



P U T U S A N

NOMOR : 4 /PDT/2022/PT YYK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Sakti Tigawati :Pekerjaan
Wiraswasta ,berkedudukan di Jl. Golo UH 5/945 RT.007
RW.002 Pandeyan, Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Daerah
Istimewa Yogyakarta; Selanjutnya disebut sebagai
Pembanding.I semula sebagai Pelawan.I ;

2. Sarjito : Pekerja wiraswasta, berkedudukan di Jl. Golo
UH5/945 RT.007 RW.002 Pandeyan, Umbulharjo, Kota
Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta; Selanjutnya
disebut sebagai Pembanding.II semula sebagai
Pelawan.II ;

Untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Pembanding ;**

Keduanya adalah suami istri Dalam hal ini keduanya
memberikan kuasa kepada Gatot Murwahjudi, SH &
ASSOCIATES, beralamat di Jl. Gambuh No. 38 Ganjuran
RT.09 RW.64 Manukan, Condongcatur, Depok, Sleman,
Yogyakarta. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11
Desember 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 16 Desember 2021
dengan register No:1024/PDT/XII/2021 ;

Lawan:

1.PT. Bank Perkreditan Rakyat Kartikaartha Kencanajaya,
berkedudukan hukum di Ruko Pondok Tambak Mas Blok
AB/Kav. 15 Jl. Raya Godean, Yogyakarta , sebagai
Terbanding.I semula Terlawan I;

2. Pemeritah RI Cq.Menteri Keuangan RI , Cq. Ditektur Jendral
Kekayaan Negara Semarang Cq. Kepala Kantor
Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Yogyakarta,



bertempat tinggal di Jl. Kusumanegara No.11 Yogyakarta ,
sebagai **Terbanding.II semula Terlawan II**;

Dalam hal ini memberikan Kuasa Khusus kepada Marhaeni Rumiasih, Erma Yuni Mastuti, Mohamad Abdul Rohim, Dwi Yantini, Joko Hermono, Fredhy Gunawan Suharnoto, Rahmayani dhanti, Sarwi Handayani, Perwita Andy Safitri, dan Novika Dian Anggraeni berdasarkan surat Kuasa Khusus Nomor SKU-85/MK.6/WKN.09/2021 tertanggal 13 Juli 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 1-8-2021 dengan nomor Register: 603/Pdt/VIII/2021 ;

3. Kepala ATR / Pertanahan Kota Yogyakarta, Cq. Kepala Kantor Wilayah ATR/Pertanahan Daerah Istimewa Yogyakarta Cq. Kepala Kantor ATR/Pertanahan Kota Yogyakarta, yang beralamat di Jl. Kusumanegara No.161, Muja Muju, Kec. Umbulharjo, Kota Yogyakarta 55165, sebagai Terbanding.III semula Terlawan III;

Dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Rachmad Nugroho, S.H., Teresia Neli, S.H., Sumantri Hery Prasetya ,A.Ptnh., Tri Ari Wulandari, S.SiT, Siwy Rasanti berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.1050/Sku.34.71-MP.02/VII/2021 tertanggal 12 Juli 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 22 Juli 2021 dengan Nomor Register:570/PDT/VII/2021;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

- Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta, tanggal 29 November 2021 Nomor 82/Pdt.G/2021/PN Yyk. dalam perkara tersebut di atas;
- Telah membaca surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 10 Januari 2022, Nomor : 4/PDT/2022/PT YYK. tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding ;
- Telah membaca surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 10 Januari 2022, Nomor : 4/PDT/2022/PT YYK



tentang penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu dalam persidangan perkara ini ditingkat banding ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa berdasarkan surat perlawanan Para pelawan sekarang sebagai Para Pembanding, tertanggal 22 Juni 2021, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta, tanggal 24 Juni 2021 di bawah register perkara perdata Nomor 82/Pdt.G/2021/PN Yyk, yang pada pokoknya sebagai berikut :

Adapun Fondamentum petendi perlawanan Pelawan adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Para Pelawan dengan Terlawan I (BANK) telah melakukan perjanjian pinjammeminjamsejumlah uang yang tertuang dalam Perjanjian KreditNo.13078/PK/BPR.KAKJ/VII/2015 tanggal 13 Juli 2015, dimana Terlawan I (Bank) memberikan kepada Para Pelawan fasilitas kredit sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dengan bunga 0,85 % Anuitas dalam jangka waktu 72 bulan lamanya, yang dimulai tanggal 13 Juli 2015 dan segala jumlah kredit, bunga-bunga dan biaya lainnya harus sudah dibayarlunas tanggal 13 Juli 2021, sehingga tiap bulan setiap tanggal 13 Para Pelawan membayar angsuran pokok beserta bunganya sebesar Rp.22.389.000,00 (dua puluh dua juta tiga ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah) kepada BANK (Terlawan I), pembayaran angsuran dimulai tanggal 13 Agustus 2015 dan berakhir tanggal 13 Juli 2021;
2. Bahwa dalam Perjanjian Kredit No.13078/PK/BPR.KAKJ/VII/2015 tanggal 13 Juli 2015 tersebut Para Pelawan menyerahkan beberapa jaminan kepada Bank (Terlawan I), yaitu berupa:

- 1.1. Sertipikat Hak Milik (SHM) No.04362 atas nama Sakti Tigawati (Pelawan I) seluas 275 m², yang terletak di Desa Pandeyan, Kec.Umbulharjo, Kota Yogyakarta;
- 1.2. Sertipikat Hak Milik (SHM) No.02036 atas nama Anton Sumaryono, terletak di Desa Wirobrajan, Kec.Wirobrajan, Kota Yogyakarta;
- 1.3. BPKB No. K12694844 I Merk TOYOTA NEW AVANZA 1.3 M/T Tahun 2014 atas nama SAKTI TIGAWATI (Pelawan I)

Halaman 3 dari 26 halaman putusan perkara Nomor : 4/PDT/2022/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.Pol: AB 1347 EH warnaputih, No. Mesin MD37156

No.Rangka: MHKM1BA3JEJ055771;

1.4. LOS PASAR lahan dasar 2 Kioa 3 C Nomor Register 0075/GNBE, atas nama SARJITO (Pelawan II), batas berlaku 06 Juli 2015;

3. Bahwa selama berlangsungnya perjanjian kredit senilai Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) tersebut Para Pelawan dengan tertib telah membayar angsuransi hingga bulan yang ke 54 dari 72 bulan yang disepakati yaitu jatuh pada tanggal 13 Januari 2020, dan jika diperhitungkan kami telah membayar separo lebih dari nilai kredit, sehingga sisa pinjaman pokok tinggal Rp. 550.009.478,00 dan sisa bunga s/d Tempo Rp.354.562.563,00.

