



PUTUSAN
Nomor 90/PDT/2022/PT YYK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Yogyakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

ARINI WULANDARI TRI, Umur 47 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta,
Alamat : Jl. Jentir RT. 003/RW.006, Desa Sambirejo,
Kecamatan Ngawen, Kabupaten Gunungkidul, dalam
hal ini memberikan kuasa kepada ALOUVIE R.M.,
S.H., M.H., CMe., CTL., CPCLE. dan KHAILISA
AFIATI, S.H. Advocates-Legal Consultants-Tax
Lawyer-Mediator berkantor pada Law Office
ALOUVIE & PARTNERS ARM Building Jln. K.H.
Wachid Hasyim 39 Notoprajan, Yogyakarta,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 252 / ARM-
Adv / SK / VIII / 2022 tanggal 31 Agustus 2022
selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula
Penggugat II.

Lawan:

- 1. PT. BANK TABUNGAN Pensiunan Nasional, TBK
KEC. WONOSARI** alamat Jl. Veteran No. 5
Kel. Kepek, Kec. Wonosari, Kab. Gunung Kidul,
Yogyakarta. dalam hal ini diwakili oleh Ongki
Wanadjati Dana dan Dini Herdini yang memberikan
kuasa kepada Argo Wibowo, S.H., Dian Yustisia,
S.H., Haryanto, Gatot Winanto, Hilman Azizi, dan
Joko Suranto, semuanya merupakan karyawan PT.
BANK BTPN Tbk., dengan alamat PT. BANK BTPN
Tbk. Jalan Veteran No. 5, Kel Kepek, Kec. Wonosari,
Kabupaten Gunungkidul DIY, berdasarkan Surat
Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2022, selanjutnya
disebut sebagai **TERBANDING I** semula Tergugat I.
- 2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN
LELANG (KPKNL) YOGYAKARTA** yang beralamat

Halaman 1 dari 40 Putusan Nomor 90/PDT/2022/PT YYK



Jl. Kusuma Negara No. 11, Kel. Semaki, Kec. Umbulharjo, Kota Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Marhaeni Rumiasih, Mohamad Abdul Rochim, Suci Wulandari, Rita Ambarsari, Arifin Nurhartanto, Rakhmayani Ardhanti, Sarwi Handayani, Novika Diah Anggraeni, dan Yohana Intan Dias Sari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Maret 2022, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II**, semula Tergugat II

3. **MACHDIAN MUHARAM**, yang beralamat Jl Menteng Wadas Timur III Rt. 09 Rw. 09, Kel. Pasar Manggis, Kec. Setia Budi, Jakarta Selatan. dalam hal ini memberikan kuasa kepada Anggiat Napitupulu, S.H., Advokat, pada Kantor Biro Hukum Anggiat Napitupulu, SH & Parnerts, beralamat di Komplek AURI Jl. Triloka VIII Blok F No. 8 Pancoran Jakarta Selatan 12780, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 April 2022 selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III** semula Tergugat III;

4. **EKO HARYANTO**, Umur 47 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat : Jl. Jentir RT.003/RW.006, Desa Sambirejo, Kecamatan Ngawen, Kabupaten Gunungkidul, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ALOUVIE R.M., S.H., M.H., CMe., CTL., CPCLE. dan KHAILISA AFIATI, S.H. Advocates-Legal Consultants-Tax Lawyer-Mediator berkantor pada Law Office ALOUVIE & PARTNERS ARM Building Jin. K.H. Wachid Hasyim 39 Notoprajan, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 252/ARM-Adv / SK / VIII / 2022 tanggal 31 Agustus 2022, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING** semula Penggugat I.

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

Halaman 2 dari 40 Putusan Nomor 90/PDT/2022/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 27 September 2022 Nomor 90/PDT/2022/PT YYK tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara tanggal 29 Agustus 2022 Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Wno dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 25 Februari 2022 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosari tanggal 1 Maret 2022 telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah pemilik yang sah menurut hukum terhadap:
 - 1.1. Sebidang tanah dan bangunan diatasnya (**SHM**) **No. 00953**, terletak di desa Ds. Sambirejo, Kec. Ngawen, Kab. Gunung Kidul, Luas \pm 1.8859 m2 an. **EKO HARYANTO**.
 - 1.2. Sebidang tanah dan bangunan (**SHM**) **No. 00711** terletak di desa Ds. Sambirejo, Kec. Ngawen, Kab. Gunung Kidul, Luas \pm 523 m2 an. **EKO HARYANTO**.

untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Obyek Sengketa.

2. Bahwa terhadap tanah pekarangan dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya tersebut pada posita 1 gugatan, kurang lebih pada tahun 2011 para Penggugat telah menggunakan 4 (empat) Sertifikat Hak Milik yang diantaranya SHM pada No. 1 gugatan diatas di digunakan sebagai agunan atau jaminan atas hutang atau pinjaman Penggugat I dan Penggugat II kepada Tergugat I dengan nilai pinjaman sebesar Rp.510.000.000,- (lima ratus sepuluh juta rupiah).
3. Bahwa dikarenakan usaha Penggugat I dan Penggugat II mengalami kebangkrutan berdampak hutang atau pinjaman kepada Tergugat I mengalami kemacetan .
4. Bahwa setelah usaha Penggugat I dan Penggugat II mulai berjalan kembali pada tanggal 30 Maret 2021, 27 Juli 2021, 27 Agustus 2021 dan tanggal 05 Januari 2022 Penggugat I dan Penggugat II telah beritikad baik dan mengasur kembali pinjaman/hutangnya ke Tergugat I dengan jumlah keseluruhan Rp 36.000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah) dan akan segera melunasi kekurangan pinjaman Para Penggugat sebesar

Halaman 3 dari 40 Putusan Nomor 90/PDT/2022/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.303.165.232 (tiga ratus tiga seratus enam puluh lima ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah) dari sisa pokok, Tunggalan Bunga dan Pinalty.

5. Bahwa untuk memenuhi permintaan Tergugat I tersebut pada posita 4 gugatan Penggugat I dan Penggugat II minta tenggang waktu untuk mengumpulkan uang/anggaran agar dapat melunasi, dan akan memperhitungkan sisa kewajiban Penggugat I dan Penggugat II kepada Tergugat I dan Tergugat I juga menyetujui.
6. Bahwa sebelum pelelangan dilakukan oleh Tergugat I sesuai tanda bukti angsuran Terakhir Para Penggugat telah menunjukkan itikad baik yakni mengangsur kepada Tergugat I sebanyak 4 (empat) kali angsuran yang jumlahnya sebesar Rp. 36.000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah).
7. Bahwa oleh karena hutang pokok Penggugat I dan Penggugat II kepada Tergugat I sebesar Rp. 303.165.232,- (tiga ratus tiga seratus enam puluh lima ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah) dan Para Tergugat telah mengangsur sebesar Rp. 36.000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah) maka kewajiban Para Penggugat kepada Tergugat I untuk melunasi sisa hutangnya tinggal sebesar Rp. 267.165.232,- (dua ratus enam puluh tujuh seratus enam puluh lima dua ratus tiga puluh dua rupiah).
8. Bahwa oleh karena Para Penggugat masih mempunyai kewajiban sisa hutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 267. 165.232,- (*dua ratus enam puluh tujuh seratus enam puluh lima dua ratus tiga puluh dua rupiah*) maka Para Penggugat sebagai Debitur yang beritikad baik sanggup untuk melunasinya atau besarnya diperhitungkan sesuai dengan perjanjian pengakuan hutang.
9. Bahwa oleh karena Para Penggugat sebagai debitur yang beritikad baik yang bersedia membayar seluruh tunggakan hutang kepada Tergugat I, maka secara hukum wajib mendapatkan perlindungan hukum.
10. Bahwa setelah Para Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk menghitung seluruh kewajiban yang berupa tunggakan pokok, bunga dan denda dan Tergugat I menyertujui, Tergugat I bukan memberi seluruh rincian kewajiban Para Penggugat, akan tetapi Tergugat I melakukan pelelangan terhadap 2 (dua) jaminan dari barang 4 (empat) jaminan atas hutang para Penggugat.
11. Bahwa tanpa konfirmasi dan tanpa pemberitahuan kepada Penggugat I dan Penggugat II secara sepihak Tergugat I mengajukan permohonan

Halaman 4 dari 40 Putusan Nomor 90/PDT/2022/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang eksekusi kepada Tergugat II yang kemudian pada tanggal 06 Januari 2022, oleh Tergugat II dilakukan Penjualan di muka umum lelang eksekusi dan sesuai kutipan risalah lelang **No. 9/42/2022** tanggal 06 Januari 2022 dengan pembeli lelang atau pemenang lelang secara tunggal adalah Tergugat III/ **MACHDIAN MUHARAM**.

