



PUTUSAN

Nomor 470/Pdt/2022/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Semarang yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

1. **BERNARTO**, berkedudukan di Jl. Kol Sugiyono No.12 Rt. 006 Rw. 002 Desa Winong, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati, Jawa Tengah.
2. **PURWANI DEWI**, berkedudukan di Jl. Kol Sugiyono No.12 Rt.006 Rw.002 Desa Winong Kecamatan Pati Kabupaten Pati, Winong, Pati, Kab. Pati, Jawa Tengah.
Dalam hal ini keduanya memberikan kuasa kepada Moh Jamaah WL, S.H. dan Abu Laes, S.H. advokat berkantor di Jl. Kudus - Jeparo Km. 9 Desa Papringan Rt.002 Rw.003 Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kudus. Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Oktober 2022. Selanjutnya disebut sebagai Para Pembanding semula Para Penggugat;

Lawan:

1. **PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) JUWANA ARTHA SENTOSA**, berkedudukan di Jl. Komodo No. 34 Juwana Kabupaten Pati, Kauman, Juwana, Kab. Pati, Jawa Tengah, Selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;
2. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) YOGJAKARTA**, bertempat tinggal di Jl. Kusumanegara Nomor : 11, Semaki, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, Selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;
3. **KANTOR PERTANAHAN / BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA YOGYAKARTA**, bertempat tinggal di Jl. Kusumanegara Nomor : 161, Muja Muju, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa

Halaman 1 dari 26 halaman, Putusan Nomor 470/Pdt/2022/PT SMG



Yogyakarta, Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 470/Pdt/2022/PT SMG tanggal 16 November 2022 tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan memutus perkara ini dalam tingkat banding;
2. Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 470/Pdt/2022/PT SMG tanggal 17 November 2022 tentang penetapan hari sidang;
3. Berkas perkara dan Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Pti tanggal 6 Oktober 2022 dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 April 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati pada tanggal 14 April 2022 dalam Register Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Pti, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah suami-istri yang berprofesi sebagai Pengusaha di beberapa bidang usaha, termasuk didalamnya namun tidak terbatas pada:
 - a. Jasa *outsourcing* berkantor di Kudus
 - b. Restoran "Dona Doni" terletak di Kota Pati
 - c. Usaha Konveksi di Kota Pati.
 - d. Perkebunan buah jeruk di wilayah Kabupaten Pati.
2. Bahwa dalam mengelola dan mengembangkan usaha tersebut Para Penggugat telah menggunakan jasa keuangan perbankan dan salah satunya adalah PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) JUWANA ARTHA SENTOSA (Tergugat I), yang dahulu bernama PT. BPR. JUWANA ARTASURYA, sejak tahun 1999 dimana hubungan terjalin baik, lancar dan menjunjung tinggi integritas, dedikasi dan kesetaraan.
3. Bahwa dahulu Para Penggugat dan Tergugat I telah melakukan Perjanjian Kredit sejak tahun 2015 dimana Para Penggugat telah menyerahkan 2 buah sertifikat miliknya dan telah berjalan lancar hal mana dapat dilihat

Halaman 2 dari 26 halaman, Putusan Nomor 470/Pdt/2022/PT SMG



pada Pengikatan Jaminan sebagaimana Hak Tanggungan Nomor : 00304/2015 Peringkat Pertama, APHT PPAT SRI NURAENI, SH Nomor 11/ 2015 tanggal 20 / 3/ 2015 untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 838 atas nama Bernarto terletak di Desa Tawang Sari Kecamatan Pengasih Kabupaten Kulonprogo Daerah Istimewa Yogyakarta dan Pengikatan Hak Tanggungan Nomor : 06586/2016 Peringkat Pertama, APHT PPAT FEBYA CHAAIRUN NISA, SH. Nomor : 893/ 2016 tanggal 05/09/2016 untuk Sertifikat Hak Milik Nomor : 00033 atas nama Bernarto terletak di Desa Blaru Kecamatan Pati Kabupaten Pati Propinsi Pati Jawa Tengah.

4. Bahwa oleh karena Sektor Bisnis yang dikelola Para Penggugat baik Jasa outsourcing maupun restoran, konveksi, serta perkebunan pada saat itu berjalan normal dan lancar, maka untuk menjalin kesinambungan dan kemitraan, pihak Tergugat I memberikan fasilitas modal kerja melalui Perjanjian Kredit Nomor 39 tanggal 29 November 2018 dan Perjanjian Kredit Nomor 2020/ BPR – JAS /028 tertanggal 31 Januari 2020 dengan plafon maksimum Rp.600.000.000,- dan Rp.350.000.000,- dengan kredit model musiman.

5. Bahwa dalam Perjanjian Kredit tersebut Para Penggugat telah menyerahkan Agunan / jaminan berupa 2 Sertifikat Hak Milik yaitu :

1) Sertifikat Hak Milik Nomor : 838 atas nama **BERNARTO** luas 1965 m² terletak di Desa Tawang Sari Kecamatan Pengasih Kabupaten Kulonprogo Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan batas – batas :

- Sebelah Utara : Tanah Adat
- Sebelah Timur : Tanggul
- Sebelah Selatan : Tanah Adat
- Sebelah Barat : Selokan

Yang apabila dinilai dengan uang sebesar Rp.3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah)

2) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00033 atas nama **BERNARTO** luas 4638 m² terletak di Desa Blaru Kecamatan Pati Kabupaten Pati, dengan batas –batas:

- Sebelah Utara : Saluran Air
- Sebelah Timur : Tanah milik Pona
- Sebelah Selatan : Saluran air
- Sebelah Barat : Bengkak Carik

Halaman 3 dari 26 halaman, Putusan Nomor 470/Pdt/2022/PT SMG



Yang apabila dinilai dengan uang sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah)