4. Bahwa mulai bulan Januari 2020 yaitu mulai menginjakangsuran yang ke 54 Para Pelawan belum mampu melakukan pembayaran angsuran atau cicilan hutang tersebut karena usaha para Pelawan sedang mengalami kemacetan akibat dari situasi pandemi Covid-19, sehingga belum mampu membayar angsuran hutang kepada Bank (Terlawan I);

5. Bahwa Para Pelawan sangat kaget sekali membaca pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan pada Harian Kedaulatan Rakyat Hari Rabu Wage tanggal 2 Juni 2021 halaman 2 dan mendapatkan surat tertanggal 02 Juni 2021 dari Terlawan I yang isinya tentang pemberitahuan jadwal lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah milik Para Pelawan dan pemberitahuan tentang penetapan jadwal lelang atas nama Debitur Sakti Tigawati (Pelawan I) bahwa pelaksanaan lelang dengan jenis penawaran lelang melalui internet (closed bidding) akan dilaksanakan Hari Kamis Tanggal 1 Juli 2021 pukul 09.00 Waktu Server (sesuai WIB) bertempat lelang di Kantor KPKNL Yogyakarta Jln. Kusuma Negara No. 11 Yogyakarta;

6. Bahwa jaminan yang akan dilakukan lelang eksekusi adalah Sertipikat Hak Milik (SHM) No.04362 atas nama Sakti Tigawati (Pelawan I) seluas 275 m2, yang terletak di Desa Pandeyan, Kec.Umbulharjo, Kota Yogyakarta, untuk selanjutnya mohon disebut: **"OBYEK SENGKETA"**.

7. Bahwa Para Pelawan sangat keberatan akan pelaksanaan eksekusi lelang atas obyek sengketa tersebut sehingga Para Pelawan mengajukan perlawanan perlawanan ini di Pengadilan Negeri Yogyakarta agar mendapatkan keadilan;

Halaman 4 dari 26 halaman putusan perkara Nomor : 4/PDT/2022/PT YJK

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)



8. Bahwa setelah terjadi pengumumanjadwal pelaksanaan eksekusi lelang benda jaminan, Para Pelawan mengkonfirmasi kepada Terlawan I berapa jumlah hutang yang masih harus dibayar atau dilunasi, ternyata jumlahnya sangat besar sekali yaitu sejumlah Rp. 2,086,379,262 (dua milyar delapan puluh enam juta tiga ratus tujuh puluh Sembilan ribu dua ratus enam puluh dua rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

Keterangan	s/d Tunggakan 3 Juni 2021	Pelunasan 3 Juni 2021
Saldo Pokok	506,953,643	550,009,478
Saldo Bunga	352,840,616	352,840,616
Denda	1,183,529,168	1,183,529,168
Pinalti	0	
Total	2,043,323,431	2,086,379,262

9. Bahwa hitungan bunga dan denda sangat membengkak, denda saja sampai sebesar satu milyar lebih, dan bunga membengkak, Para Pelawan sangat keberatan jaminannyadilelang untuk membayar Terlawan I sejumlah tersebut diatas, bahwa Terlawan I hanya mementingkan tingkat kesehatanperusahaannya sendiri tanpa mautahu keadaan keuangan Penggugat, bahkan tidak ada saran atau jalankeluar untuk meminimalisir akibat kreditmacet tersebut, misalnya diberikan kesempatan untuk menjual sendiri barang jaminan kredit. Justrumalahtahu-tahu di SP I, II dan III kemudian menginformasikan barang jaminan kredit akan dilelang.

10. Bahwa lagi pula Para Pelawan dalam keterlambatannya pembayaran angsuran kredit seharusnya ditolerir karena terjadi pada masa pandemiCovid 19 sesuai dengan anjuran Bapak Presiden Bank-Bank tidak diperkenankan untuk melakukan penagihan kepada para Nasabahdimasa masa pandemic ini di tahun 2019, 2020, 2021, dan telah ternyata *in casu* telah dilaksanakan atau terjadi lelang eksekusi dalam kondisi tersebut, oleh karena itu maka Terlawan I dan Terlawan II telah menyalahi prosedur dan/atau telah melakukan perbuatan melawan hukum, bahwa pelaksanaan lelang eksekusi oleh Terlawan I dan Terlawan II yang dilandasi dengan perbuatan melawan hukum berakibat



tidak sahnyanya pelaksanaan lelang eksekusi dan berakibat salah lelang eksekusi tersebut batal secara hukum;

11. Bahwa walaupun Para Pelawan dengan tertatih tertatih telah melakukan sejumlah asuransi tersebut, namun Terlawan I tanpa adanya kompromi dengan Para Pelawan, Terlawan I tetap bersikeras mau melelang atas obyek sengketa tersebut bahkan dengan nilai harga limit Rp. 1.300.000.000,00 (satu milyar tiga ratus juta rupiah), padahal harga tersebut adalah sangat rendah dibandingkan dengan harga pasar umumnya;