12. Bahwa dalam Penjualan dimuka umum lelang eksekusi tersebut pada posita 9 gugatan tanah pekarangan beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya laku terjual lelang hanya sebesar Rp.624.100.000,-(enam ratus dua puluh empat juta seratus ribu rupiah) dengan pemenang lelang Tergugat III/**MACHDIAN MUHARAM**.

13. Bahwa terhadap penjualan dimuka umum lelang eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I dengan pemenang lelang **MACHDIAN MUHARAM/** Tergugat III telah bertentangan dengan Undang-Undang dan sangat merugikan Penggugat I dan Penggugat II dan jauh dari rasa keadilan hal ini disebabkan :

11.1 Bahwa Tergugat I dalam menentukan harga limit jauh dari harga obyektif karena tidak melibatkan Appraisal yang bersifat independen.

11.2 Bahwa Tergugat I dalam menentukan harga limit tidak pernah melibatkan dan atau meminta surat keterangan dari Pemerintah Desa mengenai Harga Pasar terhadap Obyek yang akan dilelang.

11.3 Bahwa Tergugat I dalam menentukan harga limit tanpa didukung surat keterangan dari Pemerintah Kecamatan maupun DPU & ESDM Kabupaten gunung kidul yang mempunyai kompetensi untuk menilai nilai bangunan .

11.4. Bahwa Tergugat I telah menentukan harga limit secara sepihak sebesar Rp. Rp.624.100.000,- (enam ratus dua puluh empat seratus ribu rupiah).

14. Bahwa terhadap tanah pekarangan beserta segala sesuatu di atasnya (Obyek Sengketa) pada Posita 1 Gugatan di atas, harga obyektif sebenarnya saat ini telah mencapai kurang lebih Rp. 3.000.000.000,-(tiga Milyar) Tergugat I secara sepihak dan dijual dimuka umum lelang eksekusi sebesar Rp.624.100.000,-(enam ratus dua puluh empat juta seratus ribu rupiah) ada dugaan Tergugat I ingin memperoleh keuntungan dari **MACHDIAN MUHARAM/Tergugat III** selaku Pembeli lelang Tunggal.

Halaman 5 dari 40 Putusan Nomor 90/PDT/2022/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa oleh karena penjualan pelelangan tanah obyek sengketa tidak sesuai dengan harga pasaran dan dijual dengan harga dibawah harga pasaran (diduga) adanya itikad tidak baik Tergugat I untuk menghindari pajak sehingga mengakibatkan Para Penggugat menderita kerugian, sehingga tindakan dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan pelelangan dengan harga dibawah harga pasaran adalah Perbuatan Melawan Hukum.
16. Bahwa oleh karena pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II tidak sesuai dengan undang-undang dan merugikan kepentingan para Penggugat selaku Debitur yang beritikad baik, maka secara hukum pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II pada tanggal 6 Januari 2022 terhadap tanah pekarangan beserta segala sesuatu di atasnya Posita 1 gugatan dengan pembeli lelang **MACHDIAN MUHARAM**/Tergugat III, **wajib dinyatakan batal menurut hukum dengan segala akibatnya.**
17. Bahwa oleh karena pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap tanah pekarangan beserta segala sesuatu di atasnya pada tanggal 06 Januari 2022 posita 9 gugatan batal demi hukum, maka secara hukum terhadap kutipan risalah lelang **No. 9/42/2022** tanggal 06 Januari 2022 dengan pembeli lelang atau pemenang lelang secara tunggal adalah Tergugat III/ **MACHDIAN MUHARAM** secara hukum **wajib dinyatakan batal demi hukum.**
18. Bahwa oleh karena Penggugat I dan Penggugat II adalah debitur yang beritikad baik maka secara hukum wajib dihukum untuk melunasi hutangnya atau sisa pinjamanya kepada Tergugat I sebesar Rp. 267.165.232,- (dua ratus enam puluh tujuh seratus enam puluh lima dua ratus tiga puluh dua rupiah) dan atau besarnya diperhitungkan sesuai dengan perjanjian pengakauan hutang.
19. Bahwa oleh karena pelelangan terhadap tanah pekarangan beserta segala sesuatu di atasnya posita 1 gugatan yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I dengan pembeli lelang tunggal Tergugat III tidak memenuhi rasa keadilan, bertentangan dengan Undang-Undang dan sangat merugikan kepentingan Penggugat I dan Penggugat II maka tindakan dan perbuatann Penggugat I dan Penggugat II yang tetap menguasai, menikmati dan melakukan perbuatan hukum terhadap tanah

Halaman 6 dari 40 Putusan Nomor 90/PDT/2022/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beserta segala sesuatu di atasnya tersebut pada posita 1 gugatan **sah menurut hukum.**

20. Bahwa untuk menghindari tindakan dan perbuatan dari Tergugat III memindah tangankan dan atau membebani hak apapun terhadap tanah pekarangan tercatat (**SHM**) **No. 00953 dan (SHM) No. 00711** kepada pihak ke tiga, Kami Mohon Dengan Hormat Kepada Pengadilan Negeri Wonosari terlebih dahulu berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*consevatoir beslaq*) terhadap tanah pekarangan beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya posita 1 gugatan.
21. Bahwa oleh karena gugatan ini di dukung bukti-bukti surat otentik maka secara hukum putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum Banding, *verzet* dan kasasi dari Tergugat.

Berdasarkan dalil-dalil hukum di atas, kami Mohon Dengan Hormat Ketua Pengadilan Negeri Wonosari berkenan untuk memanggil dan memeriksa para pihak dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*consevatoir beslaq*) yang diletakan oleh Pengadilan Negeri Wonosari terhadap tanah pekarangan beserta segala sesuatu di atasnya tersebut pada posita 1 gugatan.
3. Menyatakan secara hukum Penggugat I dan Penggugat II adalah Debitur yang beritikad baik sehingga wajib mendapat perlindungan hukum.
4. Menyatakan secara hukum Penggugat I dan Penggugat II masih mempunyai kewajiban sisa tunggakan hutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 267. 165.232,-(dua ratus enam puluh tujuh seratus enam puluh lima dua ratus tiga puluh dua rupiah) dan atau dapat diperhitungkan sesuai dengan perjanjian pengakuan hutang.
5. Menyatakan secara hukum Para Pengugat sebagai debitur yang beritikad baik maka secara hukum wajib mendapatkan perlindungan hukum.
6. Menyatakan secara hukum tindakan dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan pelelangan obyek sengketa dibawah harga pasaran adalah Perbuatan Melawan Hukum.
7. Menyatakan secara hukum pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II pada tanggal 06 januari 2022 dengan kutipan risalah lelang **No. 9/42/2022, batal demi hukum.**

Halaman 7 dari 40 Putusan Nomor 90/PDT/2022/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum dan memerintahkan kepada Penggugat I dan Penggugat II secara tunai untuk melunasi sisa hutangnya atau sisa pinjamannya kepada Tergugat I sebesar Rp. 267. 165.232,-(dua ratus enam puluh tujuh seratus enam puluh lima dua ratus tiga puluh dua rupiah) dan atau diperhitungkan sesuai dengan perjanjian pengakuan hutang.
9. Menyatakan secara hukum tindakan dan perbuatan Penggugat I dan Penggugat II yang telah menguasai dan menikmati terhadap tanah pekarangan posita 1 gugatan **sah menurut hukum**.
10. Menyatakan secara hukum putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi dan *verzet* dari Tergugat.

SUBSIDAIR:

Mohon keputusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut;

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa, TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan yang telah diajukan oleh PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya tertanggal 25 Februari 2022, terkecuali yang secara tegas dan nyata telah diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I;

A. EKSEPSI TENTANG KOMPETENSI ABSOLUT (PENGADILAN NEGERI WONOSARI TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO)

1. Bahwa dalil Para Penggugat keliru mengkonstatasi obyek sengketa maupun subyek hukum Tergugat. Dalil Penggugat nyata nyata mencampuradukkan antara kedudukan keabsahan suatu Produk hukum dengan perbuatan keperdataan tentang adanya PENETAPAN LELANG / RISALAH LELANG atas obyek sengketa / obyek lelang. Dalil posita gugatan Penggugat juga meminta **suatu pembatalan produk Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta**, yang mana produk institusi tersebut yaitu PENETAPAN LELANG, RISALAH LELANG, DAN PENGUMUMAN PUBLIK atas obyek sengketa / obyek

Halaman 8 dari 40 Putusan Nomor 90/PDT/2022/PT YYK



lelang dimaksud adalah termasuk produk dokumen yang dipersamakan sebagai obyek Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara (KTUN) karena memiliki sifat “(beschikking)”:

2. Bahwa Hal tersebut telah didalilkan dalam petitum gugatan Penggugat angka 7 halaman 8 gugatan Para Penggugat agar dinyatakan batal demi hukum. Dan dalam hal gugatan yang berisi permintaan menghukum / memerintahkan institusi / Pejabat Tata Usaha Negara *in casu* KPKNL Yogyakarta (Tergugat II) untuk membatalkan Lelang, berdasar ketentuan hukum acara yang berlaku harus diajukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan pada Pengadilan Negeri. Karena itu sudah sepantasnya dan berdasar hukum apabila melalui putusan sela Pengadilan Negeri Wonosari menyatakan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 620 K/Pdt/1999 tanggal 29 Desember 1999 memberikan kaidah hukum sebagai berikut:

“bila yang digugat adalah badan atau pejabat Tata Usaha Negara Dan obyek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah peradilan Tata Usaha Negara bukan wewenang pengadilan negeri”.