6. Bahwa dalam pemberian kredit sebagai fasilitas modal kerja tersebut Tergugat I telah mengikat dengan Perjanjian Kredit Notariil Nomor: 39 tanggal 29 November 2018 dan Perjanjian Kredit dibawah tangan Nomor : 2020 /BPR –JAS /028 tanggal 31 Januari 2020 selanjutnya Tergugat I telah pula mengikat jaminan Milik Para Penggugat dengan Pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor : 03365/2019 tanggal 16 April 2019 dan Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor : 00849 /2019 tanggal 06 Mei 2019 serta Sertifikat Hak Tanggungan Kedua Elektronik Nomor 03940 /2020 juga Sertifikat Hak Tanggungan Kedua Elektronik Nomor : 01169/2020.
7. Bahwa selanjutnya terakhir dari rangkaian beberapa kali perjanjian kredit baik berupa perpanjangan maupun program relaksasi akibat pandemi selanjutnya diperbaharui dengan terbitnya dua perjanjian kredit baru pada bulan Juni 2021 yaitu :
 - Perjanjian Kredit Nomor : 2018 /444 dengan plafon sebesar Rp.480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 12 bulan dan berakhir 28 Juni 2022.
 - Perjanjian Kredit Nomor : 2020 /028 dengan plafon sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 12 bulan dan berakhir 28 Juni 2022.
8. Bahwa fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat I telah digunakan untuk permodalan dan perluasan bisnis Para Penggugat dengan sebaik-baiknya namun ternyata pada tahun 2019 terjadi krisis ekonomi yang cukup besar yang diakibatkan oleh adanya Pandemi Covid-19 sehingga menyebabkan usaha Para Penggugat mengalami kemunduran yang cukup besar, baik di bidang *outsourcing* maupun di bidang restoran, konveksi dan perkebunan.
9. Bahwa Para Penggugat telah mempertahankan usahanya secara Maksimum dengan berbagai cara dan inovasi namun karena Pandemi bersifat global serta dalam jangka yang cukup panjang maka setoran bunga pinjaman menjadi berkurang.
10. Bahwa akibat berkurangnya pemenuhan pembayaran bunga pinjaman tersebut beberapa kali Tergugat I menegur dengan cara menagih dan mengirim surat yang pada intinya menginginkan adanya pelunasan sisa hutang sebagaimana Surat Nomor 31 /BPR.JAS /XI/KRD-SPIII/2021

Halaman 4 dari 26 halaman, Putusan Nomor 470/Pdt/2022/PT SMG



tertanggal 29 November 2021 dimana posisi sisa pokok pinjaman (*outstanding*) sebesar Rp.480.000.000,-

11. Bahwa selanjutnya pada tanggal 05 April 2022 pihak Tergugat I masih mengirimkan 2 buah surat yaitu :
 - Surat Nomor : 211/BPRS –JAS /IV/2022 tertanggal 05 April 2022 Perihal : Pemberitahuan Pinjaman Jatuh Tempo untuk Perjanjian Kredit Nomor : 2020/028
 - Surat Nomor : 211 /BPRS –JAS /IV/ 2022 tanggal 05 April 2022 Perihal : Pemberitahuan Pinjaman Jatuh Tempo untuk Perjanjian Kredit Nomor : 2018 / 444
12. Bahwa atas tegoran tersebut Para Penggugat sudah beberapa kali bertemu dengan pihak Tergugat I baik secara langsung maupun perwakilan yang pada intinya meminta penundaan pembayaran pelunasan serta meminta pembebasan beban bunga dan denda namun permintaan dari Para Penggugat tersebut telah diabaikan oleh Tergugat I.
13. Bahwa atas keadaan tersebut Tergugat I justru semakin menekan keadaan Para Penggugat yang berakibat memperburuk usaha Para Penggugat dan terakhir Tergugat I mengambil jalan pintas dengan mengajukan Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ke Kantor KPKNL Yogyakarta (Tergugat II) sebagaimana Surat Permohonan Lelang Nomor : 286 /BPRS –JAS /XII /2021 tertanggal 24 Desember 2021 dan terbitlah penetapan lelang sebagaimana Surat Pemberitahuan dari Tergugat II kepada Tergugat I Nomor : S- 389/ WKN .09/KNL.06/2022 tertanggal 24 Februari 2022 yang pada pokoknya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan akan dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 20 April 2022 dengan batas akhir penawaran Pukul 10.00 wib (waktu server Aplikasi lelang Internet sesuai alamat domain www.lelang.go.id) tempat lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta Jl. Kusumanegara No.11 Yogyakarta.
14. Bahwa adapun objek yang akan dilelang adalah tanah sawah yang menjadi Agunan / Jaminan yaitu :
 - Sertifikat Hak Milik Nomor : 838 atas nama **BERNARTO** luas 1965 m² terletak di Desa Tawang Sari Kecamatan Pengasih Kabupaten Kulonprogo Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan batas – batas :
 - Sebelah Utara : Tanah Adat
 - Sebelah Timur : Tanggul

Halaman 5 dari 26 halaman, Putusan Nomor 470/Pdt/2022/PT SMG

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)



- Sebelah Selatan : Tanah Adat
- Sebelah Barat : Selokan

Selanjutnya mohon disebut sebagai -----**Objek Sengketa**

15. Bahwa sedangkan agunan yang lainnya berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 00033 atas nama Bernarto terletak di Desa Blaru Kecamatan Pati Kabupaten Pati Propinsi Jawa Tengah masih menjadi agunan dan belum ada rencana untuk dilakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.
16. Bahwa adapun dalam pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut Tergugat I melalui perantaraan Tergugat II selaku (Kantor Lelang) telah menentukan nilai limit lelang adalah sebesar Rp.550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah).
17. Bahwa Para Penggugat sangat keberatan dan menentang keras atas rencana Pelaksanaan Lelang tersebut dengan berbagai alasan sebagai berikut :
 - a. Bahwa Para Penggugat masih sanggup menyelesaikan pembayaran pelunasan hutang secara bertahap mengacu pada Perjanjian Kredit Nomor : 2020/ BPR – JAS /028 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Yogaswara Wuryandana. SH. Mkn yang mana masa kredit selama 48 bulan terhitung mulai 31 Januari 2020 hingga 31 Desember 2023.
 - b. Para Penggugat belum pernah diberi kesempatan menjual sendiri sehingga diperoleh harga yang pantas dan tidak merugikan Para Penggugat.
 - c. Tergugat I dalam menentukan limit lelang atas Hak Milik Nomor : 838 atas nama Bernarto (Penggugat I) terlalu rendah yaitu Rp.550.000.000,- untuk sebidang tanah terletak di Desa Tawang Sari Kecamatan Pengasih Kabupaten Kulonprogo Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (dekat area Bandara Yogyakarta).
 - d. Bahwa objek sengketa yang hendak dilelang tersebut sejatinya tanah milik bersama keluarga Penggugat I semula warisan dari orang tua Penggugat I dan tidak hanya milik Penggugat I namun juga milik saudara – saudara Penggugat I yang lain, karena belum dibagi waris sebagaimana surat wasiat keluarga.
 - e. Bahwa aset-aset Para Penggugat sangat mencukupi seluruh hutang-hutang Para Penggugat.
 - f. Bahwa hingga sekarang Para Panggugat masih menjalankan usahanya dan sudah mulai menunjukkan perbaikan ekonomi dan pendapatan.

