUGAT III, tidak kenal TERGUGAT IV dan tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Para Pihak;
  - Bahwa Saksi SAIFUL MU'MIN, S.Pd.I di persidangan ini sebagai saksi untuk masalah tentang lelang;
  - Bahwa Setahu Saksi SAIFUL MU'MIN, S.Pd.I menurut cerita Kuasa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi ada pinjaman ke Bank BRI;
  - Bahwa Saksi SAIFUL MU'MIN, S.Pd.I tidak tahu berapa jumlah pinjaman Pengugat kepada Bank BRI;
  - Bahwa pada saat meminjam uang ke BRI, rumah milik Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi menjadi jaminannya;
  - Bahwa Pinjaman Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi kepada Bank BRI belum lunas;
  - Bahwa rumah Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dilelang karena ada kesepakatan kalau Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak bisa membayar maka rumah yang dijadikan jaminan akan dilelang;

Halaman 60 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Yang dimasalahkan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dan Kuasa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi adalah kejelasan pembelinya;
- Bahwa Saksi SAIFUL MU'MIN, S.Pd.I kurang tahu siapa yang membeli tanah dan bangunan milik Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dan Kuasa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut;
- Bahwa Intinya Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dan Kuasa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi menekankan bagaimana penjualan agunan tersebut oleh Tergugat I. Dari pihak Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi sudah mengetahui bahwa agunan berupa tanah dan bangunan tersebut sebagai penyelesaian atas pinjaman yang kemudian dijual dengan harga pasar. Jika harga jual masih kurang dari sisa pinjaman maka pihak Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi harus melengkapi, sedangkan jika ada sisa dari pengurangan jumlah pinjaman maka uang hasil penjualan agunan tersebut harus diserahkan kepada pihak Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi SAIFUL MU'MIN, S.Pd.I tidak mengetahui berupa harga jual Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi ingin dijelaskan secara hukum Islam tentang bagaimana hak jual lelang agunan sebagai umat Islam. Intinya Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi menggugat kepada Para Tergugat karena ingin "me ngejudge" sesuai yang diamanahkan nilai-niai Islam;
- Bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi pernah diberikan kesempatan untuk menjual rumahnya tersebut senilai harga pasar;
- Bahwa Saksi SAIFUL MU'MIN, S.Pd.I tidak tahu secara fakta, Saksi SAIFUL MU'MIN, S.Pd.I hanya mendapat cerita dari Kuasa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi SAIFUL MU'MIN, S.Pd.I tidak mengetahui tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi sekarang;

Halaman 61 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Untuk terjualnya rumah tersebut Saksi SAIFUL MU'MIN, S.Pd.I tahu, tetapi untuk siapa pembelinya Saksi SAIFUL MU'MIN, S.Pd.I tidak tahu;
- Bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi ingin ditemukan dengan Tergugat I selaku Penjual dan Tergugat II sebagai penengah;

Atas Keterangan Saksi tersebut, para pihak akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

**Menimbang**, bahwa selanjutnya Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai asli Akta/Surat Persetujuan Membuka Kredit (CV Nufa Fusion) Nomor 17, yang diterbitkan oleh Notaris dan PPAT Suastutiningsih A Wijayanto, S.H., tanggal 11 Juli 2018, selanjutnya diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi sesuai asli Akta/Surat Persetujuan Membuka Kredit (CV Nufa Fusion) Nomor 26, yang diterbitkan oleh Notaris dan PPAT Suastutiningsih A Wijayanto, S.H., tanggal 11 April 2019, selanjutnya diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi sesuai asli Akta/Surat Persetujuan Membuka Kredit (CV Nufa Fusion) Nomor 82, yang diterbitkan oleh Notaris dan PPAT Suastutiningsih A Wijayanto, S.H., tanggal 28 Juni 2019, selanjutnya diberi tanda T.I-3;
4. Fotokopi sesuai asli Akta/Surat Persetujuan Membuka Kredit (CV Nufa Fusion) Nomor 83, yang diterbitkan oleh Notaris dan PPAT Suastutiningsih A Wijayanto, S.H., tanggal 28 Juni 2019, selanjutnya diberi tanda T.I-4;
5. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 11631 atas tanah yang berada di Desa Bangunharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul, Provinsi Yogyakarta, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, selanjutnya diberi tanda T.I-5;
6. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 03920/2018, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, selanjutnya diberi tanda T.I-6;
7. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02958/2019, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, selanjutnya diberi tanda T.I-7;

Halaman 62 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi sesuai asli Surat Peringatan Pertama dari PT Bank Rakyat Indonesia kepada CV Nuva Fusio, Nomor B.271-KCP/VII/ADK/08/2019, tanggal 2 Agustus 2019, selanjutnya diberi tanda T.I-8;
9. Fotokopi sesuai asli Surat Peringatan Kedua dari PT Bank Rakyat Indonesia kepada CV Nuva Fusio, Nomor B.334-KCP/VII/ADK/09/2019, tanggal 3 September 2019, selanjutnya diberi tanda T.I-9;
10. Fotokopi sesuai asli Surat Peringatan Default dari PT Bank Rakyat Indonesia kepada CV Nuva Fusion, Nomor B.467-KCP/VII/ADK/10/2019, tanggal 27 November 2019, selanjutnya diberi tanda T.I-11;
11. Fotokopi dari asli Rekening Koran pinjaman CV Nufa Fusion periode 1/01/90-15/01/25, selanjutnya diberi tanda T.I-12;
12. Fotokopi dari asli Laporan Penilaian Jaminan (Untuk tanah yang ada bangunannya atau untuk bangunan yang berdiri di atas tanah orang lain) atas nama CV Nuva Fusion, tertanggal 20 Juni 2023, selanjutnya diberi tanda T.I-14;

Bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

**Menimbang**, bahwa Tergugat I tidak mengajukan saksi meskipun telah diberi kesempatan untuk itu;

**Menimbang**, bahwa selanjutnya Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari asli Akta/Surat Persetujuan Membuka Kredit (CV Nufa Fusion) Nomor 17, yang diterbitkan oleh Notaris dan PPAT Suastutiningsih A Wijayanto, S.H., tanggal 11 Juli 2018, selanjutnya diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Permohonan Lelang dari Tergugat I, Nomor B.546a-KCP-VII/ADK/08/2023 tanggal 11 Agustus 2023. Selanjutnya diberi tanda T.II-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama Nomor 03920/2018 tanggal 13 Agustus 2018. Selanjutnya diberi tanda T.II-3;
4. Fotokopi dari fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 140/2018 tanggal 1 Agustus 2018. Selanjutnya diberi tanda T.II-4;

