



PUTUSAN

Nomor 92/PDT/2017/PT.YYK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAHAN YANG MAHA ESA;

Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata dalam tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

FAJARUDIN, Tempat /tanggal lahir Gunungkidul/ tanggal 07 November 1979, Umur 38 tahun, Jenis kelamin laki-laki, Agama Islam, Warganegara Indonesia, Alamat Gunungsari, RT.002/ RW.012, Kelurahan/Desa Ngeposari, Kecamatan Semanu, Kabupaten Gunungkidul, Pekerjaan Wiraswasta, Status Perkawinan Kawin, sebagai Pembanding semula Pelawan I;

Melawan :

- 1. SAYADI**, Jenis kelamin laki-laki, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, beralamat di Ngrejek Kulon, RT.003. RW.005, desa Gombang, Kecamatan Ponjong, Kabupaten Gunungkidul, sebagai **Terbanding I semula** Terlawan I;
- 2. DIREKSI PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk**, berkedudukan di Jakarta, melalui Kantor Cabangnya di Wonosari, alamat Jalan Kol. Sugiyono No.14 Wonosari, Sebagai **Terbanding II semula** Terlawan II;
- 3. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA KANTOR WILAYAH DJKN JAWA TENGAH, KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) YOGYAKARTA**, alamat JL. Kusuma Negara No.11 Yogyakarta, Sebagai **Terbanding III semula** Terlawan III;
- 4. BADAN PERTANAHAN NASIONAL**, Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul, alamat Jl. Kesatrian No.38 Wonosari, Gunungkidul, Sebagai **Terbanding IV semula** Terlawan IV;

D a n

HENI, Tempat /tanggal lahir Gunungkidul/ tanggal 04 Maret 1983, Umur 34 tahun, Jenis kelamin perempuan, Agama Islam, Warganegara Indonesia, Alamat Gunungsari, RT.002/



RW.012, Kelurahan/ Desa Ngeposari, Kecamatan
Semanu Kabupaten Gunungkidul, Pekerjaan
Wiraswasta, Status Perkawinan Kawin, sebagai Turut
Terbanding semula Pelawan II;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 18 Oktober 2017 Nomor 92/Pen.Pdt/2017/PT YYK tentang Penunjukan Majelis Hakim, untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Berkas perkara Nomor 16/Pdt.Plw/2017/PN Wno;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang bahwa, Pelawan dalam surat gugatannya tertanggal 13 Maret 2017 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosari di bawah register No.16/Pdt.Plw/2017/PN.Wno tertanggal 16 Maret 2017 telah mengajukan Perlawanan kepada Para Terlawan atas alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa sekitar bulan Mei 2010 Para Pelawan telah memberikan jaminan 2 (dua) bidang tanah dan bangunan di atasnya pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Cabang Wonogiri, diantaranya adalah SHM No.00067 a.n. Martosuwito, luas 1484 M² yang terletak di Desa Gombang, Kecamatan Ponjong, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta, untuk mudahnya tanah SHM 00067 tersebut mohon disebut sebagai **Obyek Sengketa**;
2. Bahwa Martosuwito sebagai a.n. Pemilik jaminan / obyek sengketa a quo adalah ayah kandung Heni (Incassu Pelawan II) yang merupakan isteri Fajarudin (Incassu Pelawan I);
3. Bahwa, hubungan hukum Para Pelawan dengan Pelawan II adalah utang-piutang, dan dalam transaksi utang-piutang ini Para Pelawan tidak diberi salinan dokumen perjanjian, hal mana 2 (dua) bidang tanah SHM jaminan tersebut Para Pelawan memperoleh pinjaman fasilitas kredit modal kerja sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang akan dibayar bunganya selama 36 kali perbulan;
4. Bahwa pada awalnya pembayaran kredit tersebut berjalan lancar, sampai setelah angsuran ke-24 (dua puluh empat) mulai terjadi permasalahan prestasi angsuran, namun demikian Para Pelawan tetap konsisten akan



menyelesaikan kewajibannya dan selanjutnya tetap membayar bunga walaupun tidak rutin dan tidak penuh nominalnya;

5. Bahwa ketika telah dilaksanakan prestasi pembayaran sebagaimana tersebut diatas, dengan niat buruk (etikad buruk) pada tanggal 22 September 2015 Terlawan-II selaku Kreditur menjual lelang obyek sengketa secara melawan hukum melalui Terlawan-III dan dibeli oleh Terlawan-I;
6. Etikad Buruk Terlawan II tersebut terbukti dari cara menjual obyek sengketa, yang dilakukan sendiri dengan harga yang ditentukan sendiri tanpa kesepakatan dengan Para Pelawan selaku pemberi Hak Tanggungan, Terlawan II telah sengaja menjual seperti miliknya sendiri, mengabaikan tujuan prinsip eksekusi hak tanggungan yang merupakan pengambilan piutang tertentu yang diatur oleh undang-undang, obyek sengketa yang merupakan Obyek Hak Tanggungan a quo dijual oleh Terlawan II melalui Terlawan III tanpa melalui fiat eksekusi Pengadilan Negeri setempat dan tidak melalui kesepakatan untuk mencari harga tertinggi antara pemegang dengan pemberi hak tanggungan, melanggar Pasal 224 H.I.R. Juncto pasal 20 (2) UU – Hak Tanggungan (UU-HT);
7. Bahwa Para Pelawan mengajukan gugatan Perlawanan ini karena sangat penting untuk mendudukan permasalahan yang sebenarnya, sehingga tidak adil apabila barang atau harta satu-satunya yang bisa dipakai tempat tinggal orang tua dan keluarganya menjadi obyek lelang eksekusi yang tidak jelas dasar hukumnya;
8. Bahwa oleh karena gugatan perlawanan ini diajukan dengan alat bukti yang kuat berupa sertifikat hak milik yang merupakan bukti autentik, maka Para Pelawan mohon dinyatakan sebagai Pelawan yang baik dan benar dan sesuai dengan ketentuan pasal 180 HIR, putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu sekalipun ada Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali atau upaya hukum lainnya;

TENTANG HUKUMNYA

1. Bahwa, Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai *kekuatan eksekutorial* yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang berlaku sebagai pengganti *grosse akte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah, *Obyek Hak Tanggungan* dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan



piutang pemegang Hak Tanggungan Tingkat Pertama dengan hak mendahulu dari pada Kreditor-Kreditor lainnya;

2. Bahwa, dasar hukum lelang eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 214 dan 224 H.I.R, pelaksanaan lelang akibat grosse akte hipotik yang memakai irah-irah“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” harus dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri setempat, hal mana juga telah ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 3021 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 yang menegaskan pelaksanaan lelang akibat grosse akte hipotik yang memakai irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” harus dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri setempat;
3. Ketentuan pasal 6 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU-HT) penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan atas kekuasaan Kreditor sendiri sepanjang tidak menyimpang dari tujuan prinsipnya yaitu pengambilan piutang tertentu yang tidak merugikan salah satu pihak sebagaimana prinsip keadilan yang tercermin dalam pasal 20 ayat (2) UU-HT. yang menentukan bahwa atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak, artinya Hak Kreditor atas kekuasaannya sendiri menjual Obyek Hak Tanggungan apabila Debitur Cidera Janji adalah bukan merupakan kekuasaan absolut menjual Obyek Hak Tanggungan semauanya sendiri menyimpang dari ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
4. Pelanggaran terhadap pasal 224 HIR *Juncto* pasal 20 ayat (2) UU-HT, mengakibatkan penjualan lelang obyek Hak Tanggungan batal demi hukum;
5. **Perlawanan yang tidak dapat menanggukhan Eksekusi**, adalah perlawanan terhadap Eksekusi (Pelaksanaan Putusan) yang telah Berkekuatan Hukum Tetap, sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 207 HIR, ketentuan mana dimaksudkan terhadap orang memulai atau meneruskan pelaksanaan keputusan yang telah Berkekuatan Hukum Tetap;
6. **Perlawanan Eksekusi (Pengosongan Obyek terlelang)** diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung / SEMA RI Nomor : 04 tahun 2014, Perlawanan mana dimaksudkan bukan Perlawanan terhadap Keputusan