Halaman 6 dari 26 halaman, Putusan Nomor 470/Pdt/2022/PT SMG



g. Bahwa Tergugat I masih mengirim surat yaitu :

- Surat Nomor : 211 /BPRS –JAS /IV/2022 tertanggal 05 April 2022
Perihal : Pemberitahuan Pinjaman Jatuh Tempo untuk Perjanjian Kredit Nomor : 2020/028
- Surat Nomor : 211 /BPRS –JAS /IV/ 2022 tanggal 05 April 2022
Perihal : Pemberitahuan Pinjaman Jatuh Tempo untuk Perjanjian Kredit Nomor : 2018 / 444

h. Bahwa Tergugat I sejak awal tidak terbuka dalam pelayanan kepada Konsumen/Debitur, hal mana terlihat setiap melakukan Perjanjian Kredit Para Penggugat selaku Debitur tidak pernah mendapatkan salinan perjanjian tersebut bahkan memintapun tidak diberikan, jikalau memberikan dokumen selalu dikurangi jumlah lembarnya/pada bagian tertentu disembunyikan, hal ini menunjukkan sikap Tergugat I yang tidak *fair* serta tidak memberikan hak dan pelayanan yang baik selaku pelaku bisnis di bidang perbankan kepada para debitur.

18. Bahwa selain hal itu khusus terkait dengan penentuan nilai limit lelang Tergugat I telah menetapkan dengan sangat rendah, hal ini menunjukkan Tergugat I dalam Penentuan Harga Limit Lelang tidak lagi mendasarkan perhitungan *appraisal* yang akurat dan Independen, hal ini sangat bertentangan dengan ketentuan Pasal 45 huruf b Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 yang mengatur bahwa Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (“UU Hak Tanggungan”)

Jika penilaian dilakukan oleh Penilai, menurut Standar Penilaian Indonesia (SPI 366), dasar penilaian yang digunakan pada penilaian untuk tujuan lelang adalah Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi. Penjual dapat menentukan Nilai Pasar sebagai prioritas pertama (batas atas) dan Nilai Likuidasi sebagai alternatif terakhir (batas bawah) untuk menetapkan Nilai Limit. Nilai Pasar didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan.

Halaman 7 dari 26 halaman, Putusan Nomor 470/Pdt/2022/PT SMG



Nilai Likuidasi adalah sejumlah uang yang mungkin diterima dari penjualan suatu aset dalam jangka waktu yang relatif pendek untuk dapat memenuhi jangka waktu pemasaran dalam definisi Nilai Pasar. Bank biasanya membutuhkan cepat pelunasan utang melalui lelang dan tidak akan menunggu waktu normal pemasaran demi mencapai harga pasaran. Maka, diperbolehkan adanya Nilai Likuidasi, yaitu harga pasaran yang didiskon karena waktu ekspos/pemasaran yang relatif singkat. Rujukan kisaran besaran diskon yang dianggap wajar menurut SPI adalah, sebagai berikut:

Kategori Properti*	Kategori & Kriteria	Perkiraan Waktu Ekspos**	Kisaran Diskon
Properti bersifat umum (residensial dan komersial)	a. lokasi, jenis/ tipe, dan fungsi, banyak diminati investor atau pasarnya relatif bagus	3 – 6 bulan	10% - 19%
	b. lokasi, jenis/ tipe, dan fungsi pada kondisi pasarnya normal, diminati investor tetapi tidak secara berlebihan, perlu pemasaran yang cukup untuk menjualnya	>6 – 9 bulan	20% - 40%
	c. lokasi, jenis/ tipe, dan fungsi pada kondisi pasarnya tidak normal atau relatif tidak menarik investor, perlu pemasaran dengan waktu yang lebih panjang	> 9 bulan	> 40%
Properti bersifat khusus (non residensial dan komersial seperti pabrik, peralatan, perkebunan)	a. lokasi, jenis/ tipe, dan fungsi banyak diminati investor atau pasarnya relatif bagus	3 – 6 bulan	20% - 29%
	b. lokasi, jenis/ tipe, dan fungsi pada kondisi pasarnya normal, diminati investor tetapi tidak secara berlebihan, perlu pemasaran yang cukup untuk menjualnya	>6 – 9 bulan	30% - 50%
	c. lokasi, jenis/ tipe, dan fungsi pada kondisi pasarnya tidak normal atau relatif tidak menarik investor, perlu pemasaran dengan waktu yang lebih panjang	> 9 bulan	> 50%

*) tidak termasuk personal properti; **) untuk Nilai Pasar

19. Bahwa jika merujuk kepada penilaian di atas, Objek Jaminan milik Para Penggugat sangat strategis karena terletak di dalam Kota Yogyakarta dekat area Bandara yang memiliki akses cukup strategis serta dapat multiguna maka sangat tepat masuk kategori lokasi jenis tipe dan fungsi banyak diminati investor atau pasarnya relatif bagus, kategori properti bersifat umum sehingga kisaran diskon 10 % - 19 % namun nilai limit yang diajukan Tergugat I yaitu 15 % dari nilai pasar yang wajar, berarti Tergugat I telah mendiskon objek sengketa untuk dijual melalui lelang sebesar kurang lebih 85% lebih dari separo dari harga pasaran, padahal seharusnya maksimal adalah 10 % - 19 % hal ini sebagai kerugian yang nyata dari



Para Penggugat dan sesuai penilaian dari SPI maka hal tersebut sangatlah tidak tepat dan tidak adil.