B. EKSEPSI TENTANG KOMPETENSI RELATIF (Pengadilan Negeri Wonosari Tidak Berwenang Memeriksa Perkara *a quo*)

- 3 Bahwa konstataasi gugatan Para Penggugat yang keberatan dengan proses pelelangan atas barang jaminan kredit yang diikat Hak Tanggungan adalah didasarkan pada adanya Perjanjian Kredit No. 0001076-SPK-7374-0311 tanggal 16 Maret 2011 berikut dengan Perubahan/addendum terakhirnya dan Syarat Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (**SKUPK**) sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan perjanjian kredit, yang dibuat oleh dan antara Penggugat selaku debitur (Eko Haryanto) atas persetujuan istrinya (Arini Wulandari Tri Raharja) dengan Tergugat I selaku kreditur dan telah dilegalisasi oleh Nany Pudjianto Suwigno, SH. Notaris di Klaten (selanjutnya disebut **“Perjanjian Kredit”**). Karenanya gugatan haruslah mengacu kepada ketentuan **“Perjanjian Kredit”**;



4. Bahwa, berdasarkan Pasal 5 pada **“Perjanjian Kredit”** disepakati oleh dan antara Penggugat selaku debitur (Eko Haryanto) atas persetujuan istrinya (Arini Wulandari Tri Raharja) dengan Tergugat I selaku kreditur menyatakan sebagai berikut:

*“..... **Perjanjian ini tunduk pada dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit**.....(selanjutnya berikut segala perubahan – perubahannya dan penambahan – penambahannya disebut **“SKUPK”**);*

5. Bahwa, **Pasal 11 ayat (16) (Ketentuan Penutup)** pada Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (**“SKUPK”**) menyatakan sebagai berikut:

*“Kecuali ditetapkan lain dalam Perjanjian Kredit, maka **kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan**.....”*

6. Bahwa, **SKUPK** tersebut telah disepakati dan ditandatangani oleh debitur (Eko Haryanto) atas persetujuan istrinya (Arini Wulandari Tri Raharja) dengan Tergugat I selaku kreditur, sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi debitur (Eko Haryanto) atas persetujuan istrinya (Arini Wulandari Tri Raharja) dengan Tergugat I selaku kreditur serta menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan **“Perjanjian Kredit”** beserta segala perubahan (*pacta sunt servanda*) sebagaimana diatur dan dimaksud dalam Pasal 1338 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (**“KUHPer”**) yang menyatakan sebagai berikut:

***“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.** Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. **Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.**”;*

7. Bahwa oleh karenanya penyelesaian sengketa antara debitur (Eko Haryanto) atas persetujuan istrinya (Arini Wulandari Tri Raharja) dengan Tergugat I selaku kreditur berdasarkan **“perjanjian Kredit”** dan **SKUPK** sebagai satu kesatuan **“Perjanjian Kredit”** seharusnya Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, bukan ke Pengadilan Negeri Wonosari;



8. Bahwa dalam Buku II tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Khusus, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI pada halaman 50 – 51 mengenai Wewenang Relatif menyatakan sebagai berikut:

“Sesuai ketentuan Pasal 118 HIR/ Pasal 142 RBg, Pengadilan Negeri berwenang memeriksa gugatan yang daerah hukumnya, meliputi:.....

g. Jika ada pilihan domisili yang tertulis dalam akta, maka gugatan diajukan di tempat domisili yang dipilih itu

Berdasarkan uraian di atas, maka mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk memberikan **PUTUSAN SELA** terlebih dahulu dan menyatakan Pengadilan Negeri Wonosari Tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

C. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN HUKUM/LEGAL STANDING

9. Bahwa, sebagaimana telah diakui oleh PARA PENGGUGAT didalam Petitum Gugatannya angka 7 halaman 8 yang menyatakan *“Menyatakan secara hukum pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II pada tanggal 6 Januari 2022 dengan kutipan risalah lelang No. 9/42/2022 batal demi hukum”* dan sudah ada pemenang lelang atau pihak yang berhak atas objek Hak Tanggungan, maka berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I No. 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 Jo. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I No. 1281 K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981 yang memberikan kaidah hukum sebagai berikut:

Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I No. 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977:

“Gugatan terhadap lelang harus dilakukan sebelum lelang dilaksanakan.”

Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I No. 1281 K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981:

“Gugatan eksekusi yang diajukan setelah lelang dilaksanakan, tidak dapat diterima.”

10. Bahwa, terhadap lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli



lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum. Terdapat beberapa Yurisprudensi yang membenarkan pembeli yang beritikad baik harus dilindungi berdasarkan rasa kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang dimana hal ini tercermin dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI antara lain :

- a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958

Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan

- b. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982

"Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum"

- c. Putusan Mahkamah Agung RI No. 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996

"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi"

- d. Putusan Mahkamah Agung RI No. 52 L/SIP/1975 tanggal 23 September 1975

"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi"

- e. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1237 K/SIP/1973 tanggal 15 April 1976

"Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum"

- f. Putusan Mahkamah Agung RI No. 821 K/SIP/1974 tanggal 28 April 1976

"Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi"

Berdasarkan keterangan diatas, **PARA PENGGUGAT tidak mempunyai wewenang untuk mengajukan Gugatan dikarenakan obyek Hak Tanggungan telah selesai dilelang dan sudah bukan merupakan milik PENGGUGAT I karena sudah dijual melalui lelang kepada TERGUGAT III sebagai pemilik baru (pemenang lelang),** sehingga Gugatan PARA PENGGUGAT dalam perkara *a quo* tidak dapat dilaksanakan. Dengan demikian, mohon Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini menyatakan Gugatan dari PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

D. EKSEPSI PLURIUM LITIS CONCORDIUM (KEKURANGAN/KETIDAK LENGKAPAN PIHAK)



11. Bahwa, nyata-nyata gugatan PENGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum menyangkut dasar serangkaian perbuatan hukum Perjanjian Kredit antara TERGUGAT I dengan PENGUGAT I sebagaimana telah dituangkan dalam Perjanjian Kredit No. 0001076-SPK-7374-0311 tanggal 16 Maret 2011 berikut dengan Perubahan/addendum terakhirnya yang telah dilegalisasi oleh Nany Pudjianto Suwigno, SH. Notaris di Klaten Notaris di Klaten. Dengan demikian seharusnya Nany Pudjianto Suwigno, SH. Notaris di Klaten ditarik dan dijadikan PIHAK dalam perkara a quo. Namun, ternyata tidak dimasukkan/tidak dijadikan sebagai pihak dalam perkara a quo. Dengan demikian sudah seharusnya Gugatan PARA PENGUGAT tidak memenuhi kelengkapan subyek hukum dan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*).

E. GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

12. Bahwa syarat surat gugatan yang harus mutlak ada adalah Para Penggugat harus memiliki hubungan Hak, hubungan hukum dan kepentingan hukum (*point d'inter e t point d'a c tion*) yang merupakan syarat mutlak untuk mengajukan tuntutan perdata (*burgerlijk vordering*) sebagaimana pula ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 294 K /Sip/1971 tertanggal 7 Juli 1971 yang menyatakan; “bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum”

13. Bahwa nyata nyata Penggugat tidak pernah melakukan perlawanan (*verzet*) meminta pembatalan terhadap perbuatan hukum atau dokumen dokumen / produk produk / akta akta yang menjadi dasar dilakukannya pelelangan atas obyek lelang / obyek sengketa a quo, diantaranya adalah Perjanjian Kredit beserta Syarat Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (“SKUPK”), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Sertifikat Hak Tanggungan (SHT), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). Karena akta akta maupun dokumen / produk hukum tersebut sah dan benar serta masih berlaku sehingga menjadi dasar terbitnya Risalah Lelang. Karena jika tidak dinyatakan batal, maka akan terjadi kontradiksi antara produk hukum dan perbuatan hukum yang melingkupinya;



14. Bahwa selain itu dengan telah adanya keabsahan dan kebenaran obyek lelang / obyek sengketa *a quo*, maka obyek lelang yang sudah menjadi milik pihak lain / Pemenang lelang yang dibelinya melalui pelelangan telah sesuai dengan dokumen / produk hukum yang ada, sehingga apabila sekarang Penggugat memperlakukan adanya ketidakabsahan proses pelelangan atas obyek lelang, maka hal demikian bertentangan dengan keabsahan serta kebenaran dokumen / akta bukti yang mendasarinya / alas hak. Karenanya patut dan berdasar gugatan Penggugat dapat dikualifikasi sebagai gugatan yang kabur / tidak jelas (*obscure libel*), gugatannya sama sekali tidak merumuskan Posita dan Petitum dengan jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie* – Pasal 8 RV), Tidak jelas *rechtfeiten* (peristiwa hukum) dan *rechtground* (dasar hukumnya), dan sudah seharusnya gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R. I No. 7 20 /K/P dt/1997 tanggal 9 Maret 1999, memberikan kaidah hukum sebagai berikut:

“Petitum suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh posita / dalil dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, sehingga akan Nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya. Bilamana hubungan antara posita dengan petitum tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur. Sehingga menurut hukum acara perdata, gugatan yang berkualitas demikian itu harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I No. 1357/K/Sip/1 984 tanggal 27 Februari 1986, memberikan kaidah hukum sebagai berikut:

“ Berdasarkan azas hukum acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena dari posita maupun petitum ternyata tidak jelas adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka Gugatan Penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

Berdasarkan hal-hal yang kami kemukakan diatas, TERGUGAT I memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk sudilah kiranya memberikan keputusan sebagai berikut:



1. Menyatakan menerima Eksepsi dari TERGUGAT I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Wonosari tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili Perkara Perdata No. 15/Pdt.G/2022/ PN. Wno;
3. Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);
4. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, TERGUGAT I memohon kehadiran Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini agar segala sesuatu yang telah dikemukakan oleh TERGUGAT I pada Eksepsi di atas mohon dianggap dan dinyatakan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa, pada pokoknya TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil Gugatan PARA PENGGUGAT pada pokok perkara, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya;
3. Bahwa, TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT, karena dalil-dalil tersebut tidak benar dan tidak berdasarkan hukum. Oleh karena itu TERGUGAT I **mensomeer** PARA PENGGUGAT untuk membuktikan dalil- dalil gugatannya;
4. Bahwa sepanjang mengenai rangkaian / runtutan peristiwa maupun perbuatan hukum Tergugat I telah menunduki secara hukum, sesuai dan berdasar hukum sebagaimana keabsahan dari adanya dokumen dokumen bukti yang ada maupun pendukung serta khususnya Perjanjian Kredit beserta Seluruh Ketentuan Umum Kredit perbankan, perubahan / addendum dan dokumen pengikatan jaminan / hak tanggungan yang sah secara hukum. Kesemuanya merupakan akta akta yang sah dan mengikat secara hukum, dapat dipertanggungjawabkan serta tidak pernah ada pembatalan maupun syarat kebatalan suatu perbuatan hukum pembuatan dan isi akta tersebut ;
5. Bahwa uraian keseluruhan posita gugatan Penggugat telah mengakui tegas tegas dan membenarkan adanya perjanjian kredit beserta seluruh ketentuan umum, termasuk telah adanya pengikatan jaminan dengan adanya pembebanan hak tanggungan atas obyek jaminan yang memiliki

Halaman 15 dari 40 Putusan Nomor 90/PDT/2022/PT YYK



irah irah **“Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”** yang dapat dieksekusi lelang apabila debitur / Penggugat telah wanprestasi/lalai terhadap kewajibannya. Oleh karenanya pengakuan Penggugat tegas tegas dalam persidangan adalah bukti yang sempurna dan menentukan (*volendig bidende beslisande bewijskracht*) Dengan demikian Penggugat telah mengetahui dan sadar atas hubungan hukum perjanjian kredit dengan jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan, yang apabila Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya menyelesaikan kreditnya yang telah jatuh tempo tagihan sebagaimana yang telah diperjanjikan memiliki akibat hukum obyek jaminan milik atas nama Penggugat berhak dan berdasar hukum untuk dilakukan eksekusi pelelangan. Oleh karena Penggugat nyata nyata telah mengetahui secara sadar dan mengakui tegas tegas, maka pelelangan yang telah dilaksanakannya terhadap beberapa obyek jaminan kredit Penggugat adalah berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya dan berdasar hukum gugatan Penggugat harus dikesampingkan dan ditolak;

6. Bahwa terhadap dalil posita gugatan Penggugat poin 1 (satu) hingga 21 (dua puluh satu) adalah mengenai hubungan dan perbuatan hukum adanya Perjanjian kredit dengan penyerahan jaminan yang diikat / dibebani Hak Tanggungan, dimana Perjanjian Kredit No. 0001076-SPK-7374-0311 tanggal 16 Maret 2011 berikut dengan Perubahan/addendum terakhirnya dan Syarat Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (**SKUPK**) sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan perjanjian kredit, yang dibuat oleh dan antara Penggugat selaku debitur (Eko Haryanto) atas persetujuan istrinya (Arini Wulandari Tri Raharja) dengan Tergugat I selaku kreditur dan telah dilegalisasi oleh Nany Pudjianto Suwigno, SH. Notaris di Klaten;
7. Atas pemberian kredit tersebut Penggugat selaku debitur telah mendapatkan persetujuan dari istrinya (Arini Wulandari Tri Raharja) memberikan dan menyerahkan jaminan kepada Tergugat I /Kreditur berupa :
 - a. Tanah Kosong/Sawah yang terletak di Kali tekuk RT 0 RW 0, Kelurahan Kali Tekuk, Kecamatan Semin, Kabupaten Gunung Kidul, Prop. Daerah Istimewa Yogyakarta dengan bukti hak berupa SHM No. 00951 atas nama Eko Haryanto, yang telah dibebani hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggungan sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 374/2011 tanggal 12 Agustus 2011, dan telah pula diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) No. 1354/2011 tanggal 5 September 2011 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gunung Kidul, yang memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana ketentuan Undang Undang Hak Tanggungan;

- b. Tanah Kosong/Sawan yang terletak di Sambirejo RT 0 RW 0, Kelurahan Sambirejo, Kecamatan Ngawen Kabupaten Gunung Kidul Prop. Daerah Istimewa Yogyakarta dengan bukti hak berupa SHM No. 00953 atas nama Eko Haryanto, yang telah dibebani hak tanggungan sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 373/2011 tanggal 12 Agustus 2011, dan telah pula diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) No. 1340/2011 tanggal 05 September 2011 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gunung Kidul, yang memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana ketentuan Undang Undang Hak Tanggungan;
- c. Tanah Kosong/ Sawan yang terletak di Sambirejo RT 0 RW 0, Kelurahan Sambirejo, Kecamatan Ngawen, Kabupaten Gunung Kidul, Prop. Daerah Istimewa Yogyakarta dengan bukti hak berupa SHM No. 00711 atas nama Eko Haryanto, yang telah dibebani hak tanggungan sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 376/2011 tanggal 12 Agustus 2011, dan telah pula diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) No. 1338/2011 tanggal 05 September 2011 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gunung Kidul, yang memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana ketentuan Undang Undang Hak Tanggungan;
- d. Tanah Kosong/ Sawan yang terletak di Sambirejo RT 0 RW 0, Kelurahan Sambirejo, Kecamatan Ngawen, Kabupaten Gunung Kidul, Prop. Daerah Istimewa Yogyakarta dengan bukti hak berupa SHM No. 00384 atas nama Eko Haryanto, yang telah dibebani hak tanggungan sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 375/2011 tanggal 12 Agustus 2011, dan telah pula diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) No. 1357/2011 tanggal 05

Halaman 17 dari 40 Putusan Nomor 90/PDT/2022/PT YYK

Disclaimer

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



September 2011 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gunung Kidul, yang memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana ketentuan Undang Undang Hak Tanggungan;

Karenanya Tergugat selaku pemegang hak tanggungan peringkat I (pertama) terhadap obyek jaminan / objek sengketa mempunyai hak penuh dan dilindungi hukum untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan karena debitur wanprestasi;

