

**ANALISIS PEMBATALAN PELAKSANAAN EKSEKUSI LELANG  
OBYEK HAK TANGGUNGAN (STUDI PERBANDINGAN PUTUSAN  
OBJEK SENGKETA TANAH NOMOR 126/Pdt.Bth/2017/PN Yyk DAN  
PUTUSAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM NOMOR**

**274/Pdt.G/2013/PN.Bdg)**



**SKRIPSI**

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA  
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT MEMPEROLEH  
GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM**

**OLEH:**

**MUHAMMAD FAUZI AULIA TSANI  
14340078**

**PEMBIMBING:  
Faisal Luqman Hakim, S.H.,M.Hum.**

**ILMU HUKUM  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA  
2018**

## **ABSTRAK**

Lelang merupakan bagian dari hukum perdata, salah satunya tanah yang sering menjadi objek jaminan hak tanggungan. Dalam penelitian ini, terdapat dua putusan pembatalan lelang eksekusi dengan objek yang serupa yaitu Putusan Nomor 126/Pdt.Bth/2017/PN Yyk dan Putusan Nomor 274/Pdt.G/2013/PN.Bdg tetapi dalam hal ini menghasilkan putusan yang berbeda, yang pertama tidak diterima sementara yang kedua diterima.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) yang bersifat deskriptif-analitik melalui metode komparatif yaitu dua putusan hakim. Metode pengumpulan data dilakukan dengan cara studi lapangan. Masalah yang ada dalam penelitian ini kemudian dianalisis dengan pendekatan yuridis-normatif yang didasarkan pada teori kepastian hukum, teori hak tanggungan, dan teori jaminan.

Hasil penelitian ini menunjukkan perbedaan pada hasil kedua putusan terkait pertimbangan hakim dalam pembatalan lelang ini, yaitu yang pertama pada putusan Nomor 126/Pdt.Bth/2017/PN Yyk tersebut tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim karena alasan yang diungkapkan penggugat tidak dapat diterima dan pelawan juga tidak berhak mengajukan gugatan perlawanan karena gugatan yang diajukan masih tergantung atau sengketanya sama dengan perkara yang diperiksa oleh pengadilan lain. Yang kedua yakni putusan Nomor 274/Pdt.G/2013/PN.Bdg, putusan ini diterima oleh Majelis Hakim dikarenakan pemenang lelang atau tergugat melakukan perbuatan melawan hukum.

**Kata Kunci : Pembatalan Lelang, Hak Tanggungan, Putusan Pengadilan**



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 51840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

## PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : UIN.02/DS/PP.00.9/3329/2018

Tugas Akhir dengan judul: ANALISIS PEMBATALAN EKSEKUSI LELANG OBYEK HAK TANGGUNGJAN (STUDI PERBANDINGAN PUTUSAN OBJEK SENGKETA TANAH NOMOR 126/Pdt.Bth/PN Yyk DAN PUTUSAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM NOMOR 274/Pdt.G/2013/PN.Bdg)

Yang dipersiapkan dan disusun oleh :

Nama : M. FAUZI AULIA TSANI

Nomor Induk Mahasiswa : 14340078

Telah diujikan pada : Rabu, 21 November 2018

Nilai ujian Tugas Akhir : A

Dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

### TIM UJIAN TUGAS AKHIR

Renca Sidang

Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum.  
NIP. 19790719 200801 1 012

Penguji I

Dr. Sri Wahyuni, S.Ag.,M.Ag., M.Hum  
NIP. 19770107 200604 2 002

Penguji II

Ratnasari Fajariya Abidin, S.H., M.H.  
NIP. 19761018 200801 2 009

Yogyakarta, 21 November 2018

UIN Sunan Kalijaga

Fakultas Syari'ah dan Hukum

DEKAN



## SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Skripsi Saudara Muhammad Fauzi Aulia Tsani

Kepada Yth,

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum  
UIN Sunan Kalijaga  
Yogyakarta

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara :

Nama : Muhammad Fauzi Aulia Tsani

NIM : 14340078

Judul Skripsi : Analisis Pembatalan Pelaksanaan Eksekusi Lelang Obyek Hak

Tanggungan (Studi Perbandingan Putusan Objek Sengketa Tanah

Nomor 126/Pdt.Bth/2017/PN.Yyk dan Putusan Perbuatan Melawan

Hukum Nomor 274/Pdt.G/2013/PN.Bdg)

Sudah dapat diajukan kembali kepada Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi atau tugas akhir saudara tersebut dapat segera

dimunaqosyahkan. Atas perhatiannya kami ucapan terimakasih.