20. Bahwa selain dari pada itu sesuai ketentuan Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/ PMK.06/ 2016 menyebutkan “Dalam pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan nilai likuidasi”. dengan demikian nilai likuidasi adalah alternatif terakhir dan harus didahulukan dengan nilai pasar.
21. Bahwa nilai jaminan milik Para Penggugat yang menurut Harga Taksasi dan Nilai Pasar pada umumnya adalah tinggi mengingat letaknya strategis di dekat Bandara Yogyakarta, yaitu :
 - Hak Milik Nomor 838 milik Para Penggugat yang terletak di Desa Tawang Sari Kecamatan Pengasih Kabupaten Kulonprogo Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta sesuai pasaran umum dapat mencapai harga tinggi hingga Rp.3.500.000.000 - (tiga milyar lima ratus juta rupiah)
22. Bahwa Para Penggugat telah berkali-kali mengajukan permohonan untuk menjual sebagian aset dengan harga pasar namun pihak bank/Tergugat I telah mengabaikan dan melaksanakan penjualan secara lelang dengan nilai limit dibawah harga pasaran, hal ini sangat merugikan Para Penggugat karena dapat kehilangan aset yang sangat berharga.
23. Bahwa beberapa perbuatan Tergugat I bersama Tergugat II berupa :
 - a. Menjual aset melalui lelang dengan nilai limit lebih murah dari harga pasaran.
 - b. Tidak memberi kesempatan Para Penggugat selaku pemilik aset untuk menjual sendiri dengan harapan diperoleh harga wajar.
 - c. Melakukan Eksekusi Hak Tanggungan masih dalam tenggang waktu kredit berjalan hingga 28 Juni 2022.
 - d. Tidak memperhitungkan kemampuan Para Penggugat dalam menyelesaikan kewajiban.
 - e. Tidak memberikan dokumen Perjanjian Kredit kepada Para Penggugat.

Adalah dapat dikualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi : *“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”*

Halaman 9 dari 26 halaman, Putusan Nomor 470/Pdt/2022/PT SMG



Unsur dari Perbuatan Melawan Hukum / Perbuatan Melanggar Hukum yang dimaksud adalah :

- a. Ada perbuatan melawan hukum, yang bertentangan dengan hukum;
 - b. Melanggar hak subyektif orang lain;
 - c. Ada kesalahan (*Schuld*);
 - d. Ada kerugian;
 - e. Ada hubungan kausal.
24. Bahwa Gugatan Para Penggugat telah didasarkan pada fakta-fakta hukum yang benar serta telah mendasarkan kepada peraturan-perundangan yang berlaku oleh karena itu tepat dan benar apabila Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan perbuatan melawan hukum harus menanggung semua akibat hukum yang ditimbulkan akibat perbuatan yang dilakukan.
25. Bahwa sedangkan kedudukan Turut Tergugat sengaja ditarik menjadi pihak dalam perkara *aquo* hal ini dalam rangka melengkapi pihak serta mencegah adanya balik nama atau pemindahan hak milik oleh pihak lain yang tidak bertanggung jawab. hal ini sah karena merupakan hak Para Penggugat untuk menarik siapa saja yang menjadi pihak sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 305 K/Sip/1971 tertanggal 16-6-1971 (Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Cetakan kedua, Mahkamah Agung RI, 1993, hlm. 290) yang menyatakan bahwa : “*Hanya penggugatlah yang berwenang menentukan siapa yang digugat.*”
26. Bahwa untuk menghindari mengulur-ngulur waktu dilaksanakannya putusan ini, maka mohon pula putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, verzet maupun kasasi.
27. Bahwa Para Penggugat telah berulang kali menghubungi Tergugat I untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan cara damai (menawar pelunasan hutang), namun menemui jalan buntu maka dengan sangat terpaksa gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Pati untuk mendapatkan perlindungan dan keadilan hukum.
- Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pati atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk berkenan menerima, memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar berbunyi sebagai berikut:
1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
 2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
 3. Menyatakan Objek Sengketa berupa:

Halaman 10 dari 26 halaman, Putusan Nomor 470/Pdt/2022/PT SMG



- Sertifikat Hak Milik Nomor : 838 atas nama **BERNARTO** luas 1965 m² terletak di Desa Tawang Sari Kecamatan Pengasih Kabupaten Kulonprogo Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan batas – batas:

- Sebelah Utara : Tanah Adat
- Sebelah Timur : Tanggul
- Sebelah Selatan : Tanah Adat
- Sebelah Barat : Selokan

Adalah sah milik Para Penggugat.

4. Menyatakan Objek Jaminan berupa :

- Sertifikat Hak Milik Nomor: 00033 atas nama **BERNARTO** luas 4638 m² terletak di Desa Blaru Kecamatan Pati Kabupaten Pati, dengan batas –batas:

- Sebelah Utara : Saluran Air
- Sebelah Timur : Tanah milik Pona
- Sebelah Selatan : Saluran air
- Sebelah Barat : Bengkok Carik

Adalah sah milik Para Penggugat.

5. Membatalkan pelaksanaan lelang atau menunda pelaksanaan lelang dan /atau menyatakan tidak sah pelaksanaan lelang pada hari Rabu tanggal 20 April 2022 sebagaimana dalam Surat Nomor : S-389/WKN.09/KNL.06/2022 tertanggal 24 Februari 2022 Perihal Penetapan Jadwal lelang yang diajukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II.

6. Menetapkan nilai jual 2 bidang tanah berupa :

- 1) Sertifikat Hak Milik Nomor : 838 atas nama **BERNARTO** luas 1965 m² terletak di Desa Tawang Sari Kecamatan Pengasih Kabupaten Kulonprogo Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan batas – batas :

- Sebelah Utara : Tanah Adat
- Sebelah Timur : Tanggul
- Sebelah Selatan : Tanah Adat
- Sebelah Barat : Selokan

Adalah senilai Rp.3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus ribu rupiah)

- 2) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00033 atas nama **BERNARTO** luas 4638 m² terletak di Desa Blaru Kecamatan Pati Kabupaten Pati, dengan batas –batas:



- Sebelah Utara : Saluran Air
- Sebelah Timur : Tanah milik Pona
- Sebelah Selatan : Saluran Air
- Sebelah Barat : Bengkok Carik

Adalah Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah)

Sehingga total Rp.5.000.000.000 - (lima milyar rupiah)

7. Menetapkan sisa hutang Pokok Para Penggugat kepada Tergugat I senilai Rp.480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah) tanpa bunga dan denda yang harus dibayarkan kepada Tergugat I dalam tempo 4 tahun (48 bulan) sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap.
8. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk menyerahkan kembali Serifikat Tanah serta menghapuskan Hak Tanggungan terhadap Objek Sengketa berupa :

- 1) Sertifikat Hak Milik Nomor : 838 atas nama **BERNARTO** luas 1965 m² terletak di Desa Tawang Sari Kecamatan Pengasih Kabupaten Kulonprogo Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan batas – batas :

- Sebelah Utara : Tanah Adat
- Sebelah Timur : Tanggul
- Sebelah Selatan : Tanah Adat
- Sebelah Barat : Selokan

- 2) Sertifikat Hak Milik Nomor: 00033 atas nama **BERNARTO** luas 4638 m² terletak di Desa Blaru Kecamatan Pati Kabupaten Pati, dengan batas –batas:

- Sebelah Utara : Saluran Air
- Sebelah Timur : Tanah milik Pona
- Sebelah Selatan : Saluran Air
- Sebelah Barat : Bengkok Carik

Kepada Para Penggugat dalam keadaan baik dan tanpa pembebanan apapun setelah Para Penggugat menyerahkan pembayaran senilai Rp.480.000.000,- (Empat ratus delapan puluh juta rupiah) sebagai pelunasan hutang.