8. Bahwa **Penggugat dalam hal ini telah menerima jumlah / nilai nominal uang fasilitas kredit.** Oleh karena Penggugat telah menerima pemberian fasilitas kredit, telah setuju dan mengerti tentang keberadaan runtutan perjanjian kredit beserta seluruh syarat dan ketentuan umum, maka **perjanjian antara Penggugat I dengan Tergugat I yang telah disetujui istrinya (Arini Wulandari Tri Raharja) sudah merupakan perjanjian riil. Hutang sudah terjadi, sehingga Penggugat I (debitur) berkewajiban untuk mengembalikan sesuai syarat syarat perjanjian Kredit ;**
9. Bahwa setelah diberikan fasilitas kredit sebagaimana Perjanjian Kredit, Penggugat I melakukan wanprestasi tidak memenuhi kewajibannya dan tidak melakukan pembayaran angsuran kredit, dengan keadaan tersebut Tergugat I menunjukan itikad baik dengan melakukan pendekatan secara kekeluargaan (emosional) kepada Penggugat, terlebih telah melakukan perubahan addendum (restrukturisasi) sebanyak 1 (satu) kali kepada Penggugat dan diketahui oleh istrinya (Arini Wulandari Tri Raharja), akan tetapi Penggugat tidak bisa ditemui dan tidak bisa dihubungi menunjukan bahwa Penggugat tidak mempunyai itikad baik dalam melaksanakan Kewajibannya sebagai Kreditur, dan Tergugat I melakukan pendekatan secara kekeluargaan kepada istri Penggugat namun juga tidak ada tanggapan yang baik mengenai angsuran kredit yang sudah sepatut dan selayaknya kewajiban tersebut harus dilaksanakan Penggugat I/debitur terhadap Tergugat I yang berdasarkan Perjanjian Kredit yang telah disepakati bersama ;
10. Bahwa sampai diterbitkan surat Somasi / peringatan I, II, III, dan surat pra lelang dari Tergugat kepada Penggugat I tetap juga tidak ada itikad baik dari Penggugat I / Debitur melaksanakan kewajibannya atas angsuran kredit, dan perbuatan perbuatan Tergugat I selaku kreditur adalah perbuatan yang diperbolehkan dan berdasar hukum, bahkan sesuai



perjanjian kredit, syarat syarat dan ketentuan umum pemberian fasilitas kredit (SKUPK) Pasal 8 mengenai peristiwa kelalaian telah diatur tentang Bank / Tergugat I berhak seketika mengakhiri perjanjian kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus bilamana debitur / Penggugat tidak memenuhi kewajibannya / lalai membayar sesuai dan berdasarkan perjanjian kredit. Salah satu syarat dan hak Tergugat untuk mengingatkan debitur yang lalai tidak membayar kredit adalah dengan surat peringatan. Dengan demikian perbuatan Tergugat I merupakan perbuatan yang diperbolehkan sesuai perjanjian kredit dan telah diatur dalam syarat dan ketentuan umum pemberian fasilitas kredit, sehingga perbuatan Tergugat I merupakan perbuatan yang berlandaskan hukum. Karenanya **gugatan Penggugat I yang menyatakan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum adalah gugatan yang dibuat dan tidak berdasar hukum dan sudah seharusnya gugatan Penggugat yang demikian harus dikesampingkan dan ditolak;**

11. Bahwa berdasarkan haknya selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan maka untuk memperoleh pembayaran kembali dana pinjaman yang telah disalurkan kepada Penggugat / Debitur, maka berdasarkan hukum Tergugat I telah mengajukan Permohonan Lelang Eksekusi atas Jaminan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta (Tergugat II), **disela Pengajuan Permohonan Lelang hingga tanggal pelaksanaan Lelang, Tergugat tetap melakukan negosiasi dan pendekatan secara Kekeluargaan kepada Penggugat I /debitur dan istrinya (Arini Wulandari Tri Raharja), namun tetap tidak mendapat respon positif dari Penggugat /debitur dan istrinya (Arini Wulandari Tri Raharja).**
12. Bahwa sesuai **Pasal 5 “Perjanjian Kredit” Jo. Pasal 8 (delapan) Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (SKUPK)** sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan Perjanjian Kredit mengenai peristiwa kelalaian telah diatur tentang Bank / Tergugat I berhak seketika mengakhiri perjanjian kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus bilamana debitur / Penggugat tidak memenuhi kewajibannya / lalai membayar sesuai dan berdasarkan perjanjian kredit; **Pasal 5 “Perjanjian Kredit” mengatur dan menegaskan sebagai berikut: “Debitur dengan ini menyatakan persetujuannya dalam hal**



terjadinya salah satu peristiwa kelalaian atas debitur dan / atau PENJAMIN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dari SKUPK maka Bank berhak untuk menuntut pembayaran atas jumlah-jumlah terutang oleh Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit dengan menggunakan jasa pihak ketiga yang ditunjuk oleh BANK”

Pasal 8 Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (SKUPK) mengatur dan menegaskan sebagai berikut:

“ Bank berhak secara seketika tanpa somasi lagi mengakhiri Perjanjian Kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terutang oleh DEBITUR berdasarkan Perjanjian Kredit, baik karena hutang pokok, bunga, provisi, dan karenanya pemberitahuan dengan surat juru sita atau surat-surat lain yang berkekuatan hukum serupa itu tidak diperlukan lagi, bilamana DEBITUR dan / atau PENJAMIN: i) oleh Pengadilan Negeri dinyatakan Pailit; ii) meminta penundaan pembayaran hutang-hutangnya (surseance van betaling); iii) meninggal dunia; iv) tidak membayar bunga pada waktu yang telah ditentukan atau lalai/tidak memenuhi kewajibannya menurut Perjanjian Kredit atau Perjanjian lainnya dengan BANK; v) dinyatakan lalai/wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya menurut perjanjian lainnya dengan kreditur/pihak ketiga lainnya; vi) terlibat dalam suatu perkara pengadilan.”

Pasal 1238 KUHPdata mengatur kelalaian debitur sebagai berikut:

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

Bahwa menurut pendapat dari Prof. R. Subekti, S.H., dalam bukunya “Hukum Perjanjian”, PT Intermedia, Jakarta, 2008, cetakan ke 22, halaman 45, disebutkan bahwa yang dimaksud wanprestasi adalah:

“Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi, yang dapat berupa empat macam:

a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;



- b. *Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;*
- c. *Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;*
- d. *Melakukan sesuai yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya."*

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 494 K / Pdt /1995, yang dengan tegas menyatakan dengan tidak dilunasinya sisa hutang oleh debitur, maka debitur telah **wanprestasi**;

13. Bahwa, dengan Wanprestasinya PENGUGAT I, maka berdasarkan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, telah disepakati janji-janji sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, termasuk tetapi tidak terbatas pada janji bahwa TERGUGAT I sebagai Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan **jika PENGUGAT II ingkar janji/wanprestasi. Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah**, berbunyi :

e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji.

14. Bahwa, menurut kaidah hukum, *vide* Pasal 14 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti Grose Akta Hipotik ex Pasal 224 HIR.

Pasal 14 ayat (3) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, berbunyi :

- (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku*



sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.

15. Bahwa, berdasarkan pada ketentuan-ketentuan di atas, dalam hal PENGUGAT I selaku Debitur ingkar janji/wanprestasi, maka TERGUGAT I berhak untuk dengan seketika menjalankan hak-hak dan wewenang yang timbul dari atau berdasarkan Perjanjian (Akta Pemberian Hak Tanggungan), **TERMASUK NAMUN TIDAK TERBATAS PADA melakukan pelelangan dimuka umum terhadap barang-barang jaminan yang merupakan obyek Hak Tanggungan** (*vide*. Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah).

Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, berbunyi :

"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".

16. Bahwa, kembali ditegaskan oleh **Prof. DR. ST. Remy Sjahdeini, S.H.** dalam bukunya berjudul "**Hak Tanggungan (asas-asas, ketentuan-ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh Perbankan)**" dalam halaman 46 yang TERGUGAT I kutip sebagai berikut :

"Pasal 6 UUHT itu memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan parate eksekusi, artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitor dalam hal debitor cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan"

17. Bahwa, pada kenyataannya dengan Wanprestasinya PENGUGAT I atas Perjanjian Kredit dengan TERGUGAT I, maka berdasarkan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, telah disepakati janji-janji sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 ayat (2) Undang-undang No. 4



Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, termasuk tetapi tidak terbatas pada janji bahwa TERGUGAT I sebagai Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan jika PENGUGAT I/DEBITUR ingkar janji/wanprestasi. Berdasarkan ketentuan tersebut, dalam hal PENGUGAT I/ DEBITUR selaku Debitur ingkar janji/wanprestasi, maka TERGUGAT I berhak untuk dengan seketika menjalankan hak-hak dan wewenang yang timbul dari atau berdasarkan Perjanjian Jaminan (Akta Pemberian Hak Tanggungan), termasuk melakukan pelelangan dimuka umum terhadap barang jaminan yang merupakan obyek Hak Tanggungan (*vide* Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah). Oleh karena demikian TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I karena semua perbuatan hukum atas Perjanjian Kredit telah sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata serta Pasal 1338 KUH Perdata lebih-lebih telah sesuai pula dengan ketentuan khusus yang merupakan *LEX SPECIALIS DEROGATE LEGI GENERALIS* yaitu Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan Gugatan PARA PENGUGAT ditolak atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklard*);

18. Bahwa, secara hukum tentang Lelang menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan RI No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan : "*Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.*" Bahwa selanjutnya TERGUGAT I adalah sebagai yang menentukan/menetapkan nilai limit lelang, berdasarkan Pasal



1 angka 28 & Pasal 47 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan RI No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan sebagai berikut :

Pasal 1 angka 25 :

"Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual"

Pasal 43 ayat (2) :

"Nilai limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual."