*Wassalamu'alaikum Wr.Wb.*

Yogyakarta, 21 November 2018

Pembimbing

Faisal Luqman Hakim, S.H.,M.Hum

NIP.197907192008011012

## SURAT PERNYATAAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Fauzi Aulia Tsani  
NIM : 14340078  
Prodi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Syariah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya ini adalah asli hasil karya atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri dan bukan plagiasi dari hasil karya orang lain. Kecuali yang secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam acuan daftar pustaka.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 21 November 2018

Saya yang menyatakan,



Muhammad Fauzi Aulia Tsani

NIM. 14340078

## MOTTO

مَنْ تَعْلَمَ عِلْمًا يُبَيِّنُهُ بِهِ وَجْهُ اللَّهِ لَا يَتَعْلَمُهُ إِلَّا لِيُصِيبَ بِهِ عَرَضًا مِنَ الدُّنْيَا لَمْ يَجِدْ عَرْفَ الْجَنَّةِ يَوْمَ الْقِيَامَةِ

“Barangsiapa menuntut ilmu yang seharusnya dicari karena wajah Allah tapi dia mencarinya untuk suatu bagian dari dunia, maka ia tidak akan mendapatkan bau surga di yaumil qiyamah”

(H.R. Ahmad dan Abu Daud 2/338)



## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

Atas rahmat dan ridho Allah SWT, saya persembahkan karya ini teruntuk :

### **Keluarga saya tercinta**

Kepada Orang Tuaku Almarhum Ayahanda Drs. Junaidi, Ibunda Dra. Anida Hasnah, dan Ayahandaku saat ini Drs. Muchtarom yang tiada henti memberi semangat dan doa dikala rutinitas yang ananda jalani, motivasi saat ananda jatuh, dan mengajariku apa arti perjuangan dalam hidup. Dengan diselesaikannya skripsi ini maka estafet perjuanganmu telah siap ananda lanjutkan.

Kepada kedua Kakakku Mbak Alfi dan Mbak Nia serta Adikku Aza, terima kasih juga telah memberikan dukungan dikala senang dan susah.

### **Kepada Seluruh Sahabatku**

Terima kasih telah tiada henti meluangkan waktu, fikiran dan fisiknya demi kebersamaan tali silaturrahim yang kita jalin selama ini semoga api yang telah kita ciptakan ini akan terus terjaga sampai kapanpun.

### **Kepada Almamaterku**

Tak bisa terucap dengan kata-kata berapa banyak ilmu dan pengalaman yang sudah didapatkan sehingga bisa mencapai titik ini, terutama kepada Dosen di Fakultas Syariah dan Hukum, Prodi Ilmu Hukum, Organisasi & UKM, dan juga Kantor Notaris Bapak Agung Wibowo, terimakasih atas segalanya.

Semoga Allah SWT memberikan keberkahan dan rahmat bagi kita semua.

Aamiin

## **KATA PENGANTAR**

Alhamdulillah, puji syukur yang sangat dalam tak terhingga penyusun panjatkan kepada kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penyusun dapat menyelesaikan penelitian ini. Shalawat teriring salam semoga senantiasa tercurahkan kepada Rasulullah Muhammad SAW.

Skripsi ini berjudul **“ANALISIS PEMBATALAN PELAKSANAAN EKSEKUSI LELANG OBYEK HAK TANGGUNGJAN (STUDI PERBANDINGAN PUTUSAN OBJEK SENGKETA TANAH NOMOR 126/Pdt.Bth/2017/PN Yyk DAN PUTUSAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM NOMOR 274/Pdt.G/2013/PN.Bdg)** disusun penyusun berdasarkan hasil penelitian lapangan di Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, serta putusan pembanding dari Pengadilan Negeri Bandung. Penyusun menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini tidak dapat terwujud tanpa bantuan, dukungan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati penyusun mengucapkan terima kasih kepada :

1. Prof. Drs. Yudian Wahyudi, M.A., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta;
2. Dr. H. Agus Moh. Najib, M.Ag selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta;
3. Dr. Lindra Darnela, S.Ag., M.Hum. selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta;