Pengadilan Berkekuatan Hukum Tetap sebagaimana ketentuan pasal 207 HIR, akan tetapi Perlawanan terhadap eksekusi (pelaksanaan pengosongan obyek terlelang) berdasarkan Risalah Lelang yang bukan merupakan Surat Keputusan tindak lanjut dari Putusan Pengadilan;

7. Bahwa, oleh karena proses pelaksanaan lelang obyek sengketa eksekusi adalah melawan hukum, maka kepada Para Terlawan dan atau kepada siapa saja yang merasa mempunyai hak milik Tanah Obyek Sengketa baik yang mendapatkannya secara langsung atau tidak langsung dari mereka, agar dihukum untuk menyerahkan kepada Para Pelawan kembali dalam keadaan utuh terbebas dari segala macam pembebanan apapun bentuknya, jenisnya atau sifatnya dan bilamana perlu dengan menggunakan paksaan melalui Pihak Berwajib (Polisi);
8. Bahwa, terhitung mulai sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht van gewijsde) apabila Tanah Obyek Sengketa eksekusi a quo tidak diserahkan kepada Para Pelawan, dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum;
9. Bahwa apabila telah terjadi peralihan hak terhadap Obyek Sengketa, mohon diperintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Wonosari untuk mengirimkan 1 (satu) eksemplar turunan keputusan perkara ini sebagai dasar hukum peralihan hak Tanah Obyek Sengketa tersebut agar menjadi atas nama Martosuwito kembali kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosari Gunungkidul;
10. Bahwa Perlawanan ini telah memenuhi hukum acara sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung RI / SEMA Nomor : 04 tahun 2014, Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata, Sub Kamar Perdata Umum, halaman 3 kolom No.7 yang merumuskan bahwa : Dalam hal Pemilik Barang yang dilelang tidak mau menyerahkan barangnya secara sukarela kepada pemenang lelang dan pemenang lelang mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan. Dalam hal proses eksekusi pengosongan belum selesai, upaya hukum yang diajukan oleh pihak terlelang adalah perlawanan. Sedangkan dalam hal proses eksekusi pengosongan sudah selesai upaya hukumnya adalah dengan mengajukan gugatan. Dengan demikian sudah semestinya Para Pelawan harus dinyatakan sebagai Pelawan yang benar;
11. Bahwa Para Pelawan harus mendapat jaminan kepastian hukum atas gugatan perlawanannya, sesuai SEMA Nomor : 04 tahun 2014 serta ketentuan pasal 17, UU-RI. No.39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia *“bahwa setiap orang tanpa diskriminasi berhak untuk memperoleh*



keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan, dan gugatan, baik dalam perkara pidana, perdata, maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang obyektif oleh Hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar”;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Para Pelawan mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri **Lamongan** melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

- Menetapkan menangguhkan pelaksanaan pengosongan obyek sengketa eksekusi hingga adanya putusan pengadilan perkara ini yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar;
3. Menyatakan Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Wonosari No. 5/Pdt.Eks/2016/PN.Wno. Junto Risalah Lelang KPKNL Yogyakarta Nomor : 293/2015 tanggal 22 September 2015, tidak mempunyai kekuatan eksekutorial (non eksekutabel);
4. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya yang timbul atas perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim memutuskan lain, mohon putusan yang seadil adilnya;

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Terlawan masing-masing mengajukan jawaban ;

UNTUK Jawaban Terlawan I sekarang Terbanding I tertanggal 6 Juni 2017 lengkapnya sebagai berikut :

1. Bahwa saya membaca pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan dari PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO), Tbk. CABANG WONOSARI yang dikeluarkan pada tanggal 8 September 2015, yang di pasang di internet, di tempel di papan pengumuman BRI Cabang Wonosari, BRI Unit Bedoyo dan di Balai Desa Gombang.
2. Bahwa salah satu objek tanggungan eksekusi tersebut tertera nama: Martosuwito, yang beralamatkan di Desa Gombang, Ponjong, Gunungkidul, yang kebetulan satu wilayah dengan alamat saya. Untuk itu



saya tertarik untuk ikut daftar menjadi peserta lelang, dengan alasan karena saya butuh, saya tidak punya pekarangan lain selain yang saya tempati. Saya mempunyai dua orang anak, anak pertama saya sudah berumah tangga dan tinggal satu pekarangan dengan saya, jadi jika saya ikut peserta lelang dan menang, maka rencana saya tanah pekarangan berikut rumah tersebut untuk anak kedua saya, yang mungkin kelak jika berumah tangga mau menempati.

3. Bahwa kemudian saya mengikuti aturan dan tata cara lelang melalui surat elektronik di kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, bahwa penjualan ini dilakukan menurut Undang-undang lelang (vendu Reglement, ordonantie 28 Februari 1908 staatsblad 1908 : 189 sebagaimana telah beberapa kali di ubah terakhir dengan staatsblad 1941 : 3), jls. Peraturan menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tanggal 6 Agustus 2013.
4. Bahwa sesuai dengan syarat dan ketentuan sebagaimana diatur di angka 3 tersebut diatas, setelah ditetapkan menjadi pemenang lelang, melakukan proses, dan pelunasan pembayaran, maka "Barang yang telah terjual pada lelang ini menjadi hak tanggungan pembeli dan harus dengan segera mengurus Barang tersebut. Kemudian berikutnya" Pembeli akan diberikan Kutipan Risalah Lelang untuk kepentingan balik nama setelah menunjukkan pelunasan pembayaran lelang. Apabila yang di lelang berupa tanah dan/atau bangunan harus disertai dengan menunjukkan asli surat setoran BPHTB.
5. Bahwa setelah saya memenuhi ketentuan tersebut diatas, saya mengambil SHM 00067 tersebut di Kantor PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO), Tbk CABANG WONOSARI. Jadi yang disebutkan Para Pelawan dalam gugatannya bahwa para Pelawan telah memberikan jaminan SHM 00067 pada PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO), Tbk. **CABANG WONOGIRI** adalah **TIDAK BENAR (sebagaimana terdapat dalam Gugatan Para Pelawan)**.
6. Bahwa proses sudah saya laksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku, akan tetapi obyek lelang yang telah sah menjadi hak milik saya belum di kosongkan, padahal Para Pelawan sebelum pelaksanaan lelang telah diberikan surat dari PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO), Tbk. CABANG WONOSARI Perihal: Permohonan Pengosongan obyek



hak tanggungan, dan setelah pelaksanaan lelang juga ada Pemberitahuan Hasil Lelang dan dalam surat tersebut diminta mengosongkan tempat tersebut paling lambat tanggal 6 Nopember 2015, akan tetapi belum juga dikosongkan, maka saya sebagai pembeli lelang dan pemilik tanah dan bangunan tersebut mengajukan Permohonan Pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri Wonosari, dan tanggal 26 Januari 2017 keluar Penetapan Pengadilan Negeri Wonosari untuk eksekusi Pengosongan terhadap obyek tersebut.

7. Bahwa seluruh permasalahan yang di sampaikan Para Pelawan terkait dengan proses, berarti tidak terkait dengan TERLAWAN I, jadi jika gugatan itu ditujukan kepada Terlawan I itu sangatlah tidak relevan.
8. Bahwa jika para pelawan menggugat masalah Permohonan pengosongan yang saya sampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri Wonosari, berarti Para Pelawan telah melanggar Hak Asasi Manusia sesuai ketentuan Pasal 17, UU – RI No. 39 Tahun 1999.
9. Bahwa jika yang di lawan adalah Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Wonosari, Junto Risalah Lelang KPKNL, semestinya Para Pelawan tidak melakukan gugatan kepada TERLAWAN I.
10. Bahwa dalam hal gugatan Para Pelawan semua terkait dengan proses, untuk itu semestinya posisi saya tidak Terlawan I, karena saya tidak punya kewenangan dan hak pada proses. Justru semestinya saya memperoleh perlindungan hukum, karena dalam hal ini saya merasa dirugikan, saya cukup mendasar sebagai pemenang lelang dan pembeli yang sah melalui lelang, dan saya belum bisa memiliki sepenuhnya apa yang menjadi hak saya.
11. Bahwa saya merasa keberatan atas gugatan yang ditujukan kepada saya, karena saya telah melaksanakan segala tata cara lelang internet maupun syarat dan ketentuan lelang sesuai dengan ketentuan perundang - undangan yang berlaku, dan saya tidak bermasalah dengan Terlawan II, Terlawan III dan Terlawan IV juga tidak ada relevansi dari permasalahan yang disampaikan dalam gugatan yang dilakukan Para Pelawan.
12. Bahwa saya keberatan dan menolak membayar segala biaya administrasi yang timbul akibat dari perkara ini.