*Halaman 63 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

5. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 11631/Bangunharjo, a.n. Ny. Diana Yuristiati. Selanjutnya diberi tanda T.II-5;
6. Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor Berkas 56826/2023 tanggal 04 Desember 2023 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul. Selanjutnya diberi tanda T.II-6;
7. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Pernyataan Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Maguwoharjo Yogyakarta (Tergugat I) Nomor B.546.G-KCP-VIII/OPK/08/2023 tanggal 11 Agustus 2023. Selanjutnya diberi tanda T.II-7;
8. Fotokopi dari fotokopi Laporan Penilaian Penjaminan Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Maguwoharjo Yogyakarta (Tergugat I) tertanggal 20 Juni 2023. Selanjutnya diberi tanda T.II-8;
9. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan I Nomor B.271-KCPVII/08/2023 tanggal 02 Agustus 2019. Selanjutnya diberi tanda T.II-9;
10. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan II Nomor B.334-KCPVII/09/2023 tanggal 03 September 2019. Selanjutnya diberi tanda T.II-10;
11. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan III Nomor B.356-KCPVII/09/2023 tanggal 23 September 2019. Selanjutnya diberi tanda T.II-11;
12. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Kepala KPKNL Yogyakarta Nomor S-3603/KNL.0905/2023 tanggal 06 November 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang. Selanjutnya diberi tanda T.II-12;
13. Fotokopi sesuai dengan asli Pengumuman Lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran tanggal 08 November 2023 sebagai Pengumuman Lelang Pertama. Selanjutnya diberi tanda T.II-13;
14. Fotokopi sesuai dengan asli Pengumuman Lelang melalui Surat Kabar Harian Koran Merapi yang terbit tanggal 23 November 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua. Selanjutnya diberi tanda T.II-14;
15. Fotokopi sesuai dengan asli Risalah Lelang Nomor 936/42/2023 tanggal 07 Desember 2023. Selanjutnya diberi tanda T.II-15;
16. Fotokopi dari fotokopi Peraturan Menteri Keuangan No: PMK-213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Selanjutnya diberi tanda T.II-16

*Halaman 64 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.II-3; T.II-4; T.II-5; T.II-6; T.II-8; T.II-9; T.II-10; T.II-11; dan T.II-16 berupa fotokopi dari fotokopi;

**Menimbang**, bahwa Tergugat II tidak mengajukan saksi meskipun telah diberi kesempatan untuk itu;

**Menimbang**, bahwa selanjutnya Tergugat III untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai dengan asli Buku Tanah Hak Milik Nomor 11631/ Bangunharjo, Surat Ukur Nomor 08370/ Bangunharjo/2016 tanggal 25-01-2016 Luas 237 m2 atas nama Doter Gigi Nursamin Razak berasal dari Kutipan Risalah Lelang No 936/42/2023 tanggal 12-01-2024. Selanjutnya diberi tanda T.III-1

Bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

**Menimbang**, bahwa selanjutnya Tergugat IV Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 11631 atas tanah yang berada di Desa Bangunharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul, Provinsi Yogyakarta, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, selanjutnya diberi tanda T.IV-1
2. Fotokopi sesuai asli pembayaran Kewajiban Pajak BPHTB melalui Bank BPD Daerah Bantul atas nama Wajib Pajak Drg. Nursamin Razak yang telah dibayarkan pada tanggal 22 Desember 2023. Selanjutnya diberi tanda T.IV-2;
3. Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB) atas nama Wajib Pajak Drg. Nursamin Razak. Selanjutnya diberi tanda T.IV-3;
4. Fotokopi sesuai asli Sertifikat Hak Milik Nomor 11631/Bangunharjo Surat Ukur No : 08370/ Bangunharjo/2016. Selanjutnya diberi tanda T.IV-4

Bahwa bukti-bukti surat tersebut, berupa fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan bukti surat tersebut telah bermeterai cukup;

*Halaman 65 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Menimbang**, bahwa Tergugat IV Konvensi / Penggugat Rekonvensi tidak mengajukan saksi meskipun telah diberi kesempatan untuk itu;

**Menimbang**, bahwa Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi, Tergugat II Tergugat IV Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah mengajukan kesimpulan sebagaimana yang telah diunggah pada tanggal 25 Februari 2025 dan 03 Maret 2025 Di Sistem Informasi Pengadilan Negeri Bantul (*e-litigasi*) yang pada pokoknya sebagaimana lengkapnya terlampir dalam berkas perkara;

**Menimbang**, bahwa Tergugat I dan Tergugat III tidak mengajukan kesimpulan meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI

#### Dalam Eksepsi

**Menimbang**, bahwa maksud dan tujuan dari Eksepsi dari Para Tergugat pada pokoknya:

1. **Bahwa Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);**
2. **Bahwa Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libel*);**
3. **Bahwa Gugatan *Non Adimpleti Contactus*;**
4. **Bahwa Pengadilan Negeri Bantul tidak berwenang secara Relatif;**

**Menimbang**, bahwa tentang Eksepsi Kompetensi Relatif dari Tergugat II dan IV sebelumnya telah diputus oleh Majelis Hakim dengan Putusan Sela pada tanggal 23 Januari 2025 dengan amar:

1. Menyatakan menolak eksepsi Tergugat II dan Tergugat IV mengenai kewenangan mengadili secara relatif;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bantul berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara Perdata Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl;

Halaman 66 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara ini;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga dengan putusan akhir;

**Menimbang**, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I yang mengajukan tentang gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi kurang pihak;

**Menimbang**, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis hakim pertimbangan sebagai berikut:

**Menimbang**, bahwa Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan (hal. 111), menjelaskan bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai Penggugat maupun yang ditarik sebagai Tergugat dikualifikasi mengandung error in persona. Lebih lanjut Yahya Harahap mengklasifikasi *error in persona*, yang salah satunya adalah gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) yakni pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus ikut bertindak sebagai Penggugat atau ditarik sebagai Tergugat;

**Menimbang**, bahwa Tergugat I dalam eksepsinya menyatakan bahwa gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi kurang pihak karena Muhammad Taufiq Ardianto selaku pasangan, Fildza Hanifa selaku Persero Komanditer, dan Diana Yuristiati sebagai pihak yang ikut menanggung utang bersama-sama tidak diikutkan sebagai pihak Penggugat dalam perkara *a quo*;

**Menimbang**, bahwa Darwan Prinst, S.H., dalam bukunya Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata, (hal. 2) menyebutkan Penggugat adalah pihak yang mengajukan gugatan atau tuntutan hak. Penggugat adalah orang atau badan hukum yang memerlukan/berkepentingan akan perlindungan hukum dan oleh karenanya ia mengajukan gugatan. Syarat mutlak untuk dapat mengajukan gugatan adalah adanya kepentingan langsung/melekat dari si Penggugat. Artinya, tidak setiap orang yang mempunyai kepentingan dapat mengajukan gugatan apabila kepentingan itu tidak langsung dan melekat pada dirinya. Selain itu perlu adanya kepentingan yang cukup, berarti bahwa karena peristiwa hukum itu telah timbul kerugian bagi Penggugat;