4. Bapak Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing yang selalu memberikan bimbingan, motivasi, kritik dan saran sehingga penyusun dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini;
5. Seluruh Guru Besar dan Dosen UIN Sunan Kalijaga yang telah memberikan banyak ilmu dan wawasan kepada pemulis, sehingga penyusun dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini;
6. Bapak Heri Prasetya, S.H. selaku Juru Sita di Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta dan Pihak dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang telah memperkenankan penyusun untuk melakukan penelitian sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini;
7. Keluarga tercintaku, khususnya Orang Tuaku Alm. Ayahanda Drs. Junaidi, Ibunda Dra. Anida Hasnah dan Ayahanda pada saat ini Drs. Muchtarom, Kakak-kakakku Mbak Alfi Rachma, SE., Mbak Ikhda Husniati Mahfudhah SS., dan Adikku Ahmad Zuhdy Alkhariri. Terimakasihku atas segalanya.
8. Kantor Notaris Agung Wibowo, selaku tempat penyusun melakukan magang profesi, terima kasihku kepada Bapak Notaris Agung Wibowo, S.H., M.Kn., dan para staff khususnya Bapak Ismail yang telah membuka fikiran penyusun mengenai ruang lingkup praktik hukum perdata yang selama ini hanya penyusun rasakan di dalam kelas, kini penyusun telah mengetahui dan banyak belajar dari dunia hukum perdata. Terima kasih atas ilmu yang sangat bermanfaat ini.
9. Sahabat-sahabat seperjuangan skripsi yang sudah saling membantu dalam penyelesaian tugas akhir, sahabatku Ibrahim, Wyliam,

Faturrosy, Ambianto, Itsnaini, Nisvi, Syahrul, Alfalah, Haidar, Fanani, Aufan Niam, Khobibul Umam, dan Yasin.

10. Sahabatku seperjuangan Ilmu Hukum 2014 yang tidak bisa penyusun sebutkan satu persatu, terima kasih banyak yang tak terhingga telah menghadirkan suka cita selama perjuangan dalam meraih gelar sarjana hukum.
11. Sahabatku KKN Danggan, terima kasih telah mengajarkan makna hidup bagi penyusun, bahwasanya bukan kebahagiaan yang membuat kita bersyukur, akan tetapi bersyukurlah maka kita akan bahagia, sukses buat kita semua.
12. Keluarga Besar Himpunan Mahasiswa Islam Komisariat Syariah dan Hukum, terima kasih telah memberikan penyusun wadah dalam berfikir dan belajar berorganisasi, sungguh sangat luar biasa sekali penyusun dapat berhimpun dan belajar dalam organisasi terbaik ini, terima kasih sudah dapat menjadi kampus utama penyusun dalam berfikir dan berproses selama perkuliahan.
13. Unit Kegiatan Mahasiswa Taekwondo Dojang UIN Sunan Kalijaga, terima kasih sudah mengajarkan kepada penyusun mental dan fisik yang kuat, serta randah hati, karena tidak ada yang lebih kuat dan sempurna melibih Allah SWT.
14. Keluargaku Kontrakan Kuli, terima kasih karena telah membersamai penyusun dari zaman mondok di Jamsaren hingga kita semua satu persatu telah bergelar sarjana.
15. Keluarga Alumni Madrasah Al-Islam Surakarta (KAMAS) Regional Yogyakarta, terima kasih telah memberikan warna dalam kehidupan sosial yang penyusun jalani saat berkuliah di jogja,

semoga apa yang kita bangun selama ini akan selalu terbangun sampai kapanpun.

16. Keluarga Serumah Sesurgaku, Rumah Qur'an Nurul Jannah, terima kasih banyak telah mengajarkan kepada penyusun tentang hakikat hidup seorang muslim adalah senantiasa beribadah kepada Allah SWT.

Demikian sekilas kata pengantar dari penyusun. Penyusun menyadari bahwa dalam skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan. Besar harapan penyusun agar skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan dalam ilmu hukum khususnya hukum keperdataan.

Yogyakarta, 20 November 2018

Penyusun,

Muhammad Fauzi Aulia Tsani

NIM : 14340078

## **DAFTAR ISI**

<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ii</b>
<b>SURATPERSETUJUAN SKRIPSI .....</b>	<b>iii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A.	Latar Belakang Masalah..... 1
B.	Rumusan Masalah ..... 6
C.	Tujuan dan Kegunaan Penelitian..... 6
D.	Telaah Pustaka ..... 7
E.	Kerangkka Teoritik ..... 12
F.	Metode Penelitian..... 16
G.	Sistematika Pembahasan ..... 20
<b>BAB II PERJANJIAN DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGJAN</b>	
A.	Perjanjian..... 22
1.	Pengertian Perjanjian ..... 22

2.	Asas-Asas Perjanjian.....	23
3.	Syarat Sah Perjanjian .....	24
4.	Batalnya Suatu Perjanjian .....	26
B.	Hak Tanggungan Sebagai Jaminan .....	28
1.	Pengertian Hak Tanggungan dan Dasar Hukum ...	28
2.	Ciri-Ciri dan Sifat Hak Tanggungan .....	31
3.	Subjek Hak Tanggungan .....	32
4.	Objek Hak Tanggungan .....	33
5.	Proses Pembebaran Hak Tanggungan .....	35
6.	Eksekusi Hak Tanggungan.....	36
7.	Hapusnya Hak Tanggungan .....	40
C.	Lelang Hak Tanggungan .....	41
1.	Pengertian Lelang.....	41
2.	Asas-Asas Lelang .....	42
3.	Syarat-Syarat Pelaksanaan Lelang .....	44
4.	Macam-Macam Lelang .....	47
5.	Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.....	50