Berdasarkan uraian di atas maka saya mohon dengan segala hormat dan segala kerendahan hati memohon agar Pengadilan Negeri Wonosari berkenan dan menerima serta memberikan keputusan yang adil dan bijaksana sebagai berikut:



PRIMAIR :

1. Saya memohon kepada Majelis Hakim agar menolak gugatan seluruhnya, karena saya tidak bermasalah dengan Para Pelawan.
2. Saya memohon untuk menerima dan mengabulkan permohonan atas hak yang telah saya peroleh dari pembelian secara lelang dengan sepenuhnya.
3. Saya memohon kepastian hukum atas tanah dan bangunan SHM 00067 yang saya beli dengan tata cara lelang dari PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO), Tbk CABANG WONOSARI melalui KPKNL Yogyakarta.

SUBSIDAIR :

Apabila yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, saya mohon putusan yang seadil – adilnya dan dengan bijaksana;

UNTUK Jawaban Terlawan II sekarang Terbanding II Tertanggal 13 JUNI 2017 lengkapnya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

**PERLAWANAN PARA PELAWAN KABUR DAN TIDAK JELAS
(OBSCUUR LIBEL)**

1. Bahwa pokok permasalahan dalam perkara aquo adalah keberatan Para Pelawan pribadi terhadap eksekusi pengosongan sebidang tanah dan/atau bangunan sesuai bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00067/Desa Gombang atas nama Martosuwito (selanjutnya disebut **obyek sengketa**) yang didasarkan pada Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Wonosari No. 5/Pdt.Eks/2016/PN.Wno Jo. Risalah Lelang KPKNL Yogyakarta No. 293/2015 tanggal 22 September 2015.
2. Bahwa dalam Perlawanannya, Para Pelawan telah mencampur adukkan perlawanan terhadap eksekusi pengosongan dengan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap obyek sengketa yang telah selesai dilaksanakan oleh Terlawan II, yang notabene adalah persoalan hukum yang berbeda, dimana sesuai hukum acara yang berlaku upaya hukum yang dapat dilakukan sebagai keberatan terhadap eksekusi lelang berbeda dengan upaya hukum yang dapat dilakukan sebagai keberatan terhadap eksekusi pengosongan.
3. Bahwa Formula perlawanan Para Pelawan yang demikian di atas nyata-nyata mengandung ketidak jelasan dalam merumuskan



perlawanannya, sehingga menyebabkan Perlawanan Para Pelawan mengandung cacat formil kabur dan tidak jelas (*obscur libel*).

PERLAWANAN PARA PELAWAN KEKURANGAN PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

4. Bahwa sebagaimana diuraikan oleh Para Pelawan dalam posita Gugatan Perlawanannya angka 1, obyek sengketa dalam perkara aquo adalah SHM No. 00067/Desa Gombang yang terletak di Desa Gombang, Kecamatan Ponjong, Kabupaten Gunungkidul seluas \pm 1484 m² **atas nama Martosuwito** yang menjadi jaminan hutang Para Pelawan pada Terlawan II dan telah diikat secara nyata dengan Hak Tanggungan.
5. Bahwa dalam Perlawanannya, Para Pelawan **tidak mengikut sertakan** Martosuwito yang tadinya merupakan **pemilik obyek sengketa** yang telah memberikan sendiri obyek sengketa dengan persetujuan Istrinya (Ny. Kiyem) untuk menjadi jaminan kredit kepada Terlawan II.
6. Bahwa dengan tidak diikuti sertakannya Martosuwito sebagai pihak dalam Perlawanan Para Pelawan, maka **jelas** Perlawanan yang diajukan Para Pelawan menjadi kekurangan pihak dan tidak memenuhi syarat formal gugatan/ perlawanan sesuai hukum acara yang berlaku dan dapat mengakibatkan perlawanan Para Pelawan mengandung cacat formil kurang pihak yang disebut sebagai *plurium litis consortium*. Dengan tidak diikuti sertakannya Martosuwito, maka permasalahan aquo tidak dapat diselesaikan dengan tuntas dan justru dimungkinkan akan menimbulkan permasalahan yang baru.
Bahkan dalam dalil posita angka 10 perlawanannya, Para Pelawan mengutip dasar hukum yang mengatur bahwa yang berhak mengajukan perlawanan atas eksekusi pengosongan adalah pihak terlelang (dalam hal ini adalah Martosuwito).

GUGATAN PARA PELAWAN SALAH ALAMAT (*ERROR IN PERSONA*)

7. Bahwa pokok permasalahan dalam perlawanan aquo adalah keberatan Para Pelawan terhadap eksekusi pengosongan terhadap obyek sengketa yang pernah menjadi agunan atas fasilitas kredit yang dinikmati oleh Para Pelawan.
8. Bahwa sebagaimana dimintakan Para Pelawan dalam petitum Perlawanan angka 3, yang pada intinya memohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Wonosari yang memeriksa perkara untuk menyatakan Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri



Wonosari No. 5/Pdt.Eks/2016/PN.Wno Jo. Risalah Lelang KPKNL Yogyakarta No. 293/2015 tanggal 22 September 2015 tidak memiliki kekuatan eksekutorial, dengan demikian maka sudah jelas bahwa Terlawan II sudah tidak memiliki hubungan hukum terkait obyek sengketa.

Obyek sengketa yang merupakan jaminan hutang Para Pelawan kepada Terlawan II telah laku terjual lelang dibeli oleh Terlawan I.

9. Bahwa terkait dengan upaya/perbuatan hukum yang dilakukan oleh Terlawan I terhadap obyek sengketa tidak ada hubungannya dengan Terlawan II, karena Terlawan I sudah merupakan pemilik sah terhadap obyek sengketa yang didapatkannya dari pembelian lelang eksekusi Hak Tanggungan sesuai dengan Risala Lelang No. 293/2015 tanggal 22 September 2015.

Dengan demikian maka sudah tidak terdapat hubungan hukum apapun antara Terlawan II dengan pihak-pihak lain sehubungan dengan obyek sengketa.

Maka : Berdasarkan eksepsi-eksepsi tersebut diatas, Terlawan II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wonosari yang memeriksa perkara ini untuk memutus eksepsi-eksepsi ini lebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkaranya dengan putusan **menolak perlawanan Para Pelawan yang demikian** atau setidaknya tidak menyatakan perlawanan Para Pelawan **tidak dapat diterima**.

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Terlawan II dengan ini mengemukakan Jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut :
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara.
3. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Pelawan, kecuali yang secara tegas diakui oleh Terlawan II.
4. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Terlawan II terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut :
5. Bahwa Para Pelawan adalah debitur dari Terlawan II yang menikmati fasilitas kredit dalam bentuk Kredit Modal Kerja Rekening Courant



Maksimum Crediet Overenkomst Menurun sebesar pokok Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan yang harus dilunasi selambat-lambatnya pada tanggal 31 Maret 2013 dengan syarat dan ketentuan yang telah disepakati dalam Akta Notariil Surat Perjanjian Membuka Kredit Nomor 32 tanggal 31 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Bernadet Bintari, SH, Notaris di Wonosari, Gunungkidul.