12. Bahwa jika dicermati surat-surat peringatan I, peringatan II dan peringatan III dari Terlawan I kepada Para Pelawan tidak ada pemberitahuan jumlah hutang yang harus dibayar atau posisi hutang terakhir dan/atau tidak ada pernyataan default dari Terlawan I kepada Para Pelawan telah wanprestasi, sehingga total jumlah hutang masih belum tertentu (pasti) dan bisa selalu berubah-ubah, dengan jumlah hutang yang selalu berubah telah menimbulkan ketidakpastian hukum jumlah hutang Para Pelawan, sehingga apabila jumlahnya belum pasti maka menurut hukum jaminan tidak bisa dieksekusi lelang, karena eksekusi lelang haruslah terhadap jumlah hutang yang telah pasti, namun demikian Terlawan I dan II tetap melakukan pelelangan jaminan dengan cara melawan hukum, sebagaimana dalam surat pemberitahuan pelaksanaan pelelangan jaminan atas obyek sengketa yang isinya memberitahukan akan dilakukan eksekusi lelang atas obyek jaminan pada tanggal 1 Juli 2021, **bahwa pelaksanaan eksekusi lelang atas benda jaminan terhadap hutang yang jumlahnya belum tertentu (pasti) adalah melanggar hukum**, sehingga pelaksanaan eksekusi lelang jaminan atas tanah obyek sengketa yang dilaksanakan pada tanggal 1 Juli 2021 dan waktu berikutnya oleh Terlawan I dan II adalah batal secara hukum, dan segala produk surat-suratnya dari hasil lelang yang melanggar hukum dan batal secara hukum tersebut adalah batal secara hukum dan tidak mempunyai mengikat secara hukum;

13. Bahwa Para Pelawan sangat keberatan atas penentuan nilai limit tersebut, dengan alasan hukum sebagai berikut:

- a. Dalam menentukan nilai limit tersebut, Terlawan I (Bank) menentukan secara sepihak dan Para Terlawan tidak pernah diajak musyawarah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Harga limit yang ditentukan oleh Bank (Terlawan I) sangat rendah, jauh dari harga pasar atau dibawah hargastandar;

c. Harga limit yang ditentukan oleh Bank (Terlawan I) sangat rendah, karena obyek sengketa merupakan tempat tinggal Para Pelawan;

14. Bahwapenentuanharga limit demikian bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pasal 49 tentang Likuidasi dan sangat merugikan Para Pelawan;

15. Bahwa selain nya hal tersebut diatas pada dasarnya pasal 6 UU dan Pasal 20 ayat 1 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, bahwa pelelangan Hak Tanggungan adalah janjisukarela, maka masih memerlukanpersetujuan dan harga limit dari Pemberi Hak Tanggungan.

16. Bahwa Para Pelawan khawatir atas akan hilangnya obyek sengketa karena pelaksanaan lelang eksekusi atas obyek sengketa oleh Terlawan I dan Terlawan II dilakukan secara tertutup melalui aplikasi lelang secara tertutup, oleh karenanya demi adanya kepastian hukum bagi Para Pelawan mohon agar atas obyek sengketa tidak dilakukan lelang secara tertutup dan untuk itu mohon kepada Yth Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta berkenan menunda pelaksanaan lelang tersebut sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

17. Bahwa ditariknyaTerlawanIII sebagai pihak dalam perkara perlawanan ini, karena pihak TerlawanIII adalah Lembaga yang berkewenangan melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah obyek sengketa bila terjadi eksekusi lelang dan diharapkan tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini hingga berkekuatan hukum tetap;

18. Bahwa berkenaan dengan pelaksanaan eksekusi lelang atas hak tanggungan, perlu PARA PELAWAN sampaikan dalil-dalil sebagai berikut:

18.1 Bahwa berdasarkan Buku II Pedoman Mahkamah Agung RI yang menyatakan bahwa parate eksekusi mengharuskan adanya fiat ekseksusi dari Pengadilan Negeri.

18.2 Bahwa pelaksanaan parate eksekusi harus didahului fiat dari Ketua Pengadilan Negeri karena pelaksanaan parate eksekusi disamakan dengan Eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan, dan masih terdapat beberapa pandangan mengenai substansi Pasal 6 dan Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 bahwa

Halaman 7 dari 26 halaman putusan perkara Nomor : 4/PDT/2022/PT YJK

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)



pelelangan Hak Tanggungan adalah janjisukarela, maka masih memerlukan persetujuan dan harga limit dari Pemberi Hak Tanggungan.

18.3 Bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) No.3210 K/Pdt/G tanggal 30 Januari 1986 yang salah satu *ratio decidendi*-nya menyatakan bahwa jika pelaksanaan pelelangan dilaksanakan sendiri oleh Kepala Kantor Lelang Negara dan tidak atas perintah Ketua Pengadilan Negeri adalah bertentangan dengan pasal 224 HIR, sehingga pelelangan tersebut tidak sah.

18.4 Bahwa pendapat Dr. Herowati Poesoko, SH.MH dalam bukunya *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)* menyatakan bahwa agar *parate executie* terlebih dahulu harus mendapatkan fiat Ketua Pengadilan Negeri.

19. Bahwa oleh karena itu pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tanpa adanya Fiat Eksekusi dari Ketua Pengadilan adalah tidak sah dan segala produknya tidak mempunyai kekuatan hukum;

20. Bahwa dari uraian tersebut diatas maka Para Pelawan adalah sebagai Para Pelawan yang baik dan benar, sehingga sepatutnya lah dinyatakan bahwa Para Pelawan adalah sebagai Para Pelawan yang baik dan benar;

Berdasarkan segala hal yang kami uraikan tersebut diatas, Para Pelawan memohon kepada Yth Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta berkenan untuk memeriksa, mengadili dan memberi putusan sebagai berikut:

PRIMER:

1. Mengabulkan perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Para Pelawan adalah Para Pelawan yang baik dan benar;
3. Menyatakan secara hukum Terlawan I dan Terlawan II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Terlawan I dan Terlawan II telah saling membantu melaksanakan eksekusi lelang atas tanah obyek sengketa dengan melawan hukum;
4. Menyatakan secara hukum tidak sah dan batal secara hukum pelaksanaan eksekusi lelang atas obyek sengketa oleh Terlawan II dan Terlawan I;



5. Menyatakan secara hukum tidak sah dan batal secara hukum pelaksanaan eksekusi lelang atas obyek sengketa oleh Terlawan II atas permohonan Terlawan I tanggal 1 Juli 2021 dan waktu-waktu berikutnya;
6. Menghukum Terlawan I dan Terlawan II untuk menunda pelaksanaan eksekusi lelang atas tanah obyek sengketa untuk waktu yang tidak ditentukan hingga putusan ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Terlawan III untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
8. Menghukum Terlawan I untuk membayar biaya perkara sesuai dengan hukum yang berlaku;

SUBSIDER:

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Para Pelawan tersebut Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

JAWABAN TERLAWAN I

DALAM POKOK PERKARA

1) Bahwa Terlawan I menyatakan membantah/menyangkal seluruh dalil-dalil Gugatan Perlawanan Para Pelawan, kecuali yang secara tegas diakui sebagai benar oleh Terlawan I di dalam jawaban ini.