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum banding verzet maupun kasasi.
10. Menetapkan biaya perkara menurut hukum.

Atau :

Halaman 12 dari 26 halaman, Putusan Nomor 470/Pdt/2022/PT SMG



Apabila pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya
(*Ex. Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut masing-masing pihak lawan memberikan jawaban sebagai berikut:

Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. Jawaban

1. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 1 adalah “BENAR”;
2. Bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat I telah sekian lama bekerja sama dalam penyaluran kredit. Terakhir, sebagaimana dimaksud dalam :
 - Akta Perjanjian Kredit Nomor 39 dan Akta Pengakuan Hutang Nomor 40 tanggal 29 November 2018 senilai plafon Rp. 600.000.000,- (Enam Ratus Juta) dengan benda jaminan berupa sebidang tanah yang terletak di Desa Tawang Sari Kecamatan Pengasih Kabupaten Kulonprogo Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 838 dengan luas 1.965 m2 atas nama BERNARTO; sebidang tanah yang terletak di Desa Blaru Kecamatan Pati Kabupaten Pati Provinsi Jawa Tengah yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00033 dengan luas 4.638 m2 atas nama BERNARTO;
 - Perjanjian Kredit Bawah Tangan bermaterai cukup Nomor 2020/BPR-JAS/028 beserta Akta Pengakuan Hutang Nomor 287 tanggal 31 Januari 2020 senilai plafon Rp. 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan benda jaminan berupa sebidang tanah yang terletak di Desa Tawang Sari Kecamatan Pengasih Kabupaten Kulonprogo Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 838 dengan luas 1.965 m2 atas nama BERNARTO; sebidang tanah yang terletak di Desa Blaru Kecamatan Pati Kabupaten Pati Provinsi Jawa Tengah yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00033 dengan luas 4.638 m2 atas nama BERNARTO.
3. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 3 adalah “BENAR”;
4. Bahwa “BENAR” Pihak Tergugat I memberikan fasilitas kredit Modal Kerja untuk Para Penggugat melalui :
 - Akta Perjanjian Kredit Notariil Nomor 39 tanggal 29 November 2018 dengan plafon Rp. 600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah)

Halaman 13 dari 26 halaman, Putusan Nomor 470/Pdt/2022/PT SMG



berikut dengan perubahannya sesuai Akta Adendum Perjanjian Kredit nomor 93 tanggal 12 Juni 2020 dan Adendum Perjanjian Kredit nomor 247 tanggal 28 Juni 2021 menjadi plafon Rp. 480.000.000,- (Empat Ratus Delapan Puluh Juta) yang jatuh tempo pada tanggal 28 Juni 2022;

- Perjanjian Kredit Bawah Tangan bermaterai cukup Nomor 2020/BPR-JAS/028 tanggal 31 Januari 2020 yang dilengkapi dengan Akta Pengakuan Hutang Nomor 287 tanggal 31 Januari 2020 plafon Rp. 350.000.000,- berikut dengan perubahannya dan Akta Adendum Pengakuan Hutang Nomor 95 tanggal 12 Juni 2020 serta Akta Adendum Pengakuan Hutang Nomor 249 tanggal 28 Juni 2021 tetap di plafon pinjaman Rp. 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) yang jatuh tempo pada tanggal 28 Juni 2022;
- Akan tetapi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Akta Perjanjian Kredit Nomor 39 tertanggal 29 November 2018 diatur bahwa apabila pada saat berakhirnya jangka waktu Perjanjian Kredit atau dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan berturut-turut, peminjam tidak memenuhi kewajiban angsuran pokok berikut bunganya maka dapat dikategorikan sebagai wanprestasi;
- Sebagaimana pula diatur dalam Perjanjian Kredit Nomor 2020/BPR-JAS/028 yang diatur dalam Pasal 5 menyebutkan bahwa apabila pada saat berakhirnya jangka waktu Perjanjian Kredit atau dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan berturut-turut, peminjam tidak memenuhi kewajiban angsuran pokok berikut bunganya maka dapat dikategorikan sebagai wanprestasi;
- Bahwa untuk pembayaran angsuran bunga terakhir dari Debitur atas Akta Perjanjian Kredit Nomor 39 adalah senilai Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) pada tanggal 25 September 2021;
- Bahwa untuk pembayaran angsuran bunga terakhir dari Debitur atas Perjanjian Kredit Bawah Tangan bermaterai cukup Nomor 2020/BPR-JAS/028 adalah senilai Rp. 3.500.000,- (Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) pada tanggal 30 Agustus 2021;
- Bahwa atas uraian tersebut diatas, nyata bahwa Debitur telah wanprestasi atas kedua hutang pada Kantor Tergugat I.

Halaman 14 dari 26 halaman, Putusan Nomor 470/Pdt/2022/PT SMG



5. Bahwa “BENAR” dalil Penggugat pada angka 5, namun “TIDAK BENAR” jika harga bidang Sertifikat Hak Milik yang diagunkan senilai Rp. 3.500.000.000,- (Tiga Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dan Rp. 1.500.000.000,- (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah);
6. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 6 adalah “BENAR”;
7. Terhadap posita gugatan pada angka 7 adalah “BENAR”;
8. Terhadap dalil Penggugat pada angka 8 Tergugat “TIDAK TAHU”;
9. Terhadap dalil Penggugat pada angka 9 Tergugat “TIDAK TAHU”;
10. Bahwa posita gugatan pada angka 10 adalah “BENAR”, tetapi dengan catatan bahwa untuk pelunasan terhadap tagihan bunga dan denda sampai dengan Akhir Juli 2022 dengan rincian sebagai berikut :
 - Untuk Pinjaman Plafon Rp. 480.000.000,- yang dimaksud dalam Akta Perjanjian Kredit nomor 39 berikut dengan perubahannya :