6. Bahwa Untuk menjamin pelunasan kredit Para Pelawan tersebut, telah diserahkan agunan berupa 2 (dua) bidang tanah dan/atau bangunan sesuai bukti kepemilikan sebagai berikut :

a. Sertipikat Hak Milik No. 329/Ngeposari atas nama Mujiyono yang telah diikat dan dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama untuk kepentingan Terlawan II sebesar Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) sesuai Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 456/2010 tanggal 10 Mei 2010 dan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 74/2010 tanggal 22 April 2010.

b. SHM No. 00067/Gombang atas nama Martosuwito (selanjutnya disebut **obyek sengketa**) yang telah diikat dan dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama untuk kepentingan Terlawan II sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) sesuai SHT No. 451/2010 tanggal 10 Mei 2010 dan berdasarkan APHT No. 75/2010 tanggal 22 April 2010.

Dengan telah terbitnya SHT-SHT tersebut, maka terlihat jelas bahwa pengikatan atas agunan kredit tersebut adalah **sah** dan **sesuai dengan ketentuan hukum** yang berlaku.

Dijadikannya 2 (dua) bidang tanah/dan atau bangunan (termasuk obyek sengketa) tersebut sebagai jaminan pelunasan hutang kepada Terlawan I dengan dibebani Hak Tanggungan, maka sesuai Pasal 20 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), membawa konsekuensi yuridis bahwa Terlawan II selaku pemegang Hak Tanggungan **berhak** melakukan penjualan melalui lelang atas kekuasaan sendiri (**Parate Eksekusi**) atau dengan meminta fiat ke Ketua Pengadilan Negeri (**Fiat Eksekusi**) dan mengambil pelunasan hutang debitur dari hasil penjualan lelang objek Hak Tanggungan tersebut, apabila debitur **cidera janji**.



7. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas dalil Para Pelawan angka 3 yang menyatakan bahwa Para Pelawan tidak diberi salinan dokumen perjanjian.

Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Para Pelawan dengan Terlawan II adalah sebuah akta notariil yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu Notaris. Adapun kedudukan Para Pelawan dengan Terlawan II adalah sama sebagai Para Pihak dimana Para Pelawan selaku debitur dan Terlawan II selaku Debitur.

Dengan demikian apabila Para Pihak bermaksud/ingin memperoleh salinan atas perjanjian kredit yang dibuat, maka pihak tersebut dapat meminta kepada Notaris. Sehingga dengan demikian Para Pelawan dapat memperoleh salinan perjanjian kredit dengan meminta kepada Notaris selaku pejabat yang berwenang.

8. Bahwa sebagaimana diakui sendiri oleh Para Pelawan dalam angka 4 posita Perlawanannya, Para Pelawan mengalami kesulitan dalam melakukan prestasi angsuran/membayar angsuran, bahkan sampai dengan tanggal jatuh tempo pinjaman (31 Maret 2013) Para Pelawan tidak mampu melunasi hutangnya.

9. Bahwa Dalam perkembangannya ternyata walaupun terhadap kredit Para Pelawan telah diberikan kesempatan yang cukup untuk membayar angsuran kredit/melakukan pelunasan atas kreditnya, Para Pelawan selaku debitur tetap **tidak dapat memenuhi kewajibannya** untuk mengangsur pinjaman secara tertib sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian kredit, baik menyangkut jumlahnya maupun jadwal dan waktu pembayarannya (**cidera janji/ wanprestasi**).

Ketidak mampuan Para Pelawan mengangsur pinjaman secara tertib sesuai dengan kesepakatan dalam Perjanjian Kredit membuat fasilitas kredit atas nama Para Pelawan tersebut di atas akhirnya **menjadi menunggak**.

Terhadap cidera janji/wanprestasinya Para Pelawan tersebut, Terlawan II telah beberapa kali melakukan penagihan kepada Para Pelawan, namun Para Pelawan tidak kunjung melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran kredit sesuai dengan kesepakatan.

Selanjutnya, atas cidera janji/wanprestasinya Para Pelawan tersebut, Terlawan II selaku Pemegang Hak Tanggungan **demi hukum** sesuai Pasal 6 UUHT dan Pasal 2 butir 6 APHT di atas **berhak** untuk melakukan lelang eksekusi terhadap objek sengketa. Namun demikian,



walaupun Terlawan II telah memiliki hak untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan, Terlawan II tidak lantas melaksanakan haknya tersebut melainkan berupaya untuk melakukan penagihan dengan memberikan surat-surat Peringatan kepada Para Pelawan sebagai berikut :

- a. Surat No. B.3275 KC-VII/ADK/07/2013 tanggal 10 Juli 2013 Perihal Surat Peringatan I, yang diterima dan ditandatangani sendiri oleh Pelawan II.
- b. Surat No. B.4030/KC-VII/ADK/08/2013 tanggal 14 Agustus 2013 Perihal Surat Peringatan II, yang diterima dan ditandatangani sendiri oleh Pelawan II.
- c. Surat No. B.4446/KC-VII/ADK/08/2014 tanggal 30 Agustus 2013 Perihal Surat Peringatan III, yang diterima dan ditandatangani sendiri oleh Pelawan I. dimana disetiap surat telah dijelaskan kewajiban Para Pelawan, namun nyata-nyata niat baik Terlawan II tidak mendapat tanggapan yang baik dari Para Pelawan dan tidak ada upaya nyata dari Para Pelawan untuk melunasi pinjamannya.

10. Bahwa telah diberikan waktu yang cukup panjang kepada Para Pelawan untuk mengupayakan sendiri penyelesaian terhadap kreditnya, namun Para Pelawan tidak kunjung melakukan pelunasan atas kreditnya. Selanjutnya, dengan Surat No. B.2457/KC-VII/ADK/6/2014 perihal Pernyataan Default, sebagai penegasan Terlawan II menyatakan bahwa kredit Para Pelawan telah dalam keadaan default (wanprestasi). Dengan demikian, terbukti nyata-nyata Para Pelawan selaku debitur telah melakukan wanprestasi.

Perlu Terlawan II sampaikan bahwasanya ada macam-macam bentuk wanprestasi/cidera janji yaitu :

1. Tidak terpenuhinya prestasi sama sekali.
2. Ada prestasi, tetapi tidak sesuai dengan harapan.
3. Memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya (Terlambat) dari waktu yang telah dijanjikan.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perikatan/perjanjian tidak boleh dilakukan, demi tercapainya suatu prestasi.

Sehingga apabila salah satu dari keempat macam bentuk wanprestasi tersebut terpenuhi maka Debitur dapat dikategorikan sebagai wanprestasi. Untuk permasalahan ini salah satu bentuk wanprestasi



Debitur sampai saat ini adalah dengan tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan.

11. Bahwa Mengingat tidak ada penyelesaian dan itikad baik dari Para Pelawan untuk memenuhi kewajiban membayar hutangnya kepada Terlawan II, maka dengan mendasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku Terlawan II meminta bantuan kepada Terlawan III untuk melakukan penjualan lelang atas agunan kredit Para Pelawan (termasuk obyek sengketa) tersebut.

Hal tersebut sudah sesuai dengan ketentuan pada Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) jo. Pasal 2 butir 6 APHT, yang menyatakan bahwa :

Pasal 6 UUHT :

“Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut “.

Pasal 2 butir 6 APHT :

*“Jika debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk **tanpa persetujuan terlebih dahulu** dari Pihak Pertama:*

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian,*
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan,*
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi,*
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan,*
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas, dan*
- f. Hal-hal yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak Kedua diperkukan dalam rangka melaksanakan haknya tersebut.*



Konsekuensi yuridis atas dijadikannya agunan kredit sebagai jaminan hutang Para Pelawan pada Terlawan II, berarti bahwa **dalam hal debitur/Para Pelawan wanprestasi maka Terlawan II berhak melakukan lelang dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan lelang agunan tersebut.**

12. Bahwa Dalam rangka persiapan lelang atas agunan kredit tersebut, Terlawan II telah melaksanakan semua tahapan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan PMK No. 106/PMK.06/2013, dari mulai permohonan lelang melalui selebaran, pengumuman melalui surat kabar sampai dengan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada debitur (Para Pelawan) sebagaimana berikut:

- a. Surat Nomor B.2076/KC-VII/ADK/04/2015 tanggal 27 April 2015 Perihal Permohonan Lelang Hak Tanggungan.
- b. Pengumuman lelang melalui selebaran tertanggal 24 Agustus 2015.
- c. Pengumuman lelang melalui Surat Kabar Harian Merapi tertanggal 8 September 2015
- d. Surat Nomor B.4478-KC-VII/ADK/09/2015 tanggal 7 September 2015 Perihal Pemberitahuan Lelang Agunan Kredit.