2) Tanggapan Terhadap Posita No.1 dan 2

Bahwa antara Terlawan I dengan para Pelawan pada tanggal 13 Juli 2015 telah menandatangani kesepakatan yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit dengan No.13078/PK/BPR.KAKJ/VII/2015. Bahwa Perjanjian Kredit dengan No. 13078/PK/BPR.KAKJ/VII/2015, tertanggal 13 Juli 2015 mengatur hal-hal sebagai berikut, antara lain :

- a) Pinjaman debitur adalah sejumlah Rp. 1.000.000.000 (Satu Milyar Rupiah).
- b) Jangka Waktu Kredit 72 (tujuh puluh dua) bulan.
- c) Kewajiban pembayaran angsuran oleh debitur sesuai jadual angsuran yang sudah disepakati, yaitu setiap tanggal 13 setiap bulannya sampai lunas. Dengan pembayaran angsuran disepakati sebesar Rp. 22.389.000,-(Dua Puluh Dua Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Sembilan Ribu Rupah) per bulan.
- d) Denda dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran; dan



- e) Jaminan pelunasan Perjanjian Kredit yaitu :
- SHM No. 4362 Desa Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, atas nama Sakti Tigawati, sudah diletakkan Hak Tanggungan Peringkat 1 (Pertama), Sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Tanggungan No. 00404/2016 , yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.
 - SHM No. 2036 Desa Wirobrajan, Kecamatan Wirobrajan, Kota Yogyakarta, atas nama Anton Sumaryono, sudah diletakkan Hak Tanggungan Peringkat 1 (pertama), Sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Tanggungan No. 00487/2016 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta
 - Toyota New Avanza 1.3G M/T, Tahun 2014, dengan No. Mesin : MD37156, No. Rangka MHKM1BA3JEJ055771, Plat Nomor : AB 1347 EH tercatat atas nama Sakti Tigawati
 - Los Pasar dengan Nomor Register 0075/GNBE, tercatat atas nama Sarjito

3) Tanggapan Terhadap Posita No.3 dan 4

Terlawan I menegaskan **tidak benar** pihak para Pelawan telah melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran secara tertib sampai angsuran ke 54 (limapuluh empat). Berdasarkan jadwal riwayat kredit debitur (*yang merupakan catatan resmi Terlawan I sebagai lembaga perbankan*), pihak para Pelawan sejak awal tahun 2016 sudah tidak melaksanakan pembayaran kewajibannya secara tertib sesuai kesepakatan, baik mengenai nominal angsuran, maupun tanggal pembayaran angsurannya. Sehingga seringkali diingatkan/ditegur oleh Terlawan I.

Bahwa karena para Pelawan tidak melaksanakan kewajiban sesuai isi Perjanjian Kredit No. 13078/PK/BPR.KAKJ/VII/2015, tertanggal 13 Juli 2015, pihak Terlawan I telah mengirimkan :

- Surat Peringatan I (pertama) dengan Nomor Surat : 119/Adm/BPR-KAKJ/IX/2016 tertanggal 19 September 2016.
- Surat Peringatan II (kedua) dengan Nomor Surat : 011/Adm/BPR-KAKJ/II/2017 tertanggal 10 Februari 2017.

Halaman 10 dari 26 halaman putusan perkara Nomor : 4/PDT/2022/PT YYK



- Surat Peringatan III (ketiga) dengan Nomor Surat : 026/Adm/BPR-KAKJ/IV/ 2017 tertanggal 28 April 2017.

Bahwa dalam perkembangannya, pihak para Pelawan tetap saja tidak dapat melaksanakan kewajibannya secara tertib sesuai kesepakatan, maka pihak Terlawan I mengirimkan kembali surat Panggilan No. 025/ Adm/BPR-KAKJ/IV/ 2018 tertanggal 05 April 2018 kepada pihak para Pelawan, supaya menyelesaikan pinjaman kepada pihak para Pelawan.

Sehingga dalam hal ini para Pelawan secara nyata telah melakukan wanprestasi/ingkar janji terhadap isi Perjanjian Kredit dengan No. 13078/PK/BPR.KAKJ/VII/2015, tertanggal 13 Juli 2015 yang sudah disepakati oleh para pihak secara sah menurut hukum.

Bahwa perlu Terlawan I tegaskan bahwa tindakan wanprestasi pihak para pelawan bukan dikarenakan efek pandemi covid 19, tetapi sudah terjadi mulai tahun 2016.

4) Tanggapan Terhadap Posita No. 5,6,7

Bahwa pihak para Pelawan sudah diberikan waktu yang cukup untuk melaksanakan kewajibannya tetapi tidak ada iktikad baik untuk itu. Selain itu pihak Terlawan I sudah melakukan peringatan/teguran baik secara tertulis dan/atau lisan berulang kali, serta memberikan waktu yang patut kepada pihak para Pelawan untuk melaksanakan kewajibannya dan/atau menyelesaikan kewajibannya. Tetapi tetap saja tidak ada iktikad baik dari pihak para Pelawan untuk melaksanakan kewajibannya dan/atau menyelesaikan kewajiban pembayarannya, dan seringkali hanya janji-janji saja.

Karena tidak ada upaya konkrit dari pihak pelawan untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran angsuran dan/atau penyelesaian kewajibannya, maka pihak Terlawan I melakukan prosedur yang dibenarkan oleh hukum, yaitu melakukan pelelangan Hak Tanggungan atas SHM No. 4362 Desa Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota

Yogyakarta, atas nama Sakti Tigawati, sebagai bentuk penyelesaian kewajiban para Pelawan kepada pihak Terlawan I. Untuk itu pihak Terlawan I sudah memberitahukan



kepada pihak para Pelawan melalui Surat tentang Pemberitahuan Jadwal lelang Hak Tanggungan dengan nomor : 063/UM-KAKJ/VI/2021 tertanggal 02 Juni 2021.