Sisa Pokok Pinjaman	: Rp. 480.000.000,-
Tagihan Bunga	: Rp. 46.000.000,-
Tagihan Denda	: <u>Rp. 66.850.681,-</u> +
Total	: Rp. 592.850.681,-
 - Untuk Pinjaman Plafon Rp. 350.000.000,- yang dimaksud dalam Perjanjian Kredit Bawah Tangan dengan materai yang cukup nomor 2020/BPR-JAS/028 berikut dengan perubahannya :

Sisa Pokok Pinjaman	: Rp. 350.000.000,-
Tagihan Bunga	: Rp. 35.000.000,-
Tagihan Denda	: <u>Rp. 37.112.805,-</u> +
Total	: Rp. 422.112.805,-
11. Terhadap dalil Penggugat pada angka 11 adalah “BENAR” dengan catatan bahwa Hal ini merupakan kewajiban dari Kreditur atau Pihak Tergugat I untuk memberitahukan kepada seluruh konsumen atau nasabah mengenai berakhirnya jatuh tempo fasilitas kredit.
12. Bahwa Pihak Tergugat I menerima permintaan mengenai penundaan pembayaran pelunasan serta meminta pembebasan beban bunga dan denda oleh Para Penggugat dimaksud dalam suratnya tertanggal 11 November 2021 hal mana atas surat dari Penggugat tersebut, telah direspon oleh Bank dengan Surat Tanggapan Nomor : 278/BPR-JAS/XII/2021 tanggal 13 Desember 2021 yang isinya menyetujui pembebasan bunga dan denda dengan pelunasan tanpa BDO (Bunga, Denda dan Ongkos Lain) dengan catatan pembayaran dilakukan paling lambat tanggal 28 Desember 2021. Namun sampai saat jatuh tempo

Halaman 15 dari 26 halaman, Putusan Nomor 470/Pdt/2022/PT SMG



yang diberikan Para Penggugat, yakni sampai dengan tanggal 28 Desember 2021, tidak ada pembayaran untuk pelunasan yang dimaksud.

13. Bahwa pelelangan yang dimaksud dalam dalil Penggugat angka 13 adalah hak yang diberikan oleh Debitur kepada Kreditur sebagai jaminan hutangnya dimaksud pada :

- Akta Perjanjian Kredit Notariil Nomor : 39 tanggal 29 November 2018, diberikan SKMHT Nomor 84/2019 tanggal 28 Januari 2019 pada Kantor Notaris Johan Nurjam Haba, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 369/2019 tanggal 28 Maret 2019, sehingga terbit SHT Nomor 03365/2019 tanggal 16 April 2019 untuk tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00033 terletak di Desa Blaru Kecamatan Pati Kabupaten Pati dengan luas 4.638 m²; SKMHT Nomor 315/2019 tanggal 28 Maret 2019 pada Kantor Notaris Johan Nurjam Haba, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 38/2019 tanggal 23 April 2019, sehingga terbit SHT Nomor 00849/2019 tanggal 06 Mei 2019 untuk tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 838 terletak di Desa Tawangsari Kecamatan Pengasih Kabupaten Kulonprogo dengan luas 1.965 m².
- Perjanjian Kredit Bawah Tangan bermaterai cukup Nomor : 2020/BPR-JAS/028 tanggal 31 Januari 2020 yang disertai dengan Akta Pengakuan Hutang Nomor 287 tanggal 31 Januari 2020 Diberikan SKMHT Nomor 30/Pt/2020 tanggal 31 Januari 2020 dan SKMHT Nomor 147/Pt/2020 tanggal 28 Februari 2020 pada Kantor Notaris Yogaswara Wuryandanu, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 581/2020 tanggal 27 Maret 2020, sehingga terbit SHT Elektronik Peringkat Kedua Nomor 03940/2020 untuk tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00033 terletak di Desa Blaru Kecamatan Pati Kabupaten Pati dengan luas 4.638 m²; SKMHT Nomor 288 tanggal 31 Januari 2020 pada Kantor Notaris Yogaswara Wuryandanu, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 28/2020 tanggal 28 Mei 2020 sehingga terbit SHT Elektronik Peringkat Kedua Nomor 01169/2020 untuk tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 838 terletak di Desa Tawangsari Kecamatan Pengasih Kabupaten Kulonprogo dengan luas 1.965 m².

Halaman 16 dari 26 halaman, Putusan Nomor 470/Pdt/2022/PT SMG



14. Terhadap posita gugatan pada angka 14 adalah “BENAR”;
15. Terhadap posita gugatan pada angka 15 adalah “TIDAK BENAR” karena terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 00033 atas nama BERNARTO di Desa Blaru Kecamatan Pati Kabupaten Pati sudah diajukan lelang dengan surat permohonan Nomor : 286/BPR-JAS/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021 Perihal Permohonan Penetapan Lelang dan Surat Pengantar SKPT;
16. Terhadap posita gugatan pada angka 16 adalah “BENAR”;
17. Terhadap posita gugatan pada angka 17 adalah sebagai berikut :
 - a. Pada kenyataannya Perjanjian Kredit Nomor : 2020/BPR-JAS/028 tanggal 31 Januari 2020 yang didampingi dengan Akta Pengakuan Hutang Notariil Nomor : 287 telah dilakukan perubahan dan perpanjangan dengan Perubahan terakhir tanggal 28 Juni 2021 terhadap Perjanjian Bawah Tangan Nomor : 2020/BPR-JAS/028 yang didampingi dengan Akta Adendum Pengakuan Hutang Notariil yang dibuat oleh Notaris Yogaswara Wuryandanu, SH., M. Kn Nomor 249 merubah Pasal 1 yang berisi bahwa “ Hutang yang BERHUTANG kepada Pihak Bank telah terjadi dengan sah sejak tanggal ditanda tanganinya akta ini dan seluruh hutang tersebut berikut provisi, bunga dan biaya-biaya yang timbul karena hutang harus dibayar kembali lunas oleh yang BERHUTANG dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan terhitung mulai 28 Juni 2021 (dua puluh delapan Juni dua ribu dua puluh satu), sehingga harus lunas selambat-lambatnya pada tanggal 28 Juni 2022 (dua puluh delapan Juni dua ribu dua puluh dua). Maka Jatuh tempo kredit untuk fasilitas kredit dengan Perjanjian Kredit Nomor : 2020/BPR-JAS/028 tanggal 31 Januari 2020 jatuh tempo pada tanggal 28 Juni 2022.
Merujuk pula pada Pasal 5 yang berisi Apabila pada saat berakhirnya jangka waktu Perjanjian Kredit atau selama 3 (tiga) bulan berturut-turut Peminjam tidak memenuhi kewajiban angsuran pokok berikut bunganya maka peminjam wajib menyerahkan dengan sukarela barang-barang yang dijadikan jaminan kredit, dan Peminjam menyatakan menerima dengan baik keputusan bank. Dari keterangan tersebut dapat disimpulkan bahwa Debitur telah masuk dalam kategori Debitur Wanprestasi.