### **BAB III PERBANDINGAN POSISI KASUS**

A.	Putusan Objek Sengketa Tanah Nomor 126/Pdt.Bth/2017/PN Yyk .....	52
B.	Putusan Perbuatan Melawan Hukum Nomor274/Pdt.G/2013/PN.Bdg .....	63

**BAB IV ANALISIS PERTIMBANGAN HAKIM DALAM  
PUTUSAN NOMOR 126/Pdt.Bth/2017/PN Yyk  
TENTANG OBJEK SENGKETA TANAH DAN  
PUTUSAN NOMOR 274/Pdt.G/2013/PN.Bdg  
TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

A.	Putusan Nomor 126/Pdt.Bth/2017/PN Yyk Tentang Objek Sengketa Tanah .....	74
B.	Putusan Nomor 274/Pdt.G/2013/PN.Bdg Tentang Perbuatan Melawan Hukum.....	75

**BAB V PENUTUP**

A.	Kesimpulan .....	78
B.	Saran.....	79
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		<b>80</b>
CURICULUM VITAE .....		86
LAMPIRAN .....		87

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.<sup>1</sup> Manusia hidup di dunia ini mempunyai kebutuhan yang sangat kompleks dan tiap-tiap individu tidak mungkin dapat memenuhi kebutuhannya melainkan dengan bantuan dari orang lain, untuk itu kerjasama antara satu dengan yang lain agar tercapainya sebuah tujuan sangat diperlukan.

Bagi masyarakat itu sendiri, baik perorangan ataupun badan usaha yang berusaha untuk meningkatkan kebutuhan konsumtif atau produktif sangat membutuhkan pendanaan dari bank sebagai salah satu sumber dana yang diantaranya dalam bentuk pengkreditan, agar mampu mencukupi dalam mendukung pentingnya usahanya.

Oleh karena kedudukan dana pengkreditan disini sangat penting dalam proses pembangunan perekonomian, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat agar dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan sebagai upaya mengantisipasi timbulnya resiko bagi kreditur pada masa yang akan datang, untuk usaha tersebut dapat menggunakan jasa perbankan. Penyaluran dana

---

<sup>1</sup> Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

pinjaman (kredit) dilakukan oleh pihak bank selaku lembaga perantara keuangan kepada masyarakat yang membutuhkan modal, selaku dituangkan dalam suatu perjanjian sebagai landasan hubungan hukum diantara para pihak (kreditur dan debitur). Adanya perjanjian pinjam-meminjam uang tersebut, maka mutlak diperlukan solusi hukum bagi adanya lembaga jaminan agar memberikan kepastian bagi pengembalian pinjaman tersebut. Solusi hukum yang dimaksudkan disini adalah prosedur mengenai pelaksanaan pemenuhan prestasi apabila debitur wanprestasi.<sup>2</sup>

Lembaga jaminan oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan hak tanggungan. Hal itu didasari adanya kemudahan dalam mengidentifikasi obyek Hak Tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya, disamping itu hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan.<sup>3</sup>

Pembebanan atau pengikatan jaminan kredit didasarkan pada objek bendanya, jika yang dijadikan jaminan berupa benda bergerak, maka pembebasan atau pengikatannya dilakukan dengan menggunakan gadai, fidusia, dan *cessie*. Kalau yang dijadikan jaminan berupa kapal laut dengan berat tertentu maka pembebanan atau pengikatannya dengan menggunakan hipotik, sedangkan kalau yang dijadikan jaminan berupa tanah, maka

---

<sup>2</sup>Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan* (Yogyakarta: LaksBang PRESSindo, 2007),hlm.2

<sup>3</sup> Agus Yudha Hernoko, “Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditas Perbankan Nasional” (Surabaya: Tesis, Pascasarjana, UNAIR, 1998), hlm.7

pembebanan atau pengikatannya dengan menggunakan Hak Tanggungan atas tanah.<sup>4</sup>

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu melalui tahap pemberian Hak Tanggungan yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin kemudian dilakukan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan selanjutnya adalah tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan. Berdasarkan Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) ayat 5, Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan didaftarkan.<sup>5</sup> Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertifikat hak tanggungan mempunyai fungsi sebagai *grosse acte hypothek* serta mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah yang memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.<sup>6</sup> Penjualan objek Hak Tanggungan secara lelang mempunyai keunggulan dibandingkan dengan cara penjualan lainnya karena penjualan secara lelang

---

<sup>4</sup> Racmad Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 2001), hlm. 289

<sup>5</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm.214

<sup>6</sup> Pasal 14 ayat 3 Undang-Undang No.4 Tahun 1996, “Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai penganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah”

bersifat terbuka untuk umum, mewujudkan harga setinggi-tingginya dan menjamin kepastian hukum kepada semua pihak.