5) Tanggapan Terhadap Posita No. 8 dan 9

Bahwa pihak para Pelawan telah datang ke kantor Terlawan I untuk melakukan konfirmasi mengenai total tunggakan hutangnya kepada pihak Terlawan I setelah para pelawan menerima pemberitahuan lelang melalui Surat tentang Pemberitahuan Jadwal lelang Hak Tanggungan dengan nomor : 063/UM-KAKJ/VI/2021 tertanggal 02 Juni 2021.

Bahwa berdasarkan catatan pembukuan (riwayat kredit) yang dimiliki Terlawan I, total tunggakan kewajiban para pelawan sampai dengan bulan Juni 2021 adalah sebesar Rp. 2.043.323.431 (Dua Milyar Empat Puluh Tiga Juta Tiga Ratus Dua Puluh Tiga Ribu Empat Ratus Tiga Puluh Satu Rupiah).

Dalam pertemuan tersebut pihak Terlawan I menyampaikan penjelasan dan penegasan kepada para pelawan, bahwa dalam hal para pelawan beriktikad baik menyelesaikan pelunasan kewajibannya, maka pihak Terlawan I memberikan kebijaksanaan dengan memberikan potongan dari perhitungan denda. Sehingga total penyelesaian kewajiban para pelawan kepada pihak Terlawan I berdasarkan Perjanjian Kredit dengan No. 13078/PK/BPR.KAKJ/VII/2015, adalah sebesar Rp. 1.300.000.000,- (Satu Milyar Tiga Ratus Juta Rupiah).

Adapun mengenai total kewajiban pelunasan oleh para pelawan, kembali Terlawan I tegaskan dalam proses mediasi perkara ini, yaitu sebesar Rp. 1.300.000.000,- (Satu Milyar Tiga Ratus Juta Rupiah).

Tetapi terhadap penjelasan yang sudah disampaikan oleh Terlawan I, tidak ada respon dan iktikad baik dari pihak para Pelawan untuk menyelesaikan kewajibannya, yang terjadi justru pihak para Pelawan mengajukan gugatan perlawanan ini dan melanjutkan proses persidangan.

Bahwa pihak Terlawan I menolak secara tegas dalil para pelawan yang menyatakan seolah-olah perhitungan bunga dan denda sangat membengkak. Bahwa perhitungan tentang bunga dan denda didasarkan pada ketentuan Perjanjian Kredit yang sudah



disepakati oleh pihak Terlawan I dan para Pelawan, serta sudah tercatat dalam sistem perbankan yang dapat dipertanggungjawabkan, karena sudah mendapat ijin serta dalam pengawasan dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

6) Tanggapan Terhadap Posita No. 10

Bahwa kembali Terlawan I tegaskan, tindakan wanprestasi yang dilakukan para Pelawan bukan diakibatkan karena pandemi covid 19. Pihak para pelawan sudah tidak melaksanakan kewajibannya sesuai isi perjanjian kredit No. 13078/PK/BPR.KAKJ/VII/2015, sejak tahun 2016. Tindakan Terlawan I untuk melakukan penagihan kepada pihak para Pelawan dan akhirnya ditindaklanjuti dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan atas SHM No. 4362 Desa Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, atas nama Sakti Tigawati, bukanlah suatu tindakan yang melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

7) Tanggapan Terhadap Posita No. 11,13,dan 14

Bahwa perlu Terlawan I tegaskan bahwa tindakan untuk melakukan proses pelelangan hak tanggungan atas SHM No. 4362 Desa Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, atas nama Sakti Tigawati, bukanlah proses yang tiba-tiba dan sewenang-wenang, tetapi melalui proses panjang dimana semuanya diawali tindakan para pelawan yang tidak mempunyai iktikad baik untuk melaksanakan kewajibannya. Kemudian pihak Terlawan I sudah memberikan teguran baik lisan dan/atau tertulis tetapi tetap tidak ada iktikad baik dari para pelawan untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana sudah disepakati.

Adapun penentuan harga limit obyek hak tanggungan yang dilelang yaitu SHM No. 4362 Desa Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, atas nama Sakti Tigawati, juga sudah didasarkan pada penilaian (*appraisal*) yang dilakukan penilai independen ,yang menilai harga obyek hak tanggungan secara obyektif.

Sehingga dalam hal ini pihak Terlawan I sudah melaksanakan prosedur dan persyaratan untuk melaksanakan lelang hak tanggungan atas SHM No. 4362 Desa Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, atas nama Sakti Tigawati sesuai ketentuan hukum yang berlaku.



8) Tanggapan Terhadap Posita No. 12

Bahwa Terlawan I menegaskan pihak para Pelawan telah melakukan wanprestasi/ingkar janji karena tidak melaksanakan isi Perjanjian Kredit No. 13078/PK/BPR.KAKJ/VII/2015, sesuai kesepakatan, serta sudah diperingatkan dan diberikan teguran secara patut oleh Terlawan I untuk melaksanakan kewajibannya, tetapi tidak ada iktikad baik untuk melaksanakan sesuai isi kesepakatan Perjanjian Kredit No. 13078/PK/BPR.KAKJ/VII/2015 tersebut.

Selain itu dalil para pelawan mengenai jumlah hutang yang tidak tertentu dan tidak pasti sehingga tidak bisa dieksekusi menurut hukum jaminan adalah dalil yang kurang tepat.

Bahwa Terlawan I dalam melakukan perhitungan jumlah kewajiban hutang para pelawan didasarkan pada isi perjanjian kredit yang sudah disepakati para pihaknya. Pihak Terlawan I dalam melakukan perhitungan jumlah kewajiban hutang para pelawan dalam kaitannya dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan juga merujuk pada ketentuan Pasal 3 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa : "hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa hutang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan Eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian hutang piutang atau perjanjian lain yang dapat menimbulkan hutang tersebut".

Sehingga dalil para pelawan yang menyatakan Terlawan I melakukan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang tidak tepat. Sehingga sudah sepatutnya dalil ini dinyatakan ditolak.