Berdasarkan keterangan diatas, **nilai limit lelang yang ditentukan oleh TERGUGAT I telah sesuai dengan Pasal 43 ayat (2) Permenkeu No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, sehingga penentuan nilai limit lelang tersebut telah berdasarkan metode dan cara-cara yang dapat dipertanggung jawabkan secara hukum. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT ditolak atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaring*);

19. Bahwa permohonan sita jaminan yang dimohonkan oleh PARA PENGGUGAT adalah tidak jelas, sebagaimana yang diuraikan oleh Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul **Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan**, hal. 289, menjelaskan :

"bahwa alasan sita menurut Pasal 227 HIR maupun Pasal 720 Reglement of de Rechtsvordering ("Rv"), alasan pokok permintaan sita:

a) Ada kekhawatiran atau persangkaan bahwa tergugat:

- i. Mencari akal untuk menggelapkan atau mengasingkan harta kekayaannya, dan
- ii. Hal itu akan dilakukannya selama proses pemeriksaan perkara berlangsung.

b).Kekhawatiran atau persangkaan itu harus nyata dan beralasan secara objektif:

- i. PENGGUGAT harus dapat menunjukkan fakta tentang adanya langkah-langkah PARA TERGUGAT untuk menggelapkan atau mengasingkan hartanya selama proses pemeriksaan berlangsung,

Halaman 24 dari 40 Putusan Nomor 90/PDT/2022/PT YYK



ii. Paling tidak PENGGUGAT dapat menunjukkan indikasi objektif tentang adanya daya upaya PARA TERGUGAT untuk menghilangkan atau mengasingkan barang-barangnya guna menghindari Gugatan.

c). **Sedemikian eratnya isi Gugatan dengan penyitaan**, yang apabila penyitaan tidak dilakukan dan TERGUGAT menggelapkan harta kekayaannya, mengakibatkan kerugian kepada PARA PENGGUGAT. Apabila isi pokok Gugatan tidak erat kaitannya dengan penyitaan, sehingga tanpa penyitaan diperkirakan tidak menimbulkan kerugian kepada PARA PENGGUGAT, penyitaan dianggap tidak mempunyai dasar alasan yang kuat.”

20. Bahwa, sesuai dengan hal-hal yang telah dikemukakan oleh TERGUGAT I pada butir 1 s/d 19 diatas, maka telah terbukti dan ternyata bahwa PARA PENGGUGAT telah gagal dan tidak berhasil membuktikan kebenaran dari dalil-dalil Gugatannya sebagaimana tertuang dan tercantum dalam Gugatan a quo, maka patut dan wajar apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini menyatakan menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon Yang Terhormat Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini untuk sudilah kiranya berkenan memberikan putusan yang *amarnya* berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan menerima Eksepsi dari TERGUGAT I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Wonosari tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili Perkara Perdata No. 15/Pdt.G/2022/ PN. Wno;
3. Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*)
4. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA :

A. Primair



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);
2. Menyatakan menerima jawaban pokok perkara TERGUGAT I untuk seluruhnya;
3. Menyatakan TERGUGAT I adalah TERGUGAT yang beritikad baik;
4. Menyatakan Perjanjian Kredit No. 0001076-SPK-7374-0311 tanggal 16 Maret 2011 berikut dengan Perubahan/addendum terakhirnya dan Syarat Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (**SKUPK**) yang telah dibuat dan ditanda tangani oleh TERGUGAT I dengan PENGGUGAT I MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM, SAH DAN MENGIKAT ;
5. Menyatakan Penetapan Eksekusi Lelang Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta Nomor Risalah Lelang : 9/42/2022, tanggal 6 Januari 2022 mempunyai kekuatan hukum, sah dan mengikat;
6. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

B. Subsida

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil- adilnya atas perkara ini (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

DALAM EKSEPSI

Gugatan Kurang Pihak *Error in Persona* (Plurium litis Consortium)

2. Bahwa Para Penggugat pada sebagian besar posita gugatannya, mempermasalahkan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II, dengan pengajuan permohonan lelang dari Tergugat I.
3. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan selain pihak-pihak yang Para Penggugat ikutsertakan dalam gugatannya, masih terdapat pihak yang terlibat dalam permasalahan tersebut belum ikutsertakan dalam perkara *a quo*.

Halaman 26 dari 40 Putusan Nomor 90/PDT/2022/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa selain Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, sudah seharusnya Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan perkara a quo, karena merupakan pihak yang mempunyai kepentingan dalam Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: **1354/2011** tanggal 05 September 2011, Nomor : **1357/2011** tanggal 05 September 2011, Nomor : **1340/2011** tanggal 05 September 2011, dan Nomor : **1338/2011** tanggal 05 September 2011 terhadap 4 (empat) tanah objek sengketa yang menjadi **dasar hukum** Tergugat I mengajukan permohonan eksekusi Lelang kepada Tergugat II.
5. Selain hal tersebut, sebagaimana ketentuan Pasal 31 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020, "*Setiap pelaksanaan lelang atas Barang berupa bidang tanah, satuan rumah susun, atau barang tidak bergerak selain tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan, harus dilengkapi dengan **surat keterangan dari instansi yang berwenang**, "* sedangkan Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul merupakan pihak yang menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), yang menjadi **syarat sahnya** pelaksanaan lelang. Adapun SKPT yang diterbitkan antara lain Nomor: **161/SKPT/BPN/GK/XII/2021**, Nomor: **160/SKPT/BPN/GK/XII/2021**, dan Nomor: **159/SKPT/BPN/GK/XII/2021**, ketiganya tertanggal 29 Desember 2021 dan Nomor: **2/SKPT/BPN/GK/I/2022** tanggal 04 Januari 2022.
6. Bahwa dengan dimasukannya Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul maka akan membuat permasalahan terkait objek sengketa dalam gugatan a quo lebih terang benderang. Oleh karena itu, dengan tidak diikutsertakannya Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul sebagai pihak dalam perkara a quo, menjadikan gugatan a quo menjadi **kurang pihak/tidak lengkap pihak yang digugat, sehingga tidak memenuhi syarat formil**. Maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

Vide Putusan Mahkamah Agung RI :

- Nomor 201 K/Sip/1974 "*Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak*

Halaman 27 dari 40 Putusan Nomor 90/PDT/2022/PT YYK



diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima “.

- Nomor 1642 K/PDT/2005 yang menggariskan kaidah hukum, “Dimasukkan seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap, sehingga tanpa menggugat yang lain-lain, maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap “.
- Putusan MA RI No.663 K/Sip/1971, Tgl 6 Agustus 1971 Jo. Putusan MARI No.1038 K/Sip/1972, Tgl 1 Agustus 1973, Menyatakan : “Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata.”