Halaman 17 dari 26 halaman, Putusan Nomor 470/Pdt/2022/PT SMG



- b. Bahwa negosiasi yang sekian lama cukup untuk memberi waktu menjual sendiri.
- c. Pihak Tergugat nilai limit sebesar Rp. 550.000.000,- (Lima Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) merupakan nilai limit terbaik menurut bank mengingat informasi yang didapatkan dari lingkungan sekitar dengan dasar perbandingan informasi harga tanah yang dijual sekitar obyek dan informasi dari Kelurahan.
- d. Dalil Penggugat pada angka 17 huruf d, e, f, dan g adalah "BENAR";
- e. Dalil Penggugat pada angka 17 huruf h bahwa Pihak Tergugat I telah terbuka memberikan Perjanjian Kredit berikut Pengikatan kepada Pihak Penggugat I pada tanggal 08 Januari 2022 yang ditanda tangani oleh Pihak Penggugat I yakni Bapak "BERNARTO".

18. Terhadap posita gugatan pada angka 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 tidak Tergugatanggapi karena Lelang telah kami batalkan, hal mana pembatalan lelang telah kami beritahukan kepada Para Penggugat dimaksud dalam surat kami Nomor 138/BPR-JAS/IV/2022 tanggal 29 April 2022 dan surat pemberitahuan lelang tersebut telah kami kirimkan;

19. Tergugat menolak dalil Penggugat pada angka 26 dan 27.

Berdasarkan Jawaban dari Tergugat tersebut diatas, maka Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan untuk memberikan putusan hukum sebagai berikut:

- I. Dalam Pokok Perkara
 - a. Bahwa oleh karena Lelang sudah kami batalkan, maka Gugatan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan Tidak Dapat Diterima atau Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 - b. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah terkait pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui perantaraan Tergugat II atas barang jaminan utang Penggugat kepada Tergugat I berupa tanah SHM Nomor 838 atas nama Bernarto seluas 1965 m² terletak di Desa/Kel. Tawangsari, Kec. Pengasih,

Halaman 18 dari 26 halaman, Putusan Nomor 470/Pdt/2022/PT SMG



Kab. Kulonprogo, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

2. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena:
 - a. Penggugat terbukti wanprestasi atas Perjanjian Kredit Nomor 39 tanggal 29 November 2018 antara Penggugat selaku Debitur dan Tergugat I selaku Kreditur.
 - b. Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, dan karenanya dalil tersebut seharusnya ditolak/dikesampingkan.
3. Bahwa guna membantah dalil-dalil Penggugat, maka Tergugat II akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini.

DALAM EKSEPSI :

Eksepsi Peremptoria

1. Bahwa Penggugat dalam petitum gugatannya meminta untuk menanggihkan / membatalkan pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa dalam gugatan *a quo*;
2. Bahwa berdasarkan surat pernyataan pembatalan lelang tanggal 19 April 2022, Pejabat Lelang KPKNL Yogyakarta telah membatalkan pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa *a quo* sehingga tidak ada alasan lagi bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan karena pelaksanaan lelang yang dipermasalahkan dan menjadi dasar gugatan telah dibatalkan.
3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan memutus dengan menerima eksepsi Tergugat II dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, dan Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat II hanya akan menjawab hal-hal yang berkaitan dengan tugas dan kewenangan Tergugat II.
3. Bahwa pelelangan atas objek sengketa oleh Tergugat II merupakan lelang eksekusi hak tanggungan yang didasarkan atas permohonan dari Tergugat I sesuai dengan Surat Permohonan Penetapan Lelang dan Surat

Halaman 19 dari 26 halaman, Putusan Nomor 470/Pdt/2022/PT SMG



Pengantar SKPT Nomor S-286/BPR-JAS/XII/2021 tertanggal 24 Desember 2021

4. Bahwa selanjutnya atas surat permohonan lelang tersebut, Tergugat II menindaklanjutinya dengan mengirimkan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-389/WKN.09/ KNL.06/2022 tanggal 24 Februari 2022 kepada Tergugat I.
5. Bahwa dalam surat tersebut, Tergugat II telah menyampaikan kepada Tergugat I terkait penetapan jadwal lelang yang akan dilaksanakan hari Rabu tanggal 20 April 2022 dan meminta kepada Tergugat I untuk melakukan hal-hal yang harus dilakukan sebelum pelaksanaan lelang sebagaimana ketentuan yang berlaku.
6. Bahwa terhadap permohonan lelang yang diajukan Tergugat I terdapat pengumuman lelang yang dilaksanakan oleh Penjual tidak sesuai peraturan perundangan-undangan, maka terhadap obyek lelang tersebut telah **dibatalkan** pelaksanaan lelangnya oleh Pejabat Lelang KPKNL Yogyakarta berdasarkan Surat Pernyataan Pembatalan Lelang tanggal 19 April 2022.
7. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum, adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum karena lelang **dibatalkan** sebelum Lelang dilaksanakan, sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

Maka, berdasarkan alasan-alasan yang telah Tergugat II uraikan, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati 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 Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Halaman 20 dari 26 halaman, Putusan Nomor 470/Pdt/2022/PT SMG



Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat.
2. Bahwa Turut Tergugat sangat keberatan dengan ditariknya Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta (Turut Tergugat) sebagai pihak dalam gugatan ini, Turut Tergugat haruslah dikeluarkan sebagai Pihak dalam gugatan a quo dikarenakan tidak ada hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Turut Tergugat.
3. Gugatan Para Penggugat Salah Alamat (**Error In Persona**)
 - a. Dalam gugatan Para Penggugat pada posita angka III mendalilkan bahwa Penggugat I Pemilik sah atas Sertipikat Hak Milik Nomor 838 atas nama Bernarto yang terletak di Desa Tawang Sari, Kecamatan Pengasih, Kabupaten Kulon Progo, Daerah Istimewa Yogyakarta. berdasarkan data yang ada di Kantor Turut Tergugat, sertipikat tersebut **tidak diterbitkan** oleh Turut Tergugat dan letak objek sengketa perkara a quo bukan merupakan wilayah kerja Turut Tergugat, melainkan wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo.
 - b. Dalam gugatan Para Penggugat pada posita III mendalilkan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 304/2015 dikeluarkan oleh Turut Tergugat, namun berdasarkan data yang ada pada Kantor Turut Tergugat, Sertipikat Hak Tanggungan tersebut tidak ada, namun yang menerbitkan atau mengeluarkan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk mengabulkan dengan menerima Eksepsi Turut Tergugat dan menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat.
2. Bahwa Turut Tergugat mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi juga masuk dalam pokok perkara ini.