Halaman 67 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Menimbang**, bahwa mencermati gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, yang menjadi dasar gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi adalah adanya kepentingan yang melekat dan cukup karena Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi merasa ada kerugian yang ditimbulkan atas perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV Konvensi / Penggugat Rekonvensi dalam pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan ke Tergugat II. Terdapat dasar gugatan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa penempatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dalam perkara *a quo* sudah tepat karena dalam perjanjian Kredit (bukti P.1 , T.I-1, dan T.II-1 dibuat antara CV Nufa Fusion dan Tergugat I, dan dalam hal ini berdasarkan Akta Pendirian CV Nufa Fusion, Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi merupakan Direktur dari CV Nufa Fusion (bukti P-13) merupakan orang yang berhak mewakili kepentingan CV Nufa Fusion. Sehingga tidak ditariknya Muhammad Taufiq Ardianto selaku pasangan dan Fildza Hanifa selaku Persero Komanditer dan Diana Yuristiati tidak menjadikan Gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi menjadi kurang pihak sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 11 April 1997 Nomor 3909 K/Pdt.G/1994 yang menggariskan: "*adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara*", dengan demikian eksepsi tentang kurang pihak **tidak beralasan dan harus ditolak**;

**Menimbang**, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV Konvensi / Penggugat Rekonvensi yang mengajukan tentang gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi Kabur (*obscuur libel*);

**Menimbang**, bahwa yang dimaksud dengan *obscuur libel* jika berpedoman pada ketentuan HIR, tidak terdapat penegasan bagaimana merumuskan gugatan secara jelas dan terang, namun praktik peradilan berpedoman pada Pasal 8 Rv sebagai rujukan berdasarkan asas *process doelmatigheid* (demi kepentingan beracara). Menurut Pasal 8 Rv, pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu;

Halaman 68 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Menimbang**, bahwa dalam perumusan dalil gugatan menurut doktrin dikenal ada 2 (dua) jenis teori, yaitu *substantierings theorie* dan *individualisering theorie*. Teori *substantierings theori* menyatakan bahwa dalil gugatan tidak cukup hanya merumuskan peristiwa hukum yang menandai dasar gugatan, tetapi menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut, sedangkan *individualisering theorie* menyatakan bahwa suatu peristiwa atau kejadian hukum yang dikemukakan dalam gugatan harus dengan jelas memperlihatkan hubungan hukum (*rechtcerhouding*) yang menjadi dasar tuntutan;

**Menimbang**, bahwa dalam praktik peradilan perdata di Indonesia, kedua teori tersebut digabung dan tidak dipisah, penggabungan kedua teori tersebut dalam perumusan dalil gugatan pada dasarnya dilakukan untuk menghindari terjadinya perumusan dalil gugatan yang kabur atau *obscuur libel*;

**Menimbang**, bahwa suatu *fundamentum petendi* atau dalil gugatan dianggap lengkap telah memenuhi syarat apabila memuat dua unsur, yaitu:

1. Dasar hukum, yaitu memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara penggugat dengan materi atau obyek yang disengketakan dan antara Penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan materi atau obyek sengketa;
2. Dasar fakta, yaitu memuat penjelasan pernyataan mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau di sekitar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak Tergugat atau penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan Penggugat;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas dapat ditarik sebuah kesimpulan bahwa suatu dalil gugatan dianggap tidak *obscuur libel* apabila surat gugatan tersebut secara jelas memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum yang menjadi dasar hubungan hukum serta fakta atau peristiwa yang terjadi di sekitar hubungan hukum yang dimaksud serta jelas apa yang dimintakan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya;

Halaman 69 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Menimbang**, bahwa setelah mencermati gugatan yang diajukan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah mencantumkan dasar hukum dan dasar fakta secara jelas. Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah menguraikan alasan yang berkaitan dengan pengajuan gugatan *a quo*, dari alasan tersebut kemudian Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi kemudian jabarkan menjadi petitum yang dituangkan ke dalam gugatan. Sehingga gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dianggap lengkap dan telah memenuhi syarat. dengan demikian eksepsi tentang gugatan kabur **tidak beralasan dan harus ditolak**;

**Menimbang**, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang mengajukan tentang eksepsi *non adimpleti contractus*;

**Menimbang**, bahwa tentang eksepsi mengenai gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi *Exceptio Non Adimpleti Contractus*, adalah suatu tangkisan yang pada pokoknya mengatakan “anda sendiri belum berprestasi dan karenanya Anda tidak patut untuk menuntut saya berprestasi”, yang mana alasan Eksepsi ini biasanya dikemukakan untuk melawan tuntutan kreditur atau pihak yang berpiutang terhadap pemenuhan perikatan oleh debitur atau pihak yang berutang dan tangkisan berupa *Exceptio Non Adimpleti Contractus* hanya berlaku untuk perjanjian timbal balik, dimana masing-masing pihak berkewajiban untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati”, dengan kata lain *Exceptio Non Adimpleti Contractus* artinya adalah tangkisan seorang Tergugat yang menyatakan bahwa Penggugat juga tidak memenuhi janjinya; **Menimbang**, bahwa prinsip *Exceptio Non Adimpleti Contractus* diatur dalam hukum perjanjian, yaitu yang terdapat di dalam ketentuan Pasal 1478 KUHPerdata. Pasal 1478 KUHPerdata menyebutkan bahwa “si penjual tidak diwajibkan menyerahkan barangnya, jika si pembeli belum membayar harganya, sedangkan si penjual tidak telah mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya”. Ketentuan pasal tersebut dapat diartikan bahwa penjual dapat menolak untuk melakukan kewajibannya berupa penyerahan barang karena si pembeli tidak melaksanakan kewajibannya. Adanya kata

Halaman 70 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“tidak diwajibkan” pada ketentuan Pasal 1478 KUHPerdata bermakna penjual diperbolehkan untuk tidak melaksanakan kewajibannya, dengan ketentuan pembeli tidak melaksanakan kewajibannya terlebih dahulu sesuai dengan yang disepakati. Ketentuan Pasal 1478 KUHPerdata bertujuan agar terdapat suatu keadilan yang mana salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian, jangan sampai pihak lainnya dipaksakan untuk melaksanakan kewajibannya;