Namun dalam kenyataan, cara penjualan objek Hak Tanggungan secara lelang yang mempunyai keunggulan dibandingkan dengan cara penjualan lainnya ada kalanya tidak berfungsi dengan baik, penjualan secara lelang masih menghadapi kendala dan masalah yang bervariasi.

Permasalahan tersebut di atas timbul baik sebelum pelaksanaan lelang, dalam pelaksanaan lelang, maupun setelah pelaksanaan lelang. Masalah yang disebabkan oleh faktor intern biasanya menyangkut permasalahan tertib administrasi yang berkaitan dengan pelaksanaan penjualan objek Hak Tanggungan secara lelang, sedangkan faktor ekstern adalah permasalahan yang diakibatkan antara lain adanya bantahan atau gugatan terhadap pelaksanaan objek Hak Tanggungan secara lelang.

Contoh kasus yang pertama yakni kasus pembatalan lelang pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang mengalami kendala adalah kasus antara Rochidin (PELAWAN) melawan Isnurnetty (TERLAWAN I), PT. Bank BTPN, Tbk (TERLAWAN II), Kantor Badan Pertanahan Nasional Yogyakarta (TERLAWAN III), dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (TERLAWAN IV). Menurut Pelawan bahwasanya lelang Hak Tanggungan seharusnya tidak boleh dilaksanakan tanpa terlebih dahulu adanya permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri/FIAT EKSEKUSI atas permohonan dari pihak Terlawan II (PT. Bank BTPN (persero) Tbk. MUR BERINGHARJO) sesuai dengan Yurispundensi Putusan MA No. 3210K/PDT/1984 tertanggal 30 Januari 1986, dan meminta agar eksekusi lelang tersebut dibatalkan.

Kemudian contoh kasus yang lain yakni kasus pembatalan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan adalah kasus antara H. Arifin Marahayu dan M. Tio Agung Santika Marahayu (PENGGUGAT) melawan PT. Bank Mega, Tbk. (TERGUGAT I). Pihak Penggugat dalam hal ini mempermasalahkan bahwa eksekusi lelang yang dilaksanakan pada hari kamis tanggal 21 maret 2013 tersebut telah melanggar beberapa hal yaitu tidak adanya pengumuman lelang dan hak subjektif penggugat dimana objek jaminan milik penggugat dijual dengan nilai limit yang dibawah nilai jual objek pajak (NJOP) objek jaminan tersebut, sehingga Penggugat dalam hal ini mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Bandung dengan nomor register perkara 274/Pdt.G/2013/PN.Bdg.

Berdasarkan pemaparan kasus di atas, penyusun terdorong untuk melakukan sebuah penelitian mengenai “ANALISIS PEMBATALAN PELAKSANAAN EKSEKUSI LELANG OBYEK HAK TANGGUNGAN (STUDI PERBANDINGAN PUTUSAN OBJEK SENGKETA TANAH NOMOR 126/Pdt.Bth/2017/PN Yyk DAN PUTUSAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM NOMOR 274/Pdt.G/2013/PN.Bdg)”

## B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, penyusun merumuskan permasalahan untuk dikaji lebih rinci. Adapun permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah :

Bagaimana pertimbangan hakim dalam perbedaan perkara pembatalan pelaksanaan eksekusi lelang obyek hak tanggungan berdasarkan Putusan Nomor 126/Pdt.Bth/2017/PN Yyk Tentang Objek Sengketa Tanah dan Putusan Nomor 274/Pdt.G/2013/PN.Bdg Tentang Perbuatan Melawan Hukum?

## C. Tujuan dan Kegunaan

Berangkat dari rumusan masalah diatas, tujuan dari penelitian ini selain untuk menambah wawasan dan ilmu pengetahuan penyusun, antara lain sebagai berikut:

### 1. Tujuan Penelitian

Menjelaskan pertimbangan hakim dalam perbedaan perkara pembatalan pelaksanaan eksekusi lelang obyek hak tanggungan berdasarkan Putusan Nomor 126/Pdt. Bth/2017/PN Yyk Tentang Objek Sengketa Tanah dan Putusan Nomor 274/Pdt.G/2013/PN.Bdg Tentang Perbuatan Melawan Hukum.