9) Tanggapan Terhadap Posita No. 13 dan 14

Bahwa Terlawan I menegaskan penentuan harga limit dalam permohonan pelaksanaan lelang hak Tanggungan atas SHM No. 4362 Desa Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, atas nama Sakti Tigawati, telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

10) Tanggapan Terhadap Posita No. 15



Bahwa ketentuan pasal 6 dan pasal 20 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, menurut pemahaman Terlawan I tidak ada ketentuan yang mengatur bahwa pelelangan hak tanggungan, dan penentuan harga limit masih memerlukan persetujuan dari pihak para Pelawan sebagaimana didalilkan oleh para Pelawan.

11) Tanggapan Terhadap Posita No. 16

Bahwa surat pemberitahuan pelaksanaan lelang telah diberitahukan dan diterima oleh pihak debitur (para Pelawan) melalui Surat tentang Pemberitahuan Jadwal lelang Hak Tanggungan dengan nomor : 063/UM-KAKJ/VI/2021 tertanggal 02 Juni 2021 pada tanggal 02 Juni 2021.

Selain itu untuk memenuhi asas publisitas yang bertujuan untuk mengumpulkan calon peserta lelang pihak Terlawan I sudah mengumumkan rencana lelang sesuai dengan persyaratan dan ketentuan hukum yang berlaku. Sehingga pelaksanaan lelang hak tanggungan atas SHM No. 4362 Desa Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, atas nama Sakti Tigawati oleh Terlawan II sudah dilakukan sesuai prosedur hukum.

12) Tanggapan Terhadap Posita No. 18, 19, dan 20

Bahwa sesuai ketentuan pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa **"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"**.

Sehingga tindakan Terlawan I untuk mengajukan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, melalui Terlawan II (KPNL Yogyakarta) adalah tindakan yang sah secara hukum. Sehingga perlawanan yang diajukan oleh para pelawan harus dinyatakan ditolak dan/atau tidak diterima.

Berdasarkan uraian di atas, maka Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Negeri Yogyakarta menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

PRIMAIR:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Menerima dan mengabulkan Jawaban Terlawan I untuk seluruhnya.
- 2) Menolak Gugatan para Pelawan untuk seluruhnya.
- 3) Menghukum para Pelawan membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum, keadilan dan kebenaran.

JAWABAN TERLAWAN II

I. DALAM EKSEPSI

Eksepsi gugatan obscure libel

- bahwa setelah Terlawan II mencermati dalil gugatan maupun tuntutan yang diajukan oleh Para Pelawan, yang mana dalam dalil gugatan Para Pelawan sama sekali tidak menguraikan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Terlawan II terkait dengan tanah objek sengketa yang melanggar hukum, namun didalam tuntutan gugatan Para Pelawan pada petitum angka 3 secara inklusif telah menuntut kepada Terlawan II dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Maka dengan formulasi gugatan yang demikian Para Pelawan tidak menjelaskan fakta hukum dan dasar hukumnya menjadikan gugatan tidak jelas isi gugatannya. Sehingga sudah sepatutnya gugatan Para Pelawan untuk tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah didalilkan oleh Terlawan II dalam eksepsi di atas mohon dianggap satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara, serta Terlawan II dengan tegas menolak dalil gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas.
2. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Para Pelawan dalam mengajukan gugatannya adalah terkait dengan obyek sengketa berupa sebidang tanah sesuai Sertipikat Hak Milik No. 4362 atas nama Sakti Tigawati seluas 275 m2 yang terletak di Desa

Halaman 16 dari 26 halaman putusan perkara Nomor : 4/PDT/2022/PT YYY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pandeyan, Kec. Umbulharjo, Kota Yogyakarta,

3. Bahwa berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, PT. BPR Kartikaartha KencanaJaya *in casu* Terlawan I telah mengajukan permohonan lelang atas objek sengketa *a quo* kepada Terlawan II sesuai surat PT. BPR Kartikaartha KencanaJaya *in casu* Terlawan I Nomor: 043/UM-KAKJ/IV/2021 tanggal 19 April 2021,

Hal tersebut, sesuai dengan ketentuan Pasal 5 *Vendureglement* dan Pasal 10 ayat (2) PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

4. Bahwa karena pihak Pemohon Lelang/Penjual *in casu* Terlawan I telah melengkapi dokumen persyaratan lelang serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang maka Terlawan II tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut.

Selanjutnya dalam pasal Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan:

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

Oleh karena itu Terlawan II menerbitkan Penetapan Jadwal Lelang sesuai surat: Nomor S-2649/WKN.09/KNL.06/2021 tanggal 25 Mei 2021.

5. Bahwa terhadap rencana lelang dimaksud juga telah diumumkan kepada khalayak umum melalui Surat Kabar Harian Kedaulatan Rakyat tanggal 2 Juni 2021 sebagai pengumuman lelang pertama dan Surat Kabar Harian Kedaulatan Rakyat tanggal 17 Juni 2021 sebagai pengumuman lelang kedua.

6. Bahwa perlu Terlawan II sampaikan pelaksanaan lelang tersebut ditetapkan dengan jenis penawaran lelang melalui internet (closed bidding) pada domain <https://www.lelang.go.id> , dengan metode

Halaman 17 dari 26 halaman putusan perkara Nomor : 4/PDT/2022/PT YYY

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)



ini tetap menerapkan bahwa lelang terbuka untuk umum, closed bidding hanya merupakan metode penawaran terhadap obyek lelang, dimana pelaksanaan lelang bisa diikuti oleh seluruh masyarakat Indonesia dimanapun serta para peserta lelang bisa menawar tanpa harus datang ke tempat pelaksanaan lelang namun tidak menutup kemungkinan apabila ada peserta maupun debitur / pemilik jaminan untuk hadir pada saat pelaksanaan lelang.