**Menimbang**, bahwa setelah mencermati eksepsi *Non Adimpleti Contractus* yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II mencakup pada pembahasan materi pokok perkara yang tentunya memerlukan adanya pembuktian apakah Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi benar tidak melaksanakan prestasinya terlebih dahulu, maka terkait eksepsi ini perlu lebih lanjut ada pembuktian oleh para pihak dalam pemeriksaan pokok perkara;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi *Non Adimpleti Contractus*, pada dasarnya harus terlebih dahulu dibuktikan lebih lanjut pada materi pokok perkara sehingga **tidak beralasan hukum oleh karena itu harus ditolak**;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut, maka dengan demikian seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV Konvensi / Penggugat Rekonvensi dinyatakan **ditolak untuk seluruhnya**;

## Dalam Pokok Perkara

**Menimbang**, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV Konvensi / Penggugat Rekonvensi dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah membuat surat Perjanjian Membuka Kredit (CV Nufa Fusion) nomor: 17, tanggal 11 Juli 2018 pada PT. Bank Rakyat Indonesia menyetujui memberi pinjaman uang kepada debitur dalam bentuk fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) Sebesar Rp. 750.000.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) pokok kredit dengan jaminan SHM nomor 11631/Bangunharjo seluas ±

Halaman 71 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

237 M2 atas nama Nyonya Diana Yuristiati di Desa Bangunharjo, Kecamatan Sewon, Daerah Istimewa Yogyakarta;

2. Bahwa Tergugat I tidak memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melakukan restrukturisasi kredit berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 2/15/PB1/2000 Tahun 2000 tentang Perubahan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Restrukturisasi Kredit;
3. TERGUGAT II melakukan proses Lelang atas Objek Jaminan Pinjaman CV. Nufa Fusion berupa Sebidang Tanah SHM no. 11631 milik Ny. Diana Yuristiati, yang beralamat di Kelurahan Bangunharjo, Sewon, Bantul, Yogyakarta berikut Bangunan di atasnya. Harga lelang sebesar Rp1.250.000.000,00 yang dimenangkan oleh pemenang lelang (TERGUGAT IV) sangat jauh dari harga standar dari harga tanah setempat dan tanpa adanya surat peringatan terlebih dahulu;

**Menimbang**, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV Konvensi / Penggugat Rekonvensi, dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I pada pokoknya menyatakan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi merupakan Debitur Tergugat I yang telah menerima dan menikmati kredit dari Tergugat I dengan total kredit sebesar Rp.750.000.000 dan Rp.250.000.000,- sebagaimana dituangkan dan diperjanjikan dalam perjanjian kredit Akta Surat Persetujuan Membuka Kredit No.17 tanggal 11 Juli 2018, Akta Surat Persetujuan Membuka Kredit No.26 tanggal 11 April 2019, Akta Addendum Surat Persetujuan Membuka Kredit No.82 tanggal 28 Juni 2019, Akta Addendum Surat Persetujuan Membuka Kredit No.83 tanggal 28 Juni 2019. Dengan jaminan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 11631 atas nama Diana Yuristiati yang telah dibebani Hak Tanggungan;
- Bahwa Tergugat I membantah jika Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak diberikan kesempatan untuk melakukan restrukturisasi kredit;

Halaman 72 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa Tergugat I juga menyatakan bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah mengakui bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi hutang Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi Kepada Tergugat I Telah Menunggak / Tidak Mampu / Kesulitan Membayar Kepada Tergugat I (Wanprestasi);
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II membantah dalam pelaksanaan lelang telah terlebih dahulu diberikan surat peringatan kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Tergugat II membantah dalil Penggugat konvensi / Tergugat Rekonvensi yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam hal pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan berupa sebidang tanah seluas 237 M<sup>2</sup> berikut bangunan di atasnya terletak di Desa/Kel. Bangunharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11631, tercatat atas nama Nyonya Diana Yuristiati;
- Bahwa Tergugat III pada pokoknya menyatakan dalam melakukan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan dan telah sesuai dengan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo pasal 125 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 dan tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Tergugat III juga menyatakan bahwa Tergugat III tidak dapat menolak peralihan hak dengan lelang;
- Bahwa Tergugat IV Konvensi / Penggugat Rekonvensi pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat IV Konvensi / Penggugat Rekonvensi merupakan pemenang lelang dari Sertifikat Hak Milik (SHGB) Nomor : 11631 Surat Ukur No. 08370/ Bangunharjo/2016 tanggal 25/01/2016 seluas 237 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh tujuh meter persegi) dan telah mengikuti semua prosedur lelang yang berlaku;

*Halaman 73 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Menimbang**, bahwa oleh karena diakui atau setidaknya tidaknya tidak disangkal, maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal hal sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I telah membuat Akta surat Perjanjian Membuka Kredit (CV Nufa Fusion) nomor: 17, tanggal 11 Juli 2018 pada PT. Bank Rakyat Indonesia menyetujui memberi pinjaman uang kepada debitur dalam bentuk fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) Sebesar Rp. 750.000.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) pokok kredit, kemudian pada tanggal tanggal 11 April 2019 Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I kembali membuat Akta surat Perjanjian Membuka Kredit (CV Nufa Fusion) No.26 dengan pinjaman sebesar Rp.250.000.000 dengan jaminan SHM nomor 11631/Bangunharjo seluas ± 237 M2 atas nama Nyonya Diana Yuristiati di Desa Bangunharjo, Kecamatan Sewon, Daerah Istimewa Yogyakarta;
- Bahwa objek jaminan tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan;
- Bahwa terhadap perjanjian kredit *a quo* Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah wanprestasi ;
- Bahwa oleh karena Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi wanprestasi maka Tergugat I mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan kepada Tergugat II;
- Bahwa terhadap permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I tersebut, kemudian dimenangkan oleh Tergugat IV Konvensi / Penggugat Rekonvensi;

**Menimbang**, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah sebagai berikut:

1. Apakah proses lelang eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan kredit antara Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I dengan nilai limit lelang yang ditetapkan sebesar Rp1.250.000.000,00 adalah perbuatan melawan hukum?