13. Bahwa setelah melalui proses persiapan lelang sebagaimana diatur dalam PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan PMK No. 106/PMK.06/2013, telah dilakukan pelelangan atas agunan kredit tersebut dengan bantuan KPKNL Yogyakarta dengan hasil agunan kredit berupa SHM No. 00067/Desa Gombang yang dahulu atas nama Martosuwito laku terjual kepada Sayadi (Terlawan I).

14. Bahwa Terlawan II **menolak dengan tegas** dalil Para Pelawan angka 4 dan 5 posita Perlawanannya. Terbukti dalam rekening koran pinjaman Para Pelawan, Para Pelawan tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan dalam Perjanjian Kredit.

Sesuai Pasal 4 Angsuran Pinjaman Akta Surat Perjanjian Membuka Kredit No. 32 tanggal 31 Maret 2010, Para Pelawan wajib membayar angsuran dengan skema sebagai berikut :

- a. Penurunan pokok pinjaman setiap 12 (dua belas) bulan sekali sesuai jadwal angsuran sebagai berikut :



No.	Bulan/Tahun	Angsuran Pokok (Dalam Rp)	Saldo Pokok (Dalam Rp)
1.	31 Maret 2010	0	150.000.000
2.	31 Maret 2011	15.000.000	135.000.000
3.	31 Maret 2012	25.000.000	110.000.000
4.	31 Maret 2013	110.000.000	LUNAS

- b. Angsuran pokok dibayar setiap 12 (duabelas) bulan sekali, sesuai jadwal paling lambat tanggal 31 (tiga puluh satu) bulan yang bersangkutan.
- c. Bunga wajib dibayar secara efektif setiap bulan paling lambat akhir bulan yang bersangkutan.

Berdasarkan rekening koran pinjaman Para Pelawan posisi 31 Mei 2017, terbukti hal-hal sebagai berikut :

- a. Para Pelawan belum pernah melakukan pembayaran pokok pinjaman (turun pokok), sehingga tidak sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian kredit.
- b. Para Pelawan melakukan pembayaran bunga tidak sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian kredit, sehingga terdapat penalty yang harus dibayarkan oleh Para Pelawan.
- c. Pembayaran angsuran kredit terakhir dari Para Pelawan adalah pada tanggal 22 November 2013 dan kemudian Para Pelawan telah tidak lagi melakukan pembayaran angsuran kreditnya.

Dengan demikian, dalil Para Pelawan dalam angka 4 dan 5 posita Perlawanannya sangatlah mengada-ada dan tidak berdasar hukum sehingga patut untuk dikesampingkan.

- 15. Bahwa Terlawan II **menolak dengan tegas** dalil Para Pelawan angka 5 dan 6 posita Perlawanannya yang pada intinya menyatakan proses lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek sengketa yang dilakukan oleh Terlawan II adalah merupakan itikad buruk Terlawan II dan perbuatan melawan hukum.

Sebagaimana yang telah Terlawan II jelaskan dalam angka 11 Jawaban Terlawan II di atas, pengajuan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Terlawan III adalah hak dari Terlawan II yang dijamin oleh undang-undang. Demikian pula terkait prosesnya telah sah dan dijalankan



sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga kepemilikan obyek sengketa dari Martosuwito berpindah menjadi atas nama Sayadi (Pemenang Lelang), dibuktikan dengan Risalah Lelang No. 293/2015 tanggal 22 September 2015.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah jo. Pasal 2 butir 6 APHT, maka Terlawan II selaku pemegang hak tanggungan berhak melakukan pelelangan eksekusi hak tanggungan tanpa membutuhkan izin terlebih dahulu dari pemilik agunan, karena pemilik agunan telah memberikan hak kepada Terlawan II melalui APHT. Demikian pula mengenai harga lelang (limit lelang), dalam menentukan limit lelang eksekusi hak tanggungan kredit, Terlawan II tidak memerlukan persetujuan dari Para Pelawan selaku debitur atau dari pemilik agunan kredit.

Sebagaimana diatur pada Pasal 35 Ayat 2 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010, disebutkan bahwa "*Penetapan Harga Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang*".

Lebih lanjut tersirat dalam ketentuan tersebut bahwa penetapan nilai limit lelang khususnya untuk **lelang eksekusi** menjadi kewenangan Penjual (dhi. Pemegang hak Tanggungan) dan tidak ada satu ketentuanpun yang menyatakan bahwa harga limit dalam lelang eksekusi harus mendapatkan persetujuan atau disepakati antara bank dan pemilik agunan.

Penetapan nilai limit lelang eksekusi telah dilakukan oleh Terlawan II berdasarkan hasil penilaian objek lelang yaitu sebesar Rp.75.000.000,- (*Tujuh puluh lima juta rupiah*). Hal tersebut sebagaimana diatur Pasal 36 PMK No. 106/PMK.06/2010 yang merupakan perubahan dari PMK No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Di dalam ketentuan tersebut Terlawan II selaku penjual menetapkan nilai limit berdasarkan penilaian yang ditetapkan oleh penilai Terlawan II dan tidak diatur bahwa penetapan nilai limit harus meminta izin dan membuat kesepakatan harga lelang dengan Para Pelawan maupun pemilik agunan.



Dengan demikian dalam menentukan nilai limit tidak perlu mendapatkan persetujuan dari Para Pelawan. Dalil Para Pelawan yang demikian hanyalah merupakan interpretasi pribadi dan tidak berdasar yuridis sama sekali.

16. Bahwa Terlawan II juga menolak dengan tegas posita Perlawanan Para Pelawan angka 6 dan selebihnya yang menyatakan lelang eksekusi atas obyek sengketa yang dilakukan Terlawan II atas dasar Pasal 6 UUHT adalah perbuatan melawan hukum.

Dalil Para Pelawan yang demikian nyata-nyata menunjukkan bahwa Para Pelawan tidak mengikuti perkembangan hukum khususnya mengenai eksekusi hak tanggungan dan seperti Para Pelawan masih berada pada masa-masa dimana persoalan eksekusi hak tanggungan masih menjadi polemik karena penafsiran yang keliru dengan menyamaratakan pengertian parate eksekusi dengan fiat eksekusi yang sesungguhnya sudah selesai seiring kesadaran mengenai filosofi parate eksekusi dan semangat disusunnya UUHT yang memasukkan lembaga parate eksekusi sebagai alternatif penyelesaian kredit secara mudah dan tidak berbelit-belit melalui penjualan lelang tanpa harus meminta ijin atau memerlukan perintah dari Ketua Pengadilan.

17. Bahwa Di dalam Pasal 20 UUHT telah diatur cara-cara pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yaitu melalui pelelangan umum yang dapat dilakukan atas dasar **kekuasaan sendiri** dari Pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan penjualan (**Parate Eksekusi**) sebagaimana dimaksud **Pasal 6** UUHT atau bisa juga dilakukan atas dasar **title eksekutorial** yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan (**Fiat Eksekusi**) sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 14** UUHT.

Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa yang dilakukan Terlawan II dengan bantuan Terlawan III dalam perkara aquo adalah melalui **Parate Eksekusi** yang didasarkan pada Pasal 6 UUHT dan **bukan fiat eksekusi** atas dasar title eksekutorial (Pasal 14 UUHT), sehingga pelaksanaan **Parate Eksekusi** tersebut **tidak memerlukan adanya perintah dari Ketua Pengadilan Negeri** dan tidak tunduk pada cara yang diatur Pasal 224 HIR – 258 RBg seperti halnya fiat eksekusi.