### 2. Kegunaan Penelitian

Dalam penulisan hukum ini penyusun mengharapkan adanya manfaat yang bisa diperoleh antara lain :

#### a. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian penulis ini merupakan sumbangsih pemikiran maupun kontribusi ilmiah yang harapannya dapat digunakan

sebagai bahan masukan dalam perkembangan ilmu pengetahuan di bidang Ilmu Hukum, khususnya Hukum Perdata yang termasuk dari salah satu kajian hukum yang menjadi bagian dari Program Studi Ilmu Hukum.

b. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan dalam mengembangkan wawasan, ilmu, serta penerapannya di bidang Hukum Perdata. Dan diharapkan dapat bermanfaat bagi kehidupan masyarakat pada era modern seperti sekarang, mengingat dewasa ini kehidupan masyarakat tidak jauh dari perilaku usaha, dan tidak sedikit pula masyarakat yang tidak mengetahui sebuah eksekusi lelang tanah. Sehingga ketika masyarakat melakukan transaksi yang berkaitan dengan tanah tidak akan salah langkah dan sembarangan dalam melaksanakannya.

#### D. Telaah Pustaka

Dalam penelitian skripsi yang penyusun lakukan, penyusun menyadari bahwa penelitian mengenai eksekusi lelang hak tanggungan berdasarkan parate executie ini bukan kali pertamanya dilakukan, dan pernah dilakukan penelitian sebelumnya. Dan untuk menghindari hal-hal yang bersifat plagiatisme, maka penyusun akan membandingkan penelitian yang dilakukan penyusun dengan penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya. Adapun beberapa penelitian tersebut sebagai berikut:

Skripsi Triamita Rahmawati yang berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 3171 K/Pdt/2014 Tentang

Penolakan Pembatalan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan”.<sup>7</sup> Hasil dari penelitian ini adalah menunjukkan bahwa yang pertama apabila putusan Mahkamah Agung Nomor 3171 K/Pdt/2014 ditinjau dari perspektif hukum perjanjian maka pihak pemohon kasasi berhak mendapatkan ganti rugi dari pihak termohon kasasi atas wanprestasi yang dilakukan pihak termohon kasasi, kemudian yang kedua apabila ditinjau dari perspektif Undang-undang Hak Tanggungan maka permohonan pembatalan eksekusi lelang yang diajukan pemohon kasasi tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun kecuali surat kuasa tersebut telah dilaksanakan atau telah habis dalam jangka waktunya. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan penyusun dapat dilihat dari pembahasan penelitian, dalam penelitian ini menganalisa hukum perjanjian dan mengetahui perspektif undang-undang hak tanggungan terhadap putusan Mahkamah Agung Nomor 3171 K/Pdt/2014. Sedangkan pembahasan penelitian yang dilakukan oleh penyusun yaitu untuk menjelaskan pertimbangan hakim dalam perbedaan perkara pembatalan pelaksanaan eksekusi lelang obyek hak tanggungan berdasarkan Putusan Nomor 126/Pdt. Bth/2017/PN Yyk Tentang Objek Sengketa Tanah dan Putusan Nomor 274/Pdt.G/2013/PN.Bdg Tentang Perbuatan Melawan Hukum.

Skripsi Wahyu Irfan Safei yang berjudul “Pelaksanaan Parate Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Atas Adanya Perlawanan Pihak Ketiga Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta (Risalah Lelang No 30/2012)”<sup>8</sup> Hasil dari penelitian ini adalah adanya 2

---

<sup>7</sup> Triamita Rahmawati, “Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 3171 K/Pdt/2014 Tentang Penolakan Pembatalan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan, Skripsi Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Fakultas Syariah dan Hukum, 2017.

<sup>8</sup> Wahyu Irfan Safei, “Pelaksanaan Parate Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Atas Adanya Perlawanan Pihak Ketiga Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

dalam pelaksanaan parate eksekusi, yaitu melalui litigasi dan non litigasi. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan penyusun yaitu penelitian ini menitikberatkan kepada adanya perlawanan dari pihak ketiga dan dilakukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), sedangkan penelitian yang penyusun lakukan yaitu untuk menjelaskan pertimbangan hakim dalam perbedaan perkara pembatalan pelaksanaan ekskusi lelang obyek hak tanggungan berdasarkan Putusan Nomor 126/Pdt. Bth/2017/PN.Yyk Tentang Objek Sengketa Tanah dan Putusan Nomor 274/Pdt.G/2013/PN.Bdg Tentang Perbuatan Melawan Hukum.