**Menimbang**, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat  
*Halaman 74 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut:

**Menimbang**, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-30 serta 1 (satu) orang saksi;

**Menimbang**, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T.I-1 sampai dengan T.I-14;

**Menimbang**, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat II telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T.II-1 sampai dengan T.II-16;

**Menimbang**, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat III telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T.III-1;

**Menimbang**, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat IV Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T.IV-1 sampai dengan T.IV-4;

**Menimbang**, bahwa terhadap bukti surat tersebut Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan semua bukti surat dalam perkara ini, melainkan hanya mempertimbangkan bukti-bukti surat yang ada relevansinya dengan perkara ini;

**Menimbang**, bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi mendasari dalil gugatannya tentang adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat;

**Menimbang**, bahwa terhadap pokok permasalahan pertama, maka sesuai Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Dengan demikian unsur dari Pasal tersebut adalah

A. Unsur ada perbuatan melawan hukum;

Perbuatan melawan hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar/melawan hukum;

*Halaman 75 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Melanggar Undang-Undang, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang-undang;
  2. Melanggar hak subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya);
  3. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum public;
  4. Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPdata);
  5. Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif). Yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.
- B. Unsur adanya kesalahan;
- Kesalahan ini ada 2 (dua), bisa karena kesengajaan atau karena kealpaan;
- Kesengajaan maksudnya ada kesadaran yang oleh orang normal pasti tahu konsekuensi dari perbuatannya itu akan merugikan orang lain;
  - Sedang, Kealpaan berarti ada perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan, atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain;
- C. Unsur adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan (Hubungan Kausalitas); Maksudnya, ada hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang muncul; Misalnya, kerugian yang terjadi disebabkan perbuatan si pelaku atau dengan kata lain, kerugian tidak akan terjadi jika pelaku tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut;

Halaman 76 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

D. Unsur adanya kerugian;

Akibat perbuatan pelaku menimbulkan kerugian. Kerugian di sini dibagi jadi 2 (dua) yaitu Materil dan Immateril;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka untuk membuktikan adanya perbuatan melawan hukum, maka harus dibuktikan terlebih dahulu ke-4 (empat) unsur tersebut di atas.;

**Menimbang**, bahwa dari uraian gugatan dan jawaban tersebut, yang menjadi persengketaan antara para pihak adalah **Apakah Para Tergugat dalam melakukan proses lelang eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan kredit antara Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I dengan nilai limit lelang sebesar Rp1.250.000.000,00 adalah perbuatan melawan hukum?**

**Menimbang**, bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas tentang hal-hal yang diakui atau tidak disangkal, maka Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan hal-hal yang dibantah oleh Para Tergugat sebagaimana pokok sengketa tersebut dihubungkan dengan bukti-bukti yang ada relevansinya sebagai berikut:

**Menimbang**, bahwa hubungan Hukum antara Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dan Para Tergugat bermula dari pada tanggal 11 Juli 2018, Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi menerima fasilitas Kredit yang diberikan oleh Tergugat I dalam bentuk Kredit Modal Kerja (KMK) Sebesar Rp750.000.000,00 (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) pokok kredit (bukti P.1, T.I-1, dan T.II-1) dengan Jaminan berupa tanah dan bangunan sebagaimana tercatat pada Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 11631/Bangunharjo, a.n. Ny. Diana Yuristiati (bukti P.5, T.I-5, dan T.II-5);

**Menimbang**, bahwa terhadap objek jaminan tersebut telah diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 140 / 2018 (bukti T.1-6 dan T.II-4) dan atas dasar akta tersebut telah terbit sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 03920/2018 (bukti T.1-6 dan T.II-3). Bahwa bukti T.I-6, T.II-3 dan T.II-4 tersebut berupa fotokopi dari fotokopi namun oleh karena tidak dibantah oleh pihak lawan maka dapat diterima sebagai alat bukti yang sah di persidangan;

*Halaman 77 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Menimbang**, bahwa selanjutnya pada tanggal 11 April 2019, Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi kembali menerima fasilitas kredit dari Tergugat I dalam bentuk Kredit Modal Kerja (KMK) Sebesar Rp250.000.000,00(Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) (bukti P.2, T.I-2) dengan jaminan yang sama dengan fasilitas kredit yang pertama berupa tanah dan bangunan sebagaimana tercatat pada Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 11631/Bangunharjo, a.n. Ny. Diana Yuristiati (bukti P.5, T.I-5, dan T.II-5);

**Menimbang**, bahwa terhadap objek jaminan tersebut telah diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 70 / 2019 (bukti T.I-7) dan atas dasar akta tersebut telah terbit sertifikat Hak Tanggungan Peringkat kedua Nomor 02958/2019 (bukti T.I-7). Bahwa bukti T.I-7, tersebut berupa fotokopi dari fotokopi namun oleh karena tidak dibantah oleh pihak lawan maka dapat diterima sebagai alat bukti yang sah di persidangan;

**Menimbang**, bahwa atas kondisi ekonomi yang dialami oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, bahwa usaha yang dilakukan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi mengalami kemacetan pada sekitar bulan April 2019. Yang kemudian Tergugat I memberikan kesempatan kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk melakukan Restrukturisasi Kredit melalui Akta Addendum Surat Persetujuan Membuka Kredit Nomor 82 dan Nomor 83 tanggal 28 Juni 2019 (bukti P.3, P.4, T.I-3 dan T.I-4). Setelah adanya addendum Perjanjian kredit tersebut ternyata Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tetap tidak dapat melakukan prestasinya sehingga akhirnya Tergugat I mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan tanah *a quo* kepada Tergugat II dan kemudian atas lelang tersebut dimenangkan oleh Tergugat IV Konvensi / Penggugat Konvensi yang sekarang atas jaminan tersebut telah dibalik nama menjadi atas nama Dokter gigi Nursamin Rizak (bukti T.III-1 dan T.IV-4);

**Menimbang**, bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi mendalilkan bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat II bertentangan dengan Hukum dan merupakan Perbuatan melawan hukum karena tidak terlebih dahulu diberikan surat peringatan Kepada Pihak Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dan penetapan nilai Lelang yang terlalu rendah dari harga pasaran;

*Halaman 78 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Menimbang**, bahwa Penggugat telah menyerahkan aset sebagai jaminan kredit kepada Tergugat I yaitu berupa **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 11631 atas nama Diana Yuristiati** dan terhadap jaminan kredit *a quo* telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan (HT) sesuai ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT);

**Menimbang**, bahwa dalam **Pasal 6 Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT)** menyatakan: *“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”* Kemudian dalam pasal 20 ayat (1b) UUHT menyatakan bahwa *“titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya”*;

**Menimbang**, bahwa pelaksanaan lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia (PMK) Nomor 213 /PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Bahwa berdasarkan Lampiran PMK Nomor 213/PMK.06/2020 bahwa Syarat Pelaksanaan Lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT adalah sebagai berikut:

2. Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit/ Akta Pengakuan Hutang/ Surat Pengakuan Hutang/ dokumen perjanjian utang piutang lainnya, atau dokumen pengalihan piutang dalam hal Hak Tanggungan berasal dari pengalihan piutang karena cessie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 613 KUH Perdata;
3. Salinan/fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
4. Fotokopi sertipikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;