7. Bahwa sesuai Pasal 31 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, setiap pelaksanaan lelang terhadap bidang tanah wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran tanah dari instansi yang berwenang, namun sampai dengan saat sebelum lelang dimulai pihak pemohon lelang PT. BPR Kartikaartha KencanaJaya *in casu* Terlawan I tidak bisa memenuhi Surat Keterangan Pendaftaran tanah (SKPT) atas obyek sengketa *a quo* tersebut, oleh karenanya Lelang pada tanggal 1 Juli 2021 terhadap obyek sengketa *a quo* **dibatalkan** oleh Pejabat lelang sesuai surat Pembatalan Lelang pada tanggal 1 Juli 2021, sebagaimana diatur dalam pasal 39 huruf (a) PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

8. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas Petition Para Pelawan angka 3 yang menyatakan Terlawan I dan Terlawan II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena saling membantu melaksanakan eksekusi lelang atas obyek sengketa dengan melawan hukum,

9. Bahwa perlu kami sampaikan kembali, Terlawan II hanya melaksanakan tugas dan fungsi sebagaimana yang telah diamanatkan oleh peraturan perundangan yang berlaku terkait lelang, bahwa dalil – dalil Para Pelawan sangatlah lemah dan tidak berdasar hukum sama sekali. Oleh karenanya dalil Pelawan ini, haruslah **ditolak** atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

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

I. DALAM EKSEPSI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan menerima Eksepsi Terlawan II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan Para Pelawan atau setidaknya menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima. (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan menghukum Para Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Dalam Subsider :

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

JAWABAN TERLAWAN III

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terlawan III menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Para Pelawan kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Terlawan III.
2. Bahwa berdasar data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta (*in casu instansi Terlawan III*), obyek sengketa yaitu : Sertipikat Hak Milik No. 04362/Pandeyan Surat Ukur tanggal 14 Juli 2009 Nomor 01215/Pandeyan/2009 luas 275 m2 atas nama Sakti Tigawati yang diperoleh melalui jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 42/2009 tanggal 05 November 2009 yang dibuat dan dihadapan PPAT Hj. Siti Mualamah, S.H., saat ini sedang dibebani Hak Tanggungan Nomor 00404/2016 Peringkat Pertama APHT PPAT Bimo Seno Sanjaya, S.H. Nomor 07/2016 tanggal 29 Januari 2016;
3. Bahwa Terlawan III dalam memproses pendaftaran Hak Tanggungan terhadap Sertipikat Hak Milik No. 04362/Pandeyan Surat Ukur tanggal 14 Juli 2009 Nomor 01215/Pandeyan/2009 luas 275 m2 tercatat atas nama Sakti Tigawati (*in casu Pelawan I*), dengan pemegang Hak Tanggungan atas nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Kartikaartha Kencana Jaya

Halaman 19 dari 26 halaman putusan perkara Nomor : 4/PDT/2022/PT YJK



berkedudukan di Bantul, telah sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam **Pasal 10 ayat (1) dan ayat(2) UU No. 4 Tahun 1996** tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, yang menyebutkan :

Pasal 10

- (1) *Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian takterpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.*
- (2) *Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*

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

Pasal 23

Untuk keperluan pendaftaran hak :

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

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

Pasal 101

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



pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Hal tersebut telah sesuai dengan substansi/isi Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh dan dihadapan Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H., selaku PPAT Kota Yogyakarta, sehingga proses pendaftaran hak tanggungan terhadap obyek sengketa tersebut adalah **sah menurut hukum** karena data pendukung secara formal telah memenuhi dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam UU No. 4 Tahun 1996, PP No 24 Tahun 1997 dan PMNA / KBPN No 3 Tahun 1997, namun **berkenaan dengan kebenaran materiil terhadap data pendukung bukanlah kewenangan Terlawan III untuk mengujinya**, karena kewenangan Terlawan III adalah sebatas melakukan pencatatan permohonan pendaftaran tanah berdasarkan data formil dari pemohon yang telah memenuhi dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sesuai Standar Operasional Prosedur di Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Terlawan III mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memutus perkara ini sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya.
2. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 29 November 2021 dalam perkara Nomor 82/ Pdt.G / 2021 /PN.Yyk, telah menjatuhkan putusan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menyatakan Eksepsi Terlawan II Tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;

Dakam Pokok Perkara

Menyatakan Perlawanan Para Pelawan Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;

Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.026 .000,00 (satu juta dua puluh enam ribu rupiah) ;



Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Yogyakarta yang menyatakan bahwa pada hari : Kamis, tanggal 16 Desember 2021 Para Pembanding semula Para pelawan melalui Kuasa Hukumnya : Gatot Murwahjudi, S.H. telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 29 November 2021 dalam perkara Nomor 82/ Pdt.G / 2021 /PN.Yyk, diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding, dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan secara elektronik kepada Terbanding.I semula Terlawan.I pada tanggal 21 Desember 2021, Terbanding.II semula Terlawan.II pada tanggal 21 Desember 2021, kepada Terbanding III semula Terlawan. III pada tanggal 21 Desember 2021;

Menimbang, bahwa Pembanding I dan Pembanding II semula Pelawan.I dan Pelawan.II melalui kuasa Hukumnya telah mengajukan memori banding tertanggal 3 Januari 2021, dan telah diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta/diverifikasi pada tanggal 6 Januari 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan relaas pemberitahuan secara elektronik untuk memeriksa berkas perkara Nomor 82/Pdt.G/2021/PN Yyk yang dimohonkan banding tersebut, ditujukan kepada Para Pembanding semula Para Pelawan melalui Kuasanya pada tanggal 28 Desember 2021, kemudian kepada Terbanding. I semula Terlawan. I tanggal 28 Desember 2021 dan kepada Terbanding.II semula Terlawan.II tanggal 28 Desember 2021, kepada Terbanding. III semula Terlawan. III tanggal 28 Desember 2021, yang menerangkan supaya para pihak tersebut datang di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan tersebut untuk mempelajari berkas perkara aquo sebelum berkas perkaranya di kirim ke Pengadilan Tinggi Yogyakarta;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 29 November 2021 dalam perkara Nomor 82/ Pdt.G / 2021 /PN.Yyk, dan telah dikirim secara elektronik melalui system informasi dalam perkara aquo, dan permohonan banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Pelawan yang diajukan pada tanggal 16 Desember 2021, maka Pengadilan Tinggi menilai, bahwa permohonan banding yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Pelawan telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Pembanding semula Para Pelawan telah mengajukan memori banding, setelah Pengadilan Tinggi mencermati dan mempelajari secara seksama segala apa yang menjadi keberatan dari Para Pembanding semula Para Pelawan dapat disimpulkan sebagai berikut :