18. Bahwa tidak diperlukannya perintah Ketua Pengadilan dalam Parate Eksekusi adalah sesuai pendapat Prof. Dr. St. Remy Sjahdeini, SH,



dalam bukunya Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan - satu kajian mengenai Undang-undang Hak Tanggungan - Terbitan Alumni, Bandung Tahun 1999 hal. 46 yang menyatakan Pemegang Hak Tanggungan **tidak perlu** bukan saja **memperoleh persetujuan** dari **pemberi Hak Tanggungan**, tetapi juga **tidak perlu meminta penetapan dari Pengadilan setempat**;

Pendapat senada juga disampaikan oleh beberapa ahli sebagaimana dikutip oleh Dr. Herowati Poesoko, SH.,MH. dalam bukunya Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT) terbitan LaksBang PRESSindo Yogyakarta halaman 248, yang menyatakan bahwa "*kemudahan menggunakan sarana Pasal 6 UUHT dikarenakan pelaksanaan penjualan obyek hak Tanggungan hanya melalui pelelangan umum, **tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri***".

Bahwa terkait dengan pelaksanaan eksekusi atas dasar Pasal 6 UUHT, juga telah diterbitkan Surat Edaran dari Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor : **SE-21/PN/1998** tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UUHT dan Surat Edaran Nomor: **SE-23/PN/2000**.

Dalam angka 1 Surat Edaran No. SE-21/PN/1998 tersebut dikatakan : "*....Penjualan tersebut bukan secara paksa, tetapi merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian oleh pihak-pihak. Oleh karena itu **tidak perlu ragu-ragu** lagi melayani permintaan lelang dari pihak perbankan atas obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan*".

Selanjutnya dalam angka 3 Surat Edaran tersebut ditegaskan :

*"Lelang Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah tergolong pada **Lelang Sukarela**....."*

Ketentuan tersebut dipertegas lagi dalam Surat Edaran No. SE-23/PN/2000 yang menyatakan :

Angka 2 :

*"Penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan **tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan** mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian*".



19. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas dalil angka 7 posita Perlawanan Para Pelawan. Jelas atas dasar hal-hal tersebut di atas dasar hal-hal tersebut di atas nyata-nyata lelang eksekusi terhadap objek sengketa yang dilakukan Terlawan II dengan bantuan Terlawan III sudah SAH dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sehingga tidak dapat dibatalkan. Tidak benar dan tidak berdasar hukum dalil Para Pelawan yang menyatakan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan II adalah tidak jelas dasar hukumnya. Sebaliknya justru dalil-dalil Para Pelawanlah yang tidak jelas dasar hukumnya yang malahan memperjelas itikad buruk Para Pelawan yang menghambat penyelesaian kredit bermasalah Para Pelawan pada Terlawan I.
20. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas dalil angka 8 posita Perlawanan Para Pelawan yang pada intinya meminta kepada majelis Hakim menyatakan agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya verzet, banding maupun Kasasi dari Tergugat.
- Posita Perlawanan yang demikian jelas tidak berdasar hukum dan sudah sepatutnya ditolak, karena sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 tahun 2001 setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA no. 3 tahun 2000 yang menyebutkan:
- “Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”*.
- Dengan demikian, dalil Para Pelawan yang demikian patut untuk dikesampingkan karena tidak berdasar hukum.
21. Bahwa Terlawan II **menolak dengan tegas** dalil Para Pelawan selebihnya dan pada Bagian Tentang Hukum karena tidak jelas korelasi antara penyampaian dasar hukum dengan perlawanan terhadap eksekusi pengosongan yang dimaksud Para Pelawan dalam Perlawanannya.
22. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, jelas dalil-dalil Para Pelawan sangatlah mengada-ada dan tidak berdasar hukum serta patut dikesampingkan. Dengan demikian petitum-petitum yang disampaikan



oleh Para Pelawan juga patut untuk ditolak karena tidak berdasar hukum sama sekali.

Jelas bahwa lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dilaksanakan pada tanggal 22 September 2015 sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga sah dan pemenang lelang atas nama Sayadi adalah merupakan pemilik yang sah atas obyek sengketa.

Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Wonosari No. 5/Pdt.Eks/2016/PN.Wno adalah merupakan produk hukum yang sah dan tetap yang melindungi kepentingan pemenang lelang yang beritikad baik atas nama Sayadi.

23. Bahwa Terlawan II tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum apapun, dan seluruh perbuatan Terlawan II dimulai dari pemberian kredit, penagihan, sampai dengan upaya penyelesaian kredit bermasalah dengan lelang eksekusi agunan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dengan demikian tidaklah berdasar Para Pelawan mengajukan Perlawanan terhadap Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Wonosari No. 5/Pdt.Eks/2016/PN.Wno Jo. Risalah Lelang KPKNL Yogyakarta Nomor 293/2015 tanggal 22 September 2015 karena seluruhnya sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sehingga patutlah seluruh posita dan petitum Para Pelawan untuk ditolak.

MAKA : Berdasarkan uraian-uraian Terlawan II di atas, nyata-nyata Terlawan II **TIDAK MELAKUKAN** perbuatan melawan hukum APAPUN, dan seluruh proses pemberian kredit sampai dengan penyelesaian kredit dengan lelang eksekusi agunan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Demikian pula lelang eksekusi hak tanggungan sesuai Risalah Lelang No. 293/2015 sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga pemenang lelang atas nama Sayadi yang telah memohon penetapan eksekusi pengosongan agunan kepada Pengadilan Negeri Wonosari dan telah mendapatkan Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Wonosari No. 5/Pdt.Eks/2016/PN.Wno adalah sah dan memiliki kekuatan hukum. Oleh karenanya Terlawan II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wonosari yang memeriksa perkara aquo untuk memberikan putusan terhadap perkara aquo dengan putusan **menolak** Perlawanan Para Pelawan seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan Perlawanan Para Pelawan **tidak dapat diterima**.



Untuk Jawaban Terlawan III sekarang Terbanding III tanggal 13 Juni 2017

lengkapnya sebagai berikut :

I. DALAM PROVISI

1. Bahwa Terlawan III dengan tegas menolak dalil/alasan Pelawan baik dalam posita dan petitum pada tuntutan provisi yang meminta untuk menghentikan segala bentuk proses pelelangan tanah dan bangunan objek sengketa milik Para Pelawan dan juga didalam tuntutan nya meminta kepada Para Terlawan untuk tunduk dan patuh atas putusan provisi ini.
2. Bahwa dalil /alasan tersebut adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorrad) dan Provisionail dengan tegas dinyatakan bahwa *Setiap akan melaksanakan putusan serta merta harus disertai dengan penetapan* sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 yang menyebutkan *Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.* Dengan demikian jelas bahwa permohonan provisi dan putusan serta merta tanpa adanya jaminan yang nilainya seimbang dengan objek sengketa tidak boleh ada pelaksanaan putusan provisionilnya.
3. Bahwa selain hal tersebut diatas permohonan provisi Para Pelawan sudah menyangkut pada bagian pokok perkara, maka sudah sepatutnya permohonan provisi dan putusan serta merta Para Pelawan tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

II. DALAM EKSEPSI :

1. Eksepsi gugatan Pelawan tidak jelas (obscure libel).

- Bahwa gugat Pelawan adalah tidak terang isi perlawanannya, hal ini karena tuntutan Pelawan menyatakan bahwa Terlawan III telah melakukan perbuatan melawan hukum, padahal dalam posita Pelawan tidak menguraikan secara jelas perbuatan yang telah dilanggar oleh Terlawan III.
- Bahwa dengan penyusunan surat gugatan perlawanan yang demikian, maka akan menimbulkan ketidak terang isi perlawanan, maka sudah sepatutnya perlawanan Pelawan untuk tidak diterima.