Skripsi Ghalib Galar Garuda yang berjudul “Analisis Yuridis Gagalnya Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial (Studi Putusan No.55/Pdt.G/2012/PN.Slmn)”.<sup>9</sup> Hasil penelitian yang diperoleh adalah hakim memutus demikian karena hakim berkewajiban untuk melindungi kepentingan hukum masing-masing pihak, kemudian perlindungan hukum terhadap kreditur yakni kreditur tetap menjadi kreditur preferen, karena di dalam putusan ditegaskan bahwa perjanjian kredit, APHT, dan sertifikat hak tanggungan sah dan memiliki kekuatan hukum. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh penyusun dapat dilihat dari tujuannya, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui, mengkaji, dan memahami alasan Majelis Hakim memutus perkara demikian dan perlindungan hukum bagi pihak kreditur setelah putusan tersebut berkekuatan hukum tetap. Sedangkan tujuan penelitian yang dilakukan oleh penyusun yaitu untuk menjelaskan pertimbangan hakim dalam perbedaan

---

(KPKNL) Yogyakarta (Risalah Lelang No.30/2012)”, *Skripsi* UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, Fakultas Syariah dan Hukum, 2015.

<sup>9</sup>Ghalib Galar Garuda, “Analisis Yuridis Gagalnya Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial (Studi Putusan No.55/Pdt.G/2012/PN.Slmn)”. *Skripsi* Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, Fakultas Hukum, 2017.

perkara pembatalan pelaksanaan ekeskusi lelang obyek hak tanggungan berdasarkan Putusan Nomor 126/Pdt. Bth/2017/PN Yyk Tentang Objek Sengketa Tanah dan Putusan Nomor 274/Pdt.G/2013/PN.Bdg Tentang Perbuatan Melawan Hukum.

Tesis Rahman Thahir Harahap yang berjudul “Analisis Yuridis Pembatalan Lelang Yang Dilaksanakan Oleh Kantor Lelang Melalui Putusan Pengadilan.<sup>10</sup> Hasil penelitian yang diperoleh adalah bahwa lelang dapat dikatakan sebagai jual beli, maka pada prinsipnya lelang itu juga merupakan perikatan yang terjadi antara penjual dan pembeli itupun memiliki kedudukan yang sama. Dalam proses lelang yang dilaksanakan KPKNL apabila telah sesuai dengan prosedur dan kaidah peraturan instruksi lelang, namun dibatalkan oleh pengadilan, sama sekali tidak mendapatkan perlindungan dimana dalam hal ini KPKNL dan Pejabat Lelang yang melaksanakan proses lelang mengacu pada Peraturan Instruksi Lelang jika memang sudah sesuai dengan kaidah Instruksi Lelang itu sudah dianggap sah, KPKNL hanya bersifat pasif. Kemudian perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh penyusun dapat dilihat dari tujuannya, tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang lelangnya dibatalkan oleh pengadilan, kemudian analisis pertimbangan hukum hakim mengenai pembatalan lelang dalam Putusan PN Kediri Nomor.61/Pdt.G/2012/PN.Kdr. Sedangkan tujuan penelitian yang dilakukan oleh penyusun yaitu untuk menjelaskan pertimbangan hakim dalam perbedaan perkara pembatalan pelaksanaan ekeskusi lelang obyek hak tanggungan berdasarkan Putusan Nomor 126/Pdt. Bth/2017/PN Yyk

---

<sup>10</sup> Rahman Thahir Harahap, “Analisis Yuridis Pembatalan Lelang Yang Dilaksanakan Oleh Kantor Lelang Melalui Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan No. 61/PDT.G/2012/PN.KDR”, *Tesis*, Universitas Sumatera Utara, Fakultas Hukum, 2017

Tentang Objek Sengketa Tanah dan Putusan Nomor 274/Pdt.G/2013/PN.Bdg Tentang Perbuatan Melawan Hukum.

Penelitian Dinda Ayu Permatasari yang berjudul “Kajian Hukum Tentang Pembatalan Hasil Lelang Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Oleh Pengadilan Karena Tidak Berwenangnya Debitur Pemberi Hak Tanggungan (Studi Putusan No. 18/Pdt.G/2010/PN.TTD)”.<sup>11</sup>Hasil penelitian ini adalah pertama prosedur lelang eksekusi diawali dengan terjadinya wanprestasi (cidera janji) dari debitur kepada bank selaku kreditur pemegang sertifikat hak tanggungan, sehingga bank selaku kreditur dengan kekuasaan sendiri dengan memohonkan fiat pengadilan dapat mengeksekusi objek hak tanggungan dimana tempat objek hak tanggungan tersebut berada.setelah pelaksanaan eksekusi kemudian pelaksanaan lelang objek oleh badan pelelangan umum. Kemudian hasil selanjutnya adalah dasar pertimbangan hukum dalam Putusan No.18/Pdt.G/2010/PN.TTD tersebut cacat hukum karena didasarkan kepada surat kuasa membebankan hak tanggungan yang cacat hukum pula. Kemudian perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh penyusun dapat dilihat dari tujuannya, tujuan dari penelitian ini adalah yang pertama untuk mengetahui praktek pelaksanaan penjualan objek hak tanggungan secara di bawah tangan oleh bank selaku kreditur pemegang hak tanggungan dalam perjanjian kredit perbankan, kemudian yang kedua untuk mengetahui dasar hukum pertimbangan hakim dalam pembatalan hasil lelang dalam putusan No.19/PDT.G/2010/PN.TTD. Sedangkan tujuan penelitian yang dilakukan oleh penyusun yaitu untuk