Gugatan Para Penggugat Kabur/Tidak Jelas (Obscuur Libels)

7. Bahwa Para Penggugat dalam posita dan petitumnya tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa secara gamblang atau jelas, sedangkan untuk pencantuman batas-batas objek sengketa, hal tersebut perlu adanya guna melindungi hak pemegang sertifikat, supaya batasnya jelas, sebagaimana Yurisprudensi MA RI No. 1149/K/SIP/1975 tanggal 17 April 1985 yang menyatakan bahwa “ *Terkait gugatan tentang tanah diharuskan mencantumkan batas-batas tanah secara jelas dan tegas sehingga menimbulkan kepastian hukum* “
8. Bahwa oleh Para Penggugat tidak menyebutkan secara detail terkait batas- batas objek sengketa, hal ini menyebabkan gugatan perkara a quo mengandung cacat formil tidak jelas objek gugatannya. Dan oleh karenanya sudah selayaknya gugatan Para Penggugat untuk ditolak atau gugatan tidak dapat diterima (Niet On Vakelijke Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

9. Bahwa terhadap apa yang diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap telah termasuk ke dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

Pelaksanaan Lelang Telah Sesuai Dengan Ketentuan Hukum Yang Berlaku Dan Bukan Merupakan Perbuatan Melawan Hukum

Halaman 28 dari 40 Putusan Nomor 90/PDT/2022/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan bahwa lelang yang diselenggarakan oleh Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum.
11. Bahwa lelang yang diselenggarakan oleh Tergugat II nyata-nyata bukan merupakan perbuatan melawan hukum, karena dalam pelaksanaan lelang tersebut sama sekali tidak terdapat unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
12. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perbuatan melawan hukum terdiri dari unsur-unsur:
 - a. bertentangan dengan hukum;
 - b. adanya kesalahan dari pihak pelaku;
 - c. adanya kerugian bagi korban; dan
 - d. adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
13. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, unsur perbuatan melawan hukum yang paling utama adalah perbuatan tersebut bertentangan dengan hukum.
14. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui perantaraan Tergugat II terhadap barang jaminan utang Para Penggugat berupa 4 (empat) bidang tanah berikut segala sesuatu di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 951, Nomor 00384, Nomor 00953, dan Nomor 00711 atas nama Eko Haryanto nyata-nyata tidak bertentangan dengan hukum, namun justru telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku serta dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, sebagaimana fakta-fakta hukum sebagai berikut:
 - a. Bahwa keempat bidang tanah berikut segala sesuatu di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 951, Nomor 00384, Nomor 00953, dan Nomor 00711 atas nama Eko Haryanto tersebut merupakan **barang jaminan utang Para Penggugat kepada PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk, Kantor Cabang Pembantu UMK - Wonosari (Tergugat I) yang telah dibebani Hak Tanggungan** berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 0001076-SPK-7374-0311 tanggal 16 Maret 2011 dan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Restrukturisasi) Nomor 5002337-ADDPK-7374-0614 tanggal 24 Juni

Halaman 29 dari 40 Putusan Nomor 90/PDT/2022/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2014, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 374/2011 tanggal 12 Agustus 2011 dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1354/2011 tanggal 5 September 2011, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 375/2011 tanggal 12 Agustus 2011 dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1357/2011 tanggal 5 September 2011, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 373/2011 tanggal 12 Agustus 2011 dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1340/2011 tanggal 5 September 2011, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 376/2011 tanggal 12 Agustus 2011 dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1338/2011 tanggal 5 September 2011.

- b. Bahwa berdasarkan Surat PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN), Tbk, MUR Cabang Wonosari Nomor S.005.SP1/MUR-7374/I/2015 tanggal 14 Januari 2015 hal Surat Peringatan I, Nomor S.002.SP2/MUR-7374/III/2015 tanggal 12 Maret 2015 hal Surat Peringatan II, dan Surat Nomor S.002.SP3/MUR-7374/IV/2015 tanggal 07 April 2015 hal Surat Peringatan III, **Para Penggugat telah wanprestasi dalam membayar utangnya kepada Tergugat I.**
- c. Bahwa ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) menyatakan, ***"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."***
- d. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan tersebut, dikarenakan Para Penggugat selaku Debitur telah wanprestasi kepada Tergugat I, maka Tergugat I selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk melelang barang jaminan utang Para Penggugat dimaksud.
- e. Bahwa Tergugat I, dalam hal ini diwakili oleh Yohanes Edwin Susatyadi dan Gatot Winanto selaku *Regional Recovery Manager* dan *Area Manager* PT BTPN, Tbk, Mitra Usaha Rakyat berkedudukan di Surakarta, Jawa Tengah, mengajukan permohonan pelaksanaan lelang barang jaminan utang Para Penggugat tersebut kepada Tergugat II dengan Surat Nomor 200/BTPN MUR/LELANG-

Halaman 30 dari 40 Putusan Nomor 90/PDT/2022/PT YYK

Disclaimer

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



WO/YOGYAKARTA/0621 tanggal 04 Juni 2021. Hal tersebut, sesuai dengan ketentuan Pasal 5 *Vendureglement* dan Pasal 10 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

- f. Bahwa karena pihak Pemohon Lelang/Penjual in casu Tergugat I telah melengkapi dokumen persyaratan lelang dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang maka Tergugat II **tidak boleh menolak** permohonan lelang tersebut. Hal itu sesuai ketentuan Pasal 7 *Vendureglement* dan Pasal 11 PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang berbunyi :

“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, Tergugat II menetapkan dan menyampaikan jadwal pelaksanaan lelang kepada Tergugat I dengan Surat Nomor S-3702/WKN.09/KNL.06/2021 tanggal 03 November 2021.

- g. Bahwa selanjutnya Tergugat I selaku Penjual telah memberitahukan terlebih dahulu rencana pelaksanaan lelang dimaksud kepada Debitur/Tereksekusi (Para Penggugat) melalui Surat Nomor 001/BTPN MUR/WO/YOGYAKARTA/12/2021 tanggal 08 Desember 2021, yang diterima oleh Penggugat tanggal 16 Desember 2021.
- h. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 31 PMK Nomor: 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020, pelaksanaan lelang telah terlebih dahulu dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul Nomor **161/SKPT/BPN/GK/XII/2021**, Nomor: **160/SKPT/BPN/GK/XII/2021**, dan Nomor: **159/SKPT/BPN/GK/XII/2021**, ketiganya tertanggal 29 Desember 2021 dan Nomor: **2/SKPT/BPN/GK/I/2022** tanggal 04 Januari 2022.
- i. Bahwa pelaksanaan lelang juga telah diumumkan terlebih dahulu oleh Penjual (Tergugat I) melalui Selebaran tanggal 08 Desember 2021 sebagai Pengumuman Pertama dan melalui Surat Kabar Koran Merapi tanggal 23 Desember 2021 sebagai Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada halaman 3.



- j. Bahwa selanjutnya atas pelaksanaan lelang tersebut, Pejabat Lelang telah membuatkan berita acara pelaksanaan lelang berupa Risalah Lelang Nomor 9/42/2022 tanggal 06 Januari 2022.
- k. Bahwa terhadap pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan a quo yang dilaksanakan pada tanggal 06 Januari 2022 dengan hasil penawaran tertinggi oleh Machdian Muharam (Tergugat III), Rp624.100.000,00, telah melampaui harga limit maka Machdian Muharam (Tergugat III) ditunjuk sebagai pembeli yang sah pada pelaksanaan lelang tanggal 06 Januari 2022, dimana pelaksanaan lelang a quo telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, oleh karenanya **SAH menurut hukum**.
- l. Bahwa selain itu, perlu Tergugat II tegaskan bahwa Pembeli Lelang yang sah dan beritikad baik juga harus mendapat perlindungan hukum. Hal itu dinyatakan secara tegas dan konsisten dalam berbagai Putusan Mahkamah Agung sehingga menjadi yurisprudensi yang tetap, yaitu :
- 1) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958: "*Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah*".
 - 2) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982: "*Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum*".
 - 3) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996: "*Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi*".
 - 4) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 52 K/Sip/1975 tanggal 23 September 1975: "*Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi*".
 - 5) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1237 K/Sip/1976 tanggal 15 April 1976: "*Pembeli dengan beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum*".
 - 6) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 821 K/Sip/1974 tanggal 28 April 1976: "*Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi*".
15. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum tersebut telah terbukti bahwa lelang yang diselenggarakan oleh Tergugat II telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku serta dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan



peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, lelang yang diselenggarakan oleh Tergugat II nyata-nyata **bukan** merupakan perbuatan melawan hukum.

Tanggapan Mengenai Tidak Adanya Pemberitahuan Rencana Lelang Kepada Para Penggugat

16. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada angka 11 yang berbunyi "*Bahwa tanpa konfirmasi dan tanpa pemberitahuan kepada Penggugat I dan Penggugat II,....*," yang pada intinya, pelaksanaan lelang dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Para Penggugat.
17. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, Tergugat I selaku Penjual telah memberitahukan terlebih dahulu rencana pelaksanaan lelang dimaksud kepada Debitur/Tereksekusi (Para Penggugat) melalui Surat Nomor 001/BTPN MUR/WO/YOGYAKARTA/12/2021 tanggal 08 Desember 2021, yang diterima oleh Penggugat I pada tanggal 16 Desember 2021.
18. Selain itu pihak Penjual *in casu* Tergugat I juga telah mengumumkan rencana pelaksanaan lelang atas obyek sengketa a quo sebagaimana telah disebutkan pada angka 14 huruf (i), hal tersebut telah memenuhi asas publisitas yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli lelang) serta memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkeberatan atas pelaksanaan lelang tersebut.
19. Bahwa dalil Para Penggugat tersebut sangat keliru dan hanya mengada-ada, karena lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Tanggapan Mengenai Nilai Limit Yang Jauh Dari Harga Pasar Merupakan Perbuatan Melawan Hukum

20. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil pada posita angka 13 – 15 dan petitum gugatan Para Penggugat yang menyatakan pelaksanaan lelang bertentangan dengan undang-undang karena penetapan nilai limit jauh dari harga pasar. Bahwa dalil Para Penggugat tersebut sama sekali tidak beralasan hukum.
21. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, kewenangan penetapan nilai limit merupakan hak sepenuhnya Penjual, dalam hal ini Tergugat I, sebagaimana penetapan limit Nomor: 200/BTPN MUR/LELANG-WO/YOGYAKARTA/0621 tanggal 4 Juni 2021 yang telah dilampirkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai salah satu syarat kelengkapan dokumen persyaratan lelang dengan rincian laporan penaksiran sebagai berikut :

- a. Untuk SHM Nomor 00953 dan 00711, tertanggal 11 Nopember 2021, nilai limit Rp604.100.000,00;
- b. Untuk SHM Nomor 00384, tertanggal 23 Maret 2021, nilai limit Rp161.600.000,00;
- c. Untuk SHM Nomor 00951, tertanggal 23 Maret 2021, nilai limit Rp87.825.000,00;

22. Bahwa sebagaimana Pasal 47-51 PMK dimaksud telah dijelaskan konstruksi hukum mengenai penentuan nilai limit lelang, sebagai berikut:

Pasal 47

- (1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit.
- (2) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual.
- (3) Ketentuan keharusan terdapat Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikecualikan pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak milik perorangan atau badan hukum/usaha swasta.
- (4) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dicantumkan dalam Pengumuman Lelang.
- (5) Ketentuan pencantuman sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikecualikan pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak.
- (6) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat secara tertulis dan disampaikan oleh Penjual kepada:
 - a. Penyelenggara Lelang sebagai dokumen persyaratan lelang; atau
 - b. Pejabat Lelang sebelum Lelang dimulai, dalam hal Nilai Limit tidak dicantumkan dalam Pengumuman Lelang.
- (7) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (6), mekanisme penyampaian Nilai Limit pada Lelang Terjadwal Khusus ditentukan tersendiri oleh Penyelenggara Lelang.

Pasal 48

- (1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:
 - a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;

Halaman 34 dari 40 Putusan Nomor 90/PDT/2022/PT YYK

Disclaimer

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



- b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau
 - c. harga perkiraan sendiri.
- (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.
- (3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (4) Harga perkiraan sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berlaku untuk Lelang Noneksekusi Sukarela.

Pasal 49

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) huruf a, untuk:

- a. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) untuk pemegang hak tanggungan perorangan;
- c. bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang pada Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, atau Lelang Eksekusi Gadai; atau
- d. Objek Lelang berupa saham, untuk Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib.

Pasal 51

Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia-, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi.



23. Bahwa dalam pelaksanaan lelang *a quo* nilai limit yang ditetapkan oleh pihak Penjual *in casu* Tergugat I sebagaimana telah disampaikan pada angka 21, **merupakan kewenangan dan tanggung jawab pihak Penjual/Terlawan I**, hal ini sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana **Pasal 47 ayat (2) jo Pasal 48 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor: 213/PMK.06/2020** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga dengan demikian penentuan harga limit lelang adalah sah karena sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
24. Bahwa terkait dengan besaran nilai limit di atas, Tergugat II **tidak berwenang** dalam melakukan tinjauan terhadap besaran nilai yang tercantum dalam laporan penaksiran yang disampaikan oleh Tergugat I (vide Pasal 52 ayat (5) PMK Nomor 213/PMK.06/2020), karena tanggungjawab sepenuhnya berada pada Tergugat I.
25. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II kemukakan di atas dengan berdasarkan pada fakta-fakta dan ketentuan hukum yang ada, lelang yang dilaksanakan melalui perantaraan Tergugat II bukan merupakan perbuatan melawan hukum dan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, dalil Para Penggugat jelas-jelas tidak beralasan hukum sama sekali, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim **menolaknya. Lelang Tidak Dapat Dibatalkan**
26. Bahwa dalam gugatan Para Penggugat tidak ada satupun dalil mengenai ketentuan lelang yang dilanggar oleh Tergugat II dalam proses pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II, maka terhadap pelaksanaan pelelangan tersebut adalah **sah menurut hukum**, sehingga Posita Para Penggugat angka 16-17 dan Petitum pada angka 7 yang meminta Risalah Lelang yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat II tidak sah menurut hukum dan batal menurut hukum adalah Posita dan Petitum yang sangat mengada-ada dan tanpa dasar hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan Buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum halaman 100 angka 21 yang dengan tegas menyatakan "*bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*". Jadi dengan demikian Lelang yang dilakukan Tergugat II tidak dapat dibatalkan karena telah **sah secara hukum**.
27. Bahwa karena lelang yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat II atas permohonan Tergugat I dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang tersebut adalah **sah secara hukum** serta **tidak dapat dibatalkan**, dengan demikian Risalah Lelang Nomor: 9/42/2022 tanggal 06 Januari 2022 mempunyai kekuatan pembuktian (bewijskracht) yang sempurna (volledig) atas pelaksanaan lelang bagi para pihak.

28. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat selain dan selebihnya sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wonosari yang memeriksa perkara *a quo* karena gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang sama sekali tidak beralasan dan hanya mengada-ada serta jelas-jelas tidak berdasar hukum.

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

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat II sebagian atau seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima. (Niet Ontvankelijk Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
3. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilaksanakan Tergugat II atas permintaan Tergugat I, dengan Risalah Lelang Nomor 9/42/2022 tanggal 06 Januari 2022 adalah lelang yang sesuai prosedur, dilakukan secara sah serta tidak melawan hukum;
5. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang Timbul.

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

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat III tidak mengajukan jawaban;

Halaman 37 dari 40 Putusan Nomor 90/PDT/2022/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Wonosari telah menjatuhkan putusan pada tanggal 29 Agustus 2022 Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Wno, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditaksir sejumlah Rp 1.543.250,00- (satu juta lima ratus empat puluh tiga ribu dua ratus lima puluh rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Wonosari diucapkan pada tanggal 29 Agustus 2022 secara elektronik melalui e-Court dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat I dan Tergugat II tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat III, Pembanding semula Penggugat II mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Wno tanggal 2 September 2022, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Wonosari;

Menimbang, bahwa pada tanggal 20 September 2022 kepada Pembanding/Penggugat II, Terbanding I/Tergugat I, Terbanding II/Tergugat II, Terbanding III/Tergugat III, Turut Terbanding/Penggugat I telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat II telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam perkara *aquo* Pembanding semula Penggugat II tidak mengajukan Memori Banding, sehingga tidak jelas apa yang menjadi dasar keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Wonosari tanggal 29 Agustus 2022 Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Wno tersebut, namun Pengadilan Tinggi akan tetap memeriksa perkara yang dimohonkan Banding tersebut karena Memori Banding tidak merupakan syarat yang harus dipenuhi dalam pemeriksaan tingkat Banding;

Halaman 38 dari 40 Putusan Nomor 90/PDT/2022/PT YYK



Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Wonosari tanggal 29 Agustus 2022 Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Wno, Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya tersebut, oleh karena Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dengan baik dan benar semua bukti dan keadaan serta fakta-fakta yang terungkap dipersidangan, serta Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak keliru dalam penerapan hukumnya;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan-pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Wonosari tanggal 29 Agustus 2022 Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Wno dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam Peradilan Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat II tetap dipihak yang dikalahkan, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya;

Memperhatikan, pasal dari Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat II.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Wonosari tanggal 29 Agustus 2022 Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Wno yang dimintakan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari Rabu tanggal 19 Oktober 2022 oleh kami Darsono Syarif Rianom, S.H, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Yogyakarta, selaku Hakim Ketua Majelis, Eka Budhi Prijanta, S.H.,M.H. dan Bambang Widiyatmoko, S.H., M.H para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa

Halaman 39 dari 40 Putusan Nomor 90/PDT/2022/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 27 September 2022 Nomor 90/PDT/2022/PT YYK dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 26 Oktober 2022 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota, serta Wahyuni Sri Rejeki, S.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya dan putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua,

1. Eka Budhi Prijanta, S.H.,M.H.

Darsono Syarif Rianom, S.H.

2. Bambang Widiyatmoko, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Wahyuni Sri Rejeki, S.H.

Perincian biaya Perkara :

1. Biaya Meterai putusanRp 10.000,00

2. Biaya Redaksi putusanRp 10.000,00

3. Biaya Pemberkasan/Pengiriman.Rp130.000,00

Jumlah..... Rp150.000,00(seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 40 dari 40 Putusan Nomor 90/PDT/2022/PT YYK

Disclaimer

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