Halaman 79 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi;
6. Salinan/fotokopi bukti bahwa:
  - a. debitur wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan;
  - b. debitur telah pailit, berupa:
    - putusan pailit; dan
    - asli dan/ atau fotokopi salinan putusan, penetapan, atau keterangan tertulis dari Ketua Pengadilan/Hakim Pengawas mengenai dimulainya keadaan insolvensi dan/ atau Berita Acara Rapat yang ditandatangani oleh Kurator dan diketahui Hakim Pengawas yang menyatakan dimulainya keadaan insolvensi, untuk kepailitan yang tidak berasal dari proses PKPU atau perdamaian.
7. Surat pernyataan dari kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/ atau tuntutan pidana;
8. Surat pemberitahuan dari kreditor baru kepada debitur mengenai adanya pengalihan piutang, dalam hal Hak Tanggungan berasal dari pengalihan piutang karena cessie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 613 KUHPperdata;
9. berita acara rapat kreditor terkait rencana perdamaian dalam PKPU atau pengesahan perdamaian (homologasi) yang menunjukkan adanya penolakan kreditor atas rencana perdamaian dalam PKPU, dalam hal kreditor separatis tidak menyetujui perdamaian dalam PKPU;
10. surat persetujuan kurator atau Hakim Pengawas, dalam hal permohonan lelang dilaksanakan pada masa penangguhan ( stay) dalam kepailitan;
11. surat pernyataan dari Kepala Kantor Pajak bersedia mengangkat penyitaan, dalam hal objek hak tanggungan telah diletakkan sita oleh Juru Sita Pajak; dan
12. salinan/fotokopi laporan penilaian/ penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian / penaksiran yang memuat tanggal penilaian/penaksiran, dalam hal nilai limit kurang dari Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)

Halaman 80 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau salinan/fotokopi laporan penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian, dalam hal nilai limit paling sedikit Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

**Menimbang**, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I, ditemukan bahwa sebelum mengajukan eksekusi Lelang Jaminan Fidusia, terlebih dahulu Tergugat I menyampaikan Surat Peringatan (SP) kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi yaitu:

1. SP 1 No.B.271-KCP/VII/ADK/08/2019 tanggal 2 Agustus 2019 (bukti T.I-8 dan T.II-9)
2. SP 2 No.B.334-KCP/VII/ADK/09/2019 tanggal 3 September 2019 (bukti T.I-9 dan T.II-10)
3. SP 3 No.B.356-KCP/VII/09/2023 tanggal 23 September 2019 (bukti T.II-11)
4. SP Default No. B.467-KCP/VII/ADK/10/2019 tanggal 23 September 2019 (bukti T.I-11);

**Menimbang**, bahwa terkait wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi walaupun telah diberikan surat peringatan terlebih dahulu oleh Tergugat I, namun Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tetap tidak melaksanakan prestasinya;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka tidak terbukti dalil Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tentang tidak diberikan surat peringatan terlebih dahulu kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi terhadap perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi;

**Menimbang**, bahwa selain itu Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi juga mendalilkan bahwa pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas Permohonan dari Tergugat I tanggal 11 Agustus 2023 adalah perbuatan melanggar hukum karena penetapan nilai limit yang tidak sesuai dengan harga pasar;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan Pasal 47 ayat (1) PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan "Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit" kemudian pada ayat  
*Halaman 81 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2) menjelaskan bahwa “Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual”;

**Menimbang**, bahwa kemudian pada Pasal 48 ayat (1) menyatakan “Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:

- a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;
- b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau
- c. harga perkiraan sendiri”

**Menimbang**, bahwa yang dimaksud sebagai penilai merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki. Sedangkan yang dimaksud dengan Penaksir merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, dan Harga Perkiraan sendiri hanya berlaku untuk Lelang Non eksekusi Sukarela

**Menimbang**, bahwa dalam Pasal 49 ayat (2) menyebutkan bahwa “Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) huruf a, untuk:

- a. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp5. 000. 000. 000, 00 (lima miliar rupiah);
- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) untuk pemegang hak tanggungan perorangan;
- c. bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang pada Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, atau Lelang Eksekusi Gadai; atau
- d. Objek Lelang berupa saham, untuk Lelang Eksekusi dan Lelang Non eksekusi Wajib”

**Menimbang**, bahwa setelah mencermati Akta surat Persetujuan Membuka Kredit Nomor 17 Tanggal 11 Juli 2018 (bukti P.1, T.I-1, dan T.II-1) dan Halaman 82 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 26 Tanggal 11 April 2019 (bukti P.2, T.I-2), Addendum surat persetujuan membuka kredit Nomor 82 dan 83 Tanggal 28 Juni 2019 ((bukti P.3, P.4, T.I-3 dan T.I-4) Serta Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama nomor 140/2018 (bukti T.I-6 dan T.II-3) dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua nomor 02958/2019 (bukti T.I-7) dapat disimpulkan bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 11631/Bangunharjo, a.n. Ny. Diana Yuristiati (bukti P.5, T.I-5, dan T.II-5) dapat menjamin pelunasan piutang sebanyak Rp.1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah);

**Menimbang**, bahwa berdasarkan hal tersebut maka pelaksanaan lelang atas objek jaminan tersebut dapat dilakukan dengan terlebih dahulu dilakukan oleh Penaksir yang merupakan pihak internal Penjual atau dalam hal ini Tergugat I untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggung jawabkan:

**Menimbang**, bahwa berdasarkan Laporan Penilaian Jaminan atas nama CV. Nufa Fasion yang ditandatangani oleh Yudi Pratama sebagai Penilai dan diketahui oleh Ade Imron Pimpinan Cabang PT. BRI KCP Maguwoharjo dengan kesimpulan bahwa Nilai Pasar Wajar atas tanah dan bangunan SHM No 11631 /Bangunharjo dengan luas tanah 237 m2 dan luas bangunan 310 m2 adalah Rp1.398.500.000,00 (satu milyar tiga ratus sembilan puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) sedangkan untuk Nilai Likuidasi objek sengketa *a quo* adalah Rp839.000.000 (delapan ratus tiga puluh sembilan juta rupiah) (bukti T.II-8);

**Menimbang**, bahwa berdasarkan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 Pasal 51 menyebutkan bahwa "*Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia-, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi*"

**Menimbang**, bahwa setelah mencermati pengumuman Lelang eksekusi Hak Tanggungan pada selebaran dan surat kabar harian koran Merapi (bukti T.II-13 dan T.II-14) bahwa penetapan Nilai limit yang ditetapkan oleh Tergugat I adalah sebesar RP1.250.000.000,00 (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah). Penetapan nilai limit ini setelah Majelis Hakim perhatikan ternyata telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 51 PMK Nomor 213/PMK.06/2020, karena batas penetapan Nilai Limit paling rendah mengacu pada Laporan Penilaian Jaminan atas nama CV. Nufa Fasion