---

<sup>11</sup> Dinda Ayu Permatasari, “Kajian Hukum Tentang Pembatalan Hasil Lelang Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Oleh Pengadilan Karena Tidak Berwenangnya Debitur Pemberi Hak Tanggungan (Studi Putusan No.18/Pdt.G/2010/PN.TTD)”, *Penelitian Ilmiah*.

menjelaskan pertimbangan hakim dalam perbedaan perkara pembatalan pelaksanaan ekeskusi lelang obyek hak tanggungan berdasarkan Putusan Nomor 126/Pdt. Bth/2017/PN Yyk Tentang Objek Sengketa Tanah dan Putusan Nomor 274/Pdt.G/2013/PN.Bdg Tentang Perbuatan Melawan Hukum.

## E. Kerangka Teoritik

Kerangka Teori merupakan teori-teori merupakan teori-teori atau kerangka konseptual yang akan digunakan sebagai pisau analisis untuk membedah masalah-masalah yang akan diteliti.<sup>12</sup> Dalam penulisan ini penyusun akan menggunakan beberapa teori diantaranya:

### 1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan bagian dari hukum dan dibutuhkan sebagai upaya untuk menegakkan keadilan. Dengan kepastian hukum, setiap perbuatan yang terjadi dengan kondisi yang sama akan mendapatkan sanksi yang sama pula. Ini adalah keadilan dalam bentuk persamaan di hadapan hukum.<sup>13</sup> Berkaitan dengan kepastian hukum tersebut, Satjipto Rahardjo memiliki pandangan bahwa, masyarakat terutama masyarakat modern sangat membutuhkan adanya kepastian dalam berbagai interaksi antara para anggotanya dan tugas itu diletakkan di pundak hukum. Kepastian hukum menjadi semacam ideologi dalam kehidupan berhukum, sehingga diperlukan suatu pemahaman yang kritis mengenai kata tersebut. Dengan menjadi

---

<sup>12</sup> Pedoman Penulisan Skripsi (Yogyakarta: Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga,2017),hlm.4.

<sup>13</sup> Janedjri M. Gaffar, *Demokrasi Konstitisional “Praktik Ketatanegaraan Indonesia Setelah Perubahan UUD 1945”*, (Jakarta: Konpress, 2013),hlm. 136.

ideologi, terjadi kecenderungan untuk mencampuradukkan antara pernyataan dan kebenarannya.<sup>14</sup>

Antara hukum merupakan aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi individu baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dengan masyarakat. Aturan-aturan ini menjadi batasan bagi masyarakat. Adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum. Dengan demikian, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu *Pertama*, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan yang boleh dan tidak boleh dilakukan. *Kedua*, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah. Kepastian hukum bukan hanya bunyi pasal di dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus serupa yang telah diputus.<sup>15</sup>

Van Apeldoorn mengemukakan pendapatnya bahwa, kepastian hukum adalah kejelasan skenario perilaku yang bersifat umum dan mengikat semua warga masyarakat termasuk konsekuensi-konsekuensi hukum. Kepastian hukum dapat berarti hal yang dapat ditentukan dari hukum dalam hal-hal yang konkret.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> Satjipto Rahardjo, *Hukum dalam Jagat Ketertiban*, (Jakarta: Uki Press, 2006), hlm. 133.

<sup>15</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 157-158.

<sup>16</sup> Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1991),hlm. 24-25. Cetakan ke-24.

## 2. Teori Hak Tanggungan

Hak Tanggungan, menurut ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah, adalah:

*Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor-kreditor lain.*

Dari rumusan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu, dengan objek (jaminan)nya berupa Hak-Hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria.

Subjek Hak Tanggungan adalah :

### 1) Pemberian Hak Tanggungan

Dalam Pasal 8 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan, pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai

kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan.

2) Pemegang Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan :

“Pemegang hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang”.

3. Teori Jaminan

Jaminan menurut Hartono Hadisoerapto adalah: “Sesuatu yang diberikan kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitör akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan”. Sedangkan menurut M. Bahsan, jaminan adalah “segala sesuatu yang diterima kreditor dan