Halaman 21 dari 26 halaman, Putusan Nomor 470/Pdt/2022/PT SMG



3. Bahwa data objek sengketa dalam perkara a quo yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 838 atas nama Bernarto seluas 1965 m² dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 304/2015 yang terletak di Desa Tawangsari Kecamatan Pengasih Kabupaten Kulon Progo Daerah Istimewa Yogyakarta, data tersebut tidak ada di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta (Turut Tergugat).
4. Apabila Majelis Hakim memutuskan mengabulkan gugatan Para Penggugat maka Turut Tergugat tidak dapat melaksanakannya.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat.
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Para Penggugat 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 atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Pati telah menjatuhkan putusan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Pti tanggal 6 Oktober 2022 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp3.483.000,00 (tiga juta empat ratus delapan puluh tiga ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan *a quo* Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan Permohonan Banding melalui E-Court Nomor 10/Pdt.B/2022/PN Pti Jo. Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Pti yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Pati pada tanggal 20 Oktober 2022 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan secara elektronik;

Halaman 22 dari 26 halaman, Putusan Nomor 470/Pdt/2022/PT SMG



Menimbang, bahwa Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat mengajukan memori banding tanggal 28 Oktober 2022 secara elektronik;

Menimbang, bahwa para pihak berperkara telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara (inzage) sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang, dan telah dilaksanakan secara elektronik;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat melalui Kuasanya mengajukan Memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Judex Facti Pengadilan Negeri Pati telah salah dalam menerapkan hukum serta cenderung berlaku tidak adil dalam memutus perkara ini;
- Bahwa Judex Facti Pengadilan Negeri Pati telah nyata tidak teliti sehingga menjadikan keliru dalam pertimbangan hukumnya sehingga putusan tidak tepat dan tidak adil maka harus dibatalkan;

Selanjutnya mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang memutus sebagaimana termuat dalam petitum gugatan Para Penggugat tanggal 13 April 2022;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, pihak lawan tidak mengajukan Kontra Memori Banding;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama seluruh berkas perkara dan putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Pti tanggal 6 Oktober 2022, Memori Banding dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara *a quo*, Pengadilan Tinggi sependapat dan dapat menyetujui pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara *a quo* karena Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menilai fakta-fakta dengan benar serta menerapkan hukum yang benar pula, oleh karena itu pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan menjadi pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini di tingkat banding, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- bahwa dalam eksepsinya Turut Tergugat pada point 2 (dua) pada pokoknya menyatakan bahwa Gugatan Para Penggugat Salah Alamat (*Error in Persona*) karena Sertipikat Hak Milik Nomor 838 atas nama

Halaman 23 dari 26 halaman, Putusan Nomor 470/Pdt/2022/PT SMG



Bernarto yang terletak di Desa Tawangsari, Kecamatan Pengasih, Kabupaten Kulon Progo, Daerah Istimewa Yogyakarta tidak diterbitkan oleh Turut Tergugat dan letak objek sengketa perkara *a quo* bukan merupakan wilayah kerja Turut Tergugat, melainkan wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo dan Para Penggugat menyatakan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 304/2015 dikeluarkan oleh Turut Tergugat, namun berdasarkan data yang ada pada Kantor Turut Tergugat, Sertipikat Hak Tanggungan tersebut tidak ada, namun yang menerbitkan atau mengeluarkan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo;

- bahwa terhadap eksepsi pada point 2 (dua) tersebut, yang disampaikan Turut Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan Berita Acara Sidang Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Pti (Pemeriksaan Setempat) yang dilaksanakan pada hari Jum'at tanggal 30 September 2022 diperoleh fakta bahwa sebidang tanah sawah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 838 atas nama Bernarto dengan luas 1965 m² terletak di Desa Tawangsari, Kacamatan Pengasih, Kabupaten Kulon Progo dan berdasarkan bukti surat T-I.3.1 dan T-I.3.2 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 838 atas nama Bernarto dengan luas 1965 m² dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00849/2019 diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo bukan oleh Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional Kota Yogyakarta (Turut Tergugat) sehingga Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional Kota Yogyakarta (Turut Tergugat) tidak memiliki hubungan hukum dengan apa yang menjadi objek perkara dalam perkara *a quo*, sehingga yang harusnya dijadikan pihak adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo bukan Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional Kota Yogyakarta (Turut Tergugat);
- bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas maka gugatan Para Penggugat salah alamat (*Error in Persona*), sehingga eksepsi Turut Tergugat pada point 2 (dua) yang menyatakan gugatan Para Penggugat salah alamat (*Error in Persona*) tersebut beralasan hukum untuk diterima;
- bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), hal tersebut selaras dengan Putusan Mahkamah Agung No. 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 yang

Halaman 24 dari 26 halaman, Putusan Nomor 470/Pdt/2022/PT SMG



menyatakan “bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat ternyata tidak ada hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan *a quo* karena semua telah dipertimbangkan dalam putusan *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Pti tanggal 6 Oktober 2022, beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Pengguga berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding besarnya sebagaimana tercantum di dalam amar putusan;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan untuk Jawa Madura serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Pti tanggal 6 Oktober 2022, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada Kamis tanggal 15 Desember 2022 oleh Suwisnu, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, Agus Hariyadi, S.H.,M.H. dan Sugeng Budiyanto, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, selanjutnya putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dan dibantu Afiah, S.H. Panitera Pengganti, tanpa

Halaman 25 dari 26 halaman, Putusan Nomor 470/Pdt/2022/PT SMG



dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara maupun kuasanya dan putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Pati pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua,

Ttd.

Agus Hariyadi, S.H.,M.H.

Ttd.

Suwisnu, S.H.,M.H.

Ttd.

Sugeng Budiyanto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Afiah S.H.

Perincian biaya:

1. Materai Rp. 10.000,00
 2. Redaksi Rp 10.000,00
 3. Biaya proses ... Rp130.000,00 +
- Jumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).