Bahwa dalam memori bandingnya, Para Pembanding semula Para Pelawan telah menyampaikan keberatan antara lain sebagai berikut :

1. Bahwa Maielis Hakim pertama kurang pertimbangan hukum (onvoldoende gemotiveerd), sehingga keliru menyimpulkan bahwa lelang telah sesuai dengan prosedur dan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terlawan I dan II;
2. Bahwa pertimbangan hukum Maielis Hakim pertama dalam putusan aquo tidak sinkron dengan kesimpulan Hakim sebagai putusannya, tidak menerapkan penalaran hukum yang logis sehingga putusannya belum memberi keadilan bagi para pihak khususnya Para Pelawan.
3. Bahwa Para Pembanding / Para Pelawan Sangat Keberatan atas pertimbangan hukum dan amar putusan dalam putusan aquo, karena berkenaan dengan pelaksanaan eksekusi lelang atas hak tanggungan, Majelis Hakim sama sekali tidak mempertimbangkan dalil Para Pelawan sebagai berikut:
 - a. Bahwa berdasarkan Buku II Pedoman Mahkamah Agung RI yang menyatakan bahwa parate eksekusi mengharuskan adanya fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri.
 - b. Bahwa pelaksanaan parate eksekusi harus didahului fiat dari Ketua Pengadilan Negeri karena pelaksanaan parate eksekusi disamakan dengan Eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan, dan masih terdapat beberapa pandangan mengenai substansi Pasal 6 dan Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 bahwa pelelangan Hak Tanggungan

Halaman 23 dari 26 halaman putusan perkara Nomor : 4/PDT/2022/PT YJK



adalah janji sukarela, maka masih memerlukan persetujuan dan harga limit dari Pemberi Hak Tanggungan.

c. Bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) No.3210/K/Pdt/G tanggal 30 Januari 1986 yang salah satu ratio decidendi-nya menyatakan bahwa jika pelaksanaan pelelangan dilaksanakan sendiri oleh Kepala Kantor Lelang Negara dan tidak atas perintah Ketua Pengadilan Negeri adalah bertentangan dengan pasal 224 HIR, sehingga pelelangan tersebut tidak sah,

d. Bahwa pendapat Dr. Herowati Poesoko, SH.MH dalam bukunya Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT) menyatakan bahwa agar parate executie terlebih dahulu harus mendapatkan fiat Ketua Pengadilan Negeri

Bahwa untuk mempersingkat pertimbangan ini segala sesuatu sebagaimana tertulis dan termuat dalam memori banding harus dianggap dan tertulis dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dengan seksama keseluruhan berkas perkara, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 82 / Pdt.G / 2021 / PN Yyk tanggal 29 November 2021, dan Memori banding dari Para Pembanding semula Para Pelawan Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI ;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan mencermati keseluruhan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta dalam eksepsi, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta, karena pertimbangan aquo sudah tepat dan benar, karenanya pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri oleh Pengadilan Tinggi untuk memutus perkara aquo, untuk itu putusan dalam eksepsi aquo dapat dipertahankan dan dikuatkan;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari serta mencermati putusan perkara aquo, dan juga mempelajari memori banding dari Para Pembanding semula Para Pelawan, ternyata keberatan-keberatan didalam memori banding tersebut tidak bisa membatalkan Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor : 82/Pdt.G/2021/PN Yyk tanggal 29 November 2021, oleh karena itu memori banding tersebut haruslah dikesampingkan, karena lelang terhadap objek sengketa telah dibatalkan oleh Terbanding.II semula Terlawan.II sebagaimana surat pernyataan pembatalan lelang tertanggal 1 junli 2021 (vide bukti T.II.1) sehingga secara yuridis belum ada perbuatan lelang, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwasanya putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta sudah tepat dan benar, dan Pengadilan Tinggi dapat menyetujui putusan aquo,;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 29 November 2021, Nomor 82 / Pdt.G / 2021 / PN Yyk dapat dipertahankan dan kuatkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan hukum sebagaimana tersebut di atas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa oleh karena gugatan Pelawan I dan Pelawan II atau Para pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima, maka kepada Pelawan I dan Pelawan II atau Para pelawan sekarang Para Pembanding harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebagaimana tersebut dalam amar putusan ;

M E N G I N G A T :

Undang-undang Nomor : 48 tahun 2009, tentang Kekuasaan Kehakiman;
Undang-Undang Nomor : 2 tahun 1986, tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor : 8 tahun 2004, dan perubahan yang kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor : 49 tahun 2009 ; Undang-undang Nomor : 20 tahun 1947, tanggal 24 Juni 1947, tentang Peradilan Ulangan dan Peraturan per-undang-undangan yang lainnya yang terkait ;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Pelawan tersebut ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 82/ Pdt.G / 2021 / PN Yyk tanggal 29 November 2021, yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman 25 dari 26 halaman putusan perkara Nomor : 4/PDT/2022/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Pelawan sekarang Para Pembanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi pada hari Senin, tanggal 24 Januari 2022, oleh kami **SUMANTO ,S.H. M.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Yogyakarta selaku Ketua Majelis, dengan **H. SUTANTO, S.H.M.H.** dan **WAHYUNI S.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Yogyakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 10 Januari 2022 Nomor 4 / PDT / 2022 / PT YYK untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari : Rabu, tanggal 26 Januari 2022 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut serta **JAKA MUHAMAT NURHASAN, S.H.,M.H.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tanpa di hadirinya para pihak.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

H.SUTANTO,S.H.,M.H.

SUMANTO, SH.,M.H

WAHYUNI, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

JAKA MUHAMAT NURHASAN , S.H.,M.H.

Biaya-biaya :

Pemberkasan	Rp. 130.000,-
Redaksi	Rp. 10.000,-
Meterai	Rp. 10.000,-
J u m l a h	Rp. 150.000,-

Halaman 26 dari 26 halaman putusan perkara Nomor : 4/PDT/2022/PT YYK