Halaman 83 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang ditandatangani oleh Yudi Pratama sebagai Penilai dan diketahui oleh Ade Imron Pimpinan Cabang PT. BRI KCP Maguwoharjo (bukti T.II-8) adalah sebesar Rp839.000.000 (delapan ratus tiga puluh sembilan juta rupiah) sedangkan Nilai limit yang ditetapkan oleh Tergugat I sebesar RP1.250.000.000,00 (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) telah melebihi dari Nilai Likuidasi dalam Laporan Penilaian tersebut sebagai acuan penetapan Nilai Limit paling rendah;

**Menimbang**, bahwa selanjutnya Majelis Hakim memperhatikan Risalah Lelang Nomor 936/42/2023 (bukti T.II-15), dalam Risalah Lelang tersebut terhadap objek jaminan *a quo* telah terdapat pemenang lelang dengan Harga Lelang sebesar Rp1.270.100.000,00 (satu miliar dua ratus tujuh puluh juta seratus ribu rupiah) dengan nama Pembeli adalah Drg. Nursamin Razak, dan atas jaminan tanah *a quo* ada peralihan hak berdasarkan risalah lelang tersebut sehingga atas jaminan tanah *a quo* sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 11631/Bangunharjo Surat Ukur No : 08370/ Bangunharjo/2016 atas nama Dokter Gigi Nursamin Razak. Sehingga dengan demikian **tidak terbukti bahwa Pelaksanaan Lelang atas Jaminan Hak tanggungan tersebut bertentangan dengan peraturan yang berlaku;**

**Menimbang**, bahwa berdasarkan seluruh rangkaian pertimbangan hukum diatas, dalam kaitan satu dengan yang lainnya, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil pokok sengketanya bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam hal pelaksanaan Lelang eksekusi jaminan Hak Tanggungan, sebaliknya Para Tergugat telah dapat membuktikan dalil jawabannya, bahwa Pelaksanaan Lelang eksekusi Hak Tanggungan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, mulai dari Surat peringatan yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, kemudian dengan penetapan Nilai Limit lelang yang telah sesuai dengan Laporan Penilaian hingga akhirnya ada pemenang lelang dan peralihan hak atas objek lelang menjadi atas nama Tergugat IV Konvensi / Tergugat Rekonvensi sebagaimana dalam bukti- bukti surat Para Tergugat;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Majelis Hakim menilai Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya yang menganggap perbuatan Tergugat I, Tergugat II Tergugat III dan Tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum dikarenakan sub unsur ke-2 tentang

*Halaman 84 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya perbuatan melawan hukum tidak dapat dibuktikan dan oleh karena hal tersebut, maka sub unsur lainnya untuk hematnya tidak perlu dibuktikan lebih lanjut;

**Menimbang**, bahwa dengan argument-argumen hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat dan berkesimpulan gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat tidak terbukti sehingga tidak ada relevansinya mempertimbangkan seluruh dalil-dalil maupun petitum-petitum dalam perkara konvensi dan oleh karenanya harus dinyatakan gugatan ditolak seluruhnya;

**Menimbang**, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi ditolak seluruhnya, namun demikian terkait pembebanan biaya perkara ini, maka Majelis Hakim berpendapat oleh karena Tergugat IV Konvensi juga mengajukan gugatan Rekonvensi yang harus dipertimbangkan terlebih dahulu, maka terhadap pembebanan biaya perkara ini akan ditangguhkan setelah mempertimbangkan terlebih dahulu gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat IV Konvensi tersebut;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum di atas, oleh karena gugatan Penggugat Konvensi ditolak seluruhnya, maka tidak ada relevansinya untuk mempertimbangkan keseluruhan pokok perkara maupun petitum gugatan Rekonvensi serta alat-alat bukti yang kaitannya dalam hal untuk kepentingan pemeriksaan pokok perkara konvensi dan selanjutnya akan dipertimbangkan gugatan Rekonvensi sebagai berikut;

## **DALAM REKONVENS**

**Menimbang**, bahwa dalam Gugatan Rekonvensi, Tergugat IV Konvensi sekarang dalam kedudukannya selaku Penggugat Rekonvensi, sedangkan Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang selaku Tergugat Rekonvensi;

**Menimbang**, bahwa maksud dari gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat IV Konvensi adalah sebagaimana yang telah disebutkan dalam bagian tentang duduk perkaranya;

*Halaman 85 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Menimbang**, bahwa Penggugat Rekonvensi/ Tergugat IV Konvensi mendalihkan segala sesuatu yang dikemukakan dalam jawaban Konvensi agar mohon dianggap dikemukakan pula dalam Rekonvensi;

**Menimbang**, bahwa terhadap gugatan Rekonvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi telah mengajukan jawaban yang termuat dalam Replik pada pokoknya menyatakan menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat IV Konvensi untuk seluruhnya sedangkan hal tersebut ditanggapi lagi oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat IV Konvensi yang pada pokoknya tetap pada dalil gugatan rekonvensinya semula sebagaimana termuat lengkap dalam berkas perkara ini;

**Menimbang**, bahwa sesuai asas dalam hukum acara perdata yaitu *actori in cumbit probatio* sebagaimana asas tersebut ditegaskan dalam Pasal 1865 KUH Perdata Jo.Pasal 163 HIR, maka Penggugat Rekonvensi/ Tergugat IV Konvensi diwajibkan untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya tersebut;

**Menimbang**, bahwa menurut ajaran beban pembuktian maka Penggugat Rekonvensi/ Tergugat IV Konvensi dibebani kewajiban untuk membuktikan bahwa:

1. Perbuatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa menguasai, menempati, menikmati serta memanfaatkan tanah dan bangunan obyek sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik (SHGB) Nomor : 11631 Surat Ukur No. 08370/ Bangunharjo/2016 tanggal 25/01/2016 seluas 237 m<sup>2</sup> milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi;
2. Kerugian yang dialami menyebabkan Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian baik secara materiil karena sejak Penggugat Rekonvensi ditetapkan Pembeli Lelang yang sah sejak 12 Januari 2024 sampai dengan saat ini Penggugat Rekonvensi sebagai pemegang Hak belum dapat menguasai, menempati, menikmati serta memanfaatkan tanah dan bangunan obyek sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat

Halaman 86 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik (SHGB) Nomor : 11631 serta mengalami kerugian immaterial dikarenakan mengganggu kesehatan Penggugat Rekonvensi karena pengurusan perkara a quo telah menyita banyak waktu, Pikiran, tenaga, dan biaya- biaya yang timbul Kerugian-kerugian;

**Menimbang**, bahwa segala apa yang telah dipertimbangkan dalam bagian pokok perkara, mutatis mutandis, dianggap telah termasuk dan menjadi pertimbangan pula dalam bagian rekonvensi a quo ;