2. Eksepsi formulasi perlawanan cacat formil



- Bahwa perlawanan perkara *a quo* adalah cacat formil, hal ini karena perlawanan yang diajukan oleh Pelawan adalah mengenai perlawanan Lelang dan perlawanan Pengosongan.
- Bahwa sebagaimana ketentuan dalam hukum acara perdata, bahwa perlawanan harus diajukan sebelum eksekusi lelang dilaksanakan. Sedangkan pelelangan terhadap objek sengketa perkara *a quo* telah selesai dilaksanakan oleh Terlawan III pada tanggal 22 September 2015. Maka dengan demikian yang harus dilakukan oleh Pelawan adalah dengan mengajukan gugatan perlawanan biasa bukan dengan gugatan perlawanan lelang.
- Bahwa sebagaimana pada buku Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, karangan M. Yahya Harahap, S.H., halaman 314-315, yaitu:
“Satu syarat agar perlawanan dapat dipertimbangkan sebagai alasan untuk menunda eksekusi, harus diajukan ‘sebelum’ eksekusi dijalankan. Kalau eksekusi sudah dijalankan, tidak ada relevansinya untuk menunda eksekusi. Lagi pula menurut yurisprudensi pun, seperti dalam Putusan MA tanggal 31 Agustus 1977 No. 697 K/Sip/1974, ditegaskan tentang formalitas pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan (sebelum eksekusi dijalankan). Kalau eksekusi sudah selesai dijalankan, upaya yang dapat diajukan pihak ketiga untuk membatalkan eksekusi harus melalui ‘gugatan”.
- Bahwa memperhatikan gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan perkara ini adalah merupakan penggabungan antara gugatan pembatalan Lelang dan perlawanan eksekusi pengosongan. Mengingat formalitas pengajuan antara gugatan dengan perlawanan dimaksud sangat berbeda waktu pengajuannya.
- Bahwa mengingat ketentuan hukum acara perdata gugatan pembatalan lelang harus diajukan setelah lelang selesai dilaksanakan, dan Perlawanan eksekusi Pengosongan harus diajukan sebelum eksekusi dilaksanakan, maka menurut ketentuan hukum acara perdata bahwa gugatan perlawanan perkara ini adalah cacat formil karena hal pembatalan lelang dan perlawanan pengosongan tersebut diajukan secara bersamaan antara gugatan pembatalan lelang dan perlawanan eksekusi pengosongan (titel gugatan).



DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan di dalam eksepsi diatas mohon dianggap termasuk dalam pokok perkara ini sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Serta Terlawan III dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas.
2. Bahwa gugatan Pelawan khususnya sepanjang yang ditujukan kepada Terlawan III adalah berkenaan dengan pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa yang dilakukan oleh Terlawan III yang dianggap oleh Pelawan telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga merupakan perbuatan melanggar hukum.
3. Bahwa dalil perlawanan Pelawan tersebut adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali, karena pelelangan terhadap objek sengketa oleh Terlawan III telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan tata cara yang ditentukan Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatblad 1908:189 sebagaimana telah diubah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatblad 1941:3) jo Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah.
4. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa yang dilakukan oleh Terlawan III adalah atas permintaan dari Terlawan II in casu PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, sesuai surat permohonan Nomor: 2076/KC-VII/ADK/04/2015 tanggal 27 April 2015, yang dalam hal ini didasarkan Surat Perjanjian Membuka Kredit Nomor 32 tanggal 31 Maret 2010, Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 456/2010 tanggal 10 Mei 2010 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 74/2010 tanggal 22 April 2010, Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 451/2010 tanggal 10 Mei 2010 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 75/2010 tanggal 22 April 2010 atas nama debitur Fajar Udin dan Ny. Heni.
5. Bahwa dari dokumen-dokumen persyaratan lelang yang dilampirkan dari pemohon lelang Terlawan II tersebut telah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang (**vide Peraturan Menteri**



Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 butir 23 Legalitas formal subjek dan objek lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh pemohon lelang/Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara pemohon lelang/Penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang), sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang), sehingga oleh Terlawan III ditetapkan jadwal lelang dengan surat Nomor : S-

4859/WKN.09/KNL.06/2015 tanggal 21 Agustus 2015, hal ini dilakukan oleh Terlawan III karena sesuai ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 pada Pasal 12 dengan tegas berbunyi **“Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”**.

6. Bahwa permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* atas permintaan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk tersebut adalah untuk memenuhi **ketentuan pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996** tentang Hak Tanggungan yang dinyatakan dengan tegas bahwa **“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”**
7. Bahwa Para Pelawan selaku debitur telah wanprestasi terhadap surat Perjanjian membuka Kredit Nomor 32 tanggal 31 Maret 2010. Dan debitur yang bersangkutan telah diberikan peringatan oleh Terlawan II dengan surat Nomor B-4030/KC-VII/ADK/08/2013 tanggal 14 Agustus 2013 dan Surat Nomor B-4446/KC-VII/ADK/08/2013 tanggal 30 Agustus 2013 secara patut, namun atas peringatan-peringatan dari Terlawan II oleh Para Pelawan II tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya, sehingga sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Terlawan II selaku Kreditor pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama, oleh undang-undang diberikan kewenangan untuk melakukan menjual secara lelang terhadap objek Hak Tanggungan/objek sengketa guna pelunasan hutang debitur in casu Para Pelawan kepada Terlawan II. Untuk itu



Terlawan II mengajukan permohonan lelang kepada Terlawan III.

8. Bahwa dokumen-dokumen persyaratan lelang yang disertakan oleh pemohon lelang in casu Terlawan II kepada Terlawan III telah dilengkapi oleh pemohon lelang sesuai ketentuan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor : PER-06/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang Pasal 6 butir 5, yakni berupa :

- Perjanjian membuka Kredit Nomor 32 tanggal 31 Maret 2010;
- Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat pertama Nomor 451/2010 tanggal 10 Mei 2010 jo Akta pemberian Hak Tanggungan Nomor 75/2010 tanggal 22 April 2010;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 00067/Gombang, luas tanah 1484 m² atas nama Martosuwito, sertifikat Hak Milik Nomor 329/Ngeposari, luas 305 m² atas nama Mujiyono;
- Surat Nomor B-3275 KC-VII/ADK/07/2013 tanggal 10 Juli 2013, Surat Nomor B-4030/KC-VII/ADK/08/2013, tanggal 14 Agustus 2013 dan surat Nomor B-4446/KC-VII/ADK/08/2013 tanggal 30 Agustus 2013;
- Rincian hutang debitur Fajar Udin tanggal 15 April 2015;

9. Bahwa rencana pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa oleh Terlawan II telah diumumkan sebanyak 2 kali, Pengumuman lelang Pertama melalui selebaran tanggal 24 Agustus 2015, dan Pengumuman Lelang Kedua melalui surat kabar harian Merapi Pembaharuan tanggal 8 September 2015. Kemudian kepada Para Pelawan telah pula diberi tahu pemberitahuan lelang Nomor B-4478-KC/VII/ADK/09/2015 tanggal 7 September 2015;

10. Bahwa pelelang dilaksanakan pada hari tanggal 22 September 2015, diikuti oleh 1 (satu) peserta lelang yang memenuhi syarat dan sahnya dalam pelaksanaan lelang yakni saudara Sayadi, yang bersangkutan mengajukan penawaran lelang terhadap obyek lelang sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berada di atasnya tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 0067, luas tanah 1.484 m² atas nama Mertosuwito dengan penawaran sebesar Rp.76.000.000,00, Oleh karena penawaran dari Sayadi untuk barang tersebut telah mencapai harga limit yang ditetapkan oleh Penjual in casu Terlawan II, maka penawarannya disahkan sebagai pembeli lelang;

11. Bahwa Terlawan III dengan tegas menolak dalil/alasan gugatan Para Pelawan angka 6, karena dalil-dalil perlawanan Para Pelawan tersebut



tidak berdasarkan hukum. Oleh karena itu Terlawan III tanggap sebagai berikut :

- Bahwa dalam lelang eksekusi harga limit lelang sebagaimana di atur sesuai ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada :
 - a. Pasal 35 (1) setiap pelaksanaan lelang diisyaratkan adanya nilai limit; (2) Penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab Penjual/pemilik barang.
 - b. Pasal 36 :
 - (1) Penjual/Pemilik barang dalam menetapkan nilai limit, berdasarkan:
 - a) penilaian oleh penilai; atau b) penaksiran oleh penaksir.
 - (2) Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
 - (3) Penaksir/Tim penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan termasuk curator untuk benda seni dan benda antik/kuno.
 - (4) Nilai limit pada lelang noneksekusi sukarela atas barang bergerak milik orang, badan hukum/badan usaha swasta yang menggunakan nilai limit ditetapkan oleh Pemilik Barang.
 - (5) Dalam hal bank kreditur akan ikut menjadi peserta pada lelang eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT, nilai limit harus ditetapkan oleh penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai.
- Bahwa nilai limit lelang telah ditetapkan oleh penjual in casu Terlawan II yang mana dalam menetapkan nilai limit lelang tersebut didasarkan pada penaksiran oleh penaksir, sehingga demikian nilai limit lelang yang ditetapkan oleh Terlawan II karena ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka sah menurut hukum.
- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang dinyatakan dengan tegas bahwa *“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan*



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

- Bahwa menurut ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tersebut secara tegas oleh Undang-Undang pemegang sertifikat hak tanggungan peringkat pertama diberikan kewenangan untuk menjual secara lelang tanpa adanya fiat Pengadilan, sehingga dengan demikian pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan III atas permintaan lelang dari Terlawan II tersebut adalah sah menurut hukum.

12. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dengan demikian tidak ada dasar hukum bagi para pelawan untuk menyatakan bahwa terlawan III telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena prosedur lelang yang dilakukan oleh Terlawan III telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sah menurut hukum.

13. Bahwa Terlawan III menanggapi alasan Para Pelawan tentang hukumnya berkaitan dengan perlawanan eksekusi pengosongan, sebagai berikut :

- Bahwa sesuai **SEMA nomor 4 Tahun 2014 Rumusan Hukum Pleno Kamar Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Pleno Kamar Perdata 2013 dinyatakan dengan tegas; terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, Apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek lelang berupa Hak Tanggungan yang pelaksanaannya dilakukan sendiri oleh Kreditur melalui Kantor Lelang, maka Eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan.**
- Bahwa dengan demikian oleh karena Sayadi telah ditunjuk sebagai pembeli lelang yang sah menurut hukum, maka berdasarkan SEMA Nomor 4 Tahun 2014 tersebut Terlawan I selaku pembeli lelang terhadap obyek sengketa tidak perlu dengan cara mengajukan gugatan untuk pengosongannya, tetapi cukup dengan mengajukan permohonan penetapan eksekusi pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri dimana obyek lelang tersebut berada.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Telawan III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wonosari berkenan memutus dengan diktum sebagai berikut :

I. Dalam Provisi :

1. Menyatakan menolak provisi yang diajukan oleh Para Pelawan.

II. Dalam Eksepsi :



1. Menyatakan Eksepsi Telawan III cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan menolak gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**).

III. Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan menolak gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**);
3. Menyatakan lelang yang dilakukan oleh Terlawan III sah menurut hukum;
4. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 293/2015 tanggal 22 September 2015 mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menyatakan menghukum Para Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul atas perkara ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan Perlawanan Pembanding semula Pelawan I tersebut, Pengadilan Negeri Wonosari telah menjatuhkan putusan tanggal 29 Agustus 2017 Nomor 16/Pdt.Plw/2017/PN Wno yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

Dalam Provisi :

Menolak Tuntutan Provisi Para Pelawan;

Dalam Eksepsi :

Menolak Eksepsi Terlawan II, dan Terlawan III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan Perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Pelawan adalah Pelawan tidak baik;
3. Menghukum Para Pelawan untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, yang dihitung hingga kini ditetapkan sebesar Rp.1.464.000,00 (satu juta empat ratus enam puluh empat ribu rupiah);

Telah membaca :

1. Surat Pemeritahuan Putusan Pengadilan Negeri Wonosari tanggal 29 Agustus 2017 Nomor 16/Pdt.Plw/2017/PN Wno kepada :
 - a. Pelawan I pada tanggal 31 Agustus 2017;
 - b. Pelawan II pada tanggal 31 Agustus 2017;
 - c. Terlawan IV pada tanggal 31 Agustus 2017;



- d. Terlawan III dengan Surat Delegasi dari Pengadilan Negeri Wonosari ke Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 30 Agustus 2017 Nomor W13.U4/1477/HK.02/VIII2017;
2. Akta Pernyataan Permohonan Banding dari Pembanding /Pelawan I tanggal 12 September 2017;
3. Pemberitahuan Permohonan Banding Putusan Pengadilan Negeri Wonosari tanggal 29 Agustus 2017 Nomor 16/Pdt.Plw/2017/PN Wno kepada :
 - a. Terlawan I sekarang Terbanding I pada tanggal 13 September 2017;
 - b. Terlawan II sekarang Terbanding II pada tanggal 15 September 2017;
 - c. Terlawan III sekarang Terbanding III pada tanggal 19 September 2017;
 - d. Terlawan IV sekarang Terbanding IV pada tanggal 14 September 2017;
4. Pemberitahuan mempelajari / membaca Berkas Perkara / Permohonan Banding perkara Nomor 16/Pdt.Plw/2017/PN Wno kepada :
 - a. Pelawan I sekarang Pembanding tanggal 26 September 2017;
 - b. Pelawan II sekarang Turut Terbanding tanggal 26 September 2017;
 - c. Terlawan I sekarang Terbanding I tanggal 27 September 2017;
 - d. Terlawan II sekarang Terbanding II tanggal 26 September 2017;
 - e. Terlawan III sekarang Terbanding III dengan Surat Delegasi dari Pengadilan Negeri Wonosari ke Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 25 September 2017 Nomor W13.U4/1634/HK.02/IX/2017;
 - f. Terlawan IV sekarang Terbanding IV tanggal 26 September 2017;
5. Akta Pernyataan Membaca Berkas Perkara (inzage)Terlawan I SAYADI sekarang Terbanding I tanggal 2 Oktober 2017;
6. Akta Pernyataan tidak Membaca Berkas Perkara (inzage) yang ditanda tangani oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Wonosari untuk :
 - a. Pelawan I sekarang Pembanding;
 - b. Pelawan II sekarang Turut Terbanding;
 - c. Terlawan II, III dan IV, sekarang Terbanding II, III dan IV;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Pelawan I telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata acara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan Banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan I tidak mengajukan



Memori Banding;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan mencermati dengan saksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Wonosari tanggal 29 Agustus 2017 Nomor 16/Pdt.Plw/2017/PN Wno;

Menimbang, bahwa karena Pembanding semula Pelawan I tidak mengajukan Memori Banding, maka Pengadilan Tinggi tidak perlu mempertimbangkan secara detail Permohonan Banding yang diajukan Pembanding semula Pelawan I, selanjutnya Pengadilan Tinggi Yogyakarta dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum dalam putusan ditingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Wonosari tanggal 29 Agustus 2017 Nomor 16/Pdt.Plw/2017/PN Wno dipertahankan dalam peradilan Tingkat Banding dan oleh karenanya harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Pelawan I tetap di pihak yang dikalahkan, baik dalam perdilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat Banding maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya;

Mengingat peraturan Hukum dari Perundang-undangan yang berlaku, khususnya Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman jo Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum dan HIR;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan I;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Wonosari tanggal 29 Agustus 2017 Nomor 16/Pdt.Plw/2017/PN Wno yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Pembanding semula Pelawan I untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,-
(Seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta, pada hari Rabu Tanggal 8 Nopember 2017 oleh kami SUROSO, S.H.M.H. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Yogyakarta selaku Ketua Majelis, SUNARDI, S.H. dan HANUNG ISKANDAR, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota/berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 18 Oktober 2017 Nomor 92/Pen.Pdt/2017/PT.YYK untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat Banding dan putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 15 Nopember 2017 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh SUMARTINI, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri kedua belah pihak dalam perkara ini.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

1. SUNARDI, S.H.

SUROSO, S.H. M.H.

2. HANUNG ISKANDAR, S.H.

Panitera Pengganti,

SUMARTINI, S.H

Perincian Biaya Perkara :

- | | |
|----------------------|--------------|
| 1. Meterai | Rp 6.000,- |
| 2. Redaksi | Rp 5.000,- |
| 3. Biaya Pemberkasan | Rp 139.000,- |

Jumlah	Rp 150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah).
--------	---

Halaman 33 dari 33 Putusan Perkara Perdata Nomor 92/PDT/2017/PT YYK