**Menimbang**, bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat Rekonvensi/ Tergugat IV Konvensi tersebut di atas, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

**Menimbang**, bahwa terhadap terhadap pokok permasalahan pertama gugatan Rekonvensi, sesuai Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut. Dengan demikian unsur dari Pasal tersebut adalah (i) adanya perbuatan melawan hukum, (2) adanya kesalahan, (3) adanya hubungan kausalitas dan (iv) adanya kerugian;

**Menimbang**, bahwa jika dicermati, pada dasarnya gugatan balik dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi, menyatakan akibat lanjutannya dari diajukannya surat gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dan hal-hal yang sama dengan pokok permasalahan, yang telah dipertimbangkan dan diputus dalam bagian konvensi, yaitu menyangkal telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menderita kerugian akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi, karena melakukan upaya hukum gugatan terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

**Menimbang**, bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi mendalilkan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai, menempati, menikmati serta memanfaatkan tanah dan bangunan obyek sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik (SHGB) Nomor : 11631 Surat Ukur No. 08370/ Bangunharjo/2016 tanggal 25/01/2016 seluas 237 m<sup>2</sup> milik Penggugat

Halaman 87 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi. Namun demikian, setelah mencermati jawaban konvensi dan posita gugatan Rekonvensi, maka Majelis Hakim menyimpulkan terdapat perbuatan yang didalilkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi telah dilakukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, yaitu Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mengajukan gugatan terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi;

**Menimbang**, bahwa terhadap dalil perbuatan kedua Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam surat gugatan konvensi mengakui secara tegas telah mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Bantul pada perkara a quo. Namun demikian, apabila perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang mengajukan gugatan terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi adalah yang dimaksud sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut bukanlah perbuatan melawan hukum, melainkan upaya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagai warga negara yang “merasa” haknya dilanggar sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi wajib membuktikan haknya yang dilanggar tersebut, salah satunya dengan menempuh jalur gugatan ke Pengadilan;

**Menimbang**, bahwa oleh karena pada dasarnya materi dan pokok permasalahan gugatan rekonvensi a quo adalah sebagai akibat dari pengajuan gugatan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, yang sama pula dengan materi dalam bagian konvensi, dan pula menurut Majelis Hakim, adalah hak seseorang untuk melakukan upaya hukum pengajuan gugatan dan/atau upaya hukum lainnya yang dianggap merugikan kepentingannya, namun sekali lagi, dalam konteks ini, masalah terbukti atau tidaknya adalah persoalan lain yang menyangkut masalah pembuktian, oleh sebab itu adalah tidak relevan, apabila Majelis Hakim mempertimbangkan

*Halaman 88 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

kembali hal-hal yang telah disebutkan dan dipertimbangkan serta diputuskan dalam bagian konvensi tersebut, di dalam bagian rekonvensi a quo;

**Menimbang**, bahwa selain itu, dari keseluruhan surat bukti yang diajukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi, tidak ditemukan adanya hubungan (relevansi) dengan maksud diajukannya gugatan rekonvensi a quo;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, senyatanya tidak terbukti hubungan kausalitas antara sebab perbuatan yang dilakukan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dengan akibat kerugian yang didalilkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi, dan dengan tidak terpenuhinya unsur Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;

**Menimbang**, bahwa terhadap pokok permasalahan kedua, oleh karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi, otomatis tidak dapat pula membuktikan kerugian materiil dan immaterial yang dialami Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatan Rekonvensinya sehingga tidak ada relevansinya untuk mempertimbangkan petitum gugatan selain dan selebihnya sehingga seluruh dalil gugatan Rekonvensi tersebut haruslah ditolak;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi, yang notabene sama dengan gugatan dalam bagian konvensi, meskipun dengan bahasa yang berbeda, akan tetapi sebagai akibat diajukan surat gugatan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi, sementara itu Majelis Hakim telah menolak seluruhnya dari gugatan konvensi a quo, maka gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya;

**Menimbang**, bahwa oleh karena gugatan rekonvensi dalam perkara ini ditolak, maka tidak ada relevansinya untuk mempertimbangkan

*Halaman 89 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keseluruhan pokok perkara maupun petitum gugatan Rekonvensi serta alat-alat bukti yang kaitannya dalam hal untuk kepentingan pemeriksaan pokok perkara Rekonvensi;

**Menimbang,** bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi ditolak, maka terhadap pembebanan biaya perkara dari gugatan Rekonvensi, maka Majelis Hakim berpendapat hal tersebut akan dipertimbangkan sekaligus dan tersendiri dalam putusan ini;

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

**Menimbang,** bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah ditolak untuk seluruhnya dan gugatan Tergugat IV Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah pula dinyatakan ditolak, maka Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah dalam pokok pemeriksaan perkara awal (konvensi) sehingga Majelis Hakim menilai terhadap Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut sepatutnya dihukum untuk membayar biaya- biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

**Merperhatikan,** ketentuan 163 HIR, serta peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## **MENGADILI**

### **DALAM KONVENSI**

#### **Dalam Eksepsi**

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat IV Konvensi / Penggugat Rekonvensi;

#### **Dalam Pokok Perkara**

- Menolak Gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

### **DALAM REKONVENSI**

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi untuk seluruhnya;

### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

*Halaman 90 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara hingga saat ini ditaksir sejumlah Rp835.000,00 (delapan ratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul, pada hari **Kamis tanggal 13 Maret 2025**, oleh kami, **GATOT RAHARJO, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **EKO ARIEF WIBOWO, S.H., M.H.**, dan **DHITYA KUSUMANING PRAWARNI, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari **Selasa, 18 Maret 2025** dalam sidang yang terbuka untuk umum pada Sistem Informasi Pengadilan oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota dibantu oleh **ENY KISDARYANTI, S.E., S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bantul, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, dan Kuasa Tergugat IV;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

Ttd

ttd

**EKO ARIEF WIBOWO, S.H., M.H.**

**GATOT RAHARJO, S.H., M.H.**

Ttd

**DHITYA KUSUMANING PRAWARNI, S.H., M.H.**

**Panitera Pengganti**

ttd

**ENY KISDARYANTI, S.E., S.H.**

Perincian biaya :

1. Materai	: Rp10.000,00;
2. Redaksi	: Rp10.000,00;
3. Proses	: Rp100.000,00;
4. PNB	: Rp70.000,00;
5. Panggilan	: Rp645.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	: Rp0,00;
Jumlah	: <u>Rp835.000,00;</u>

Halaman 91 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

(delapan ratus tiga puluh lima ribu rupiah)

Halaman 92 dari 92 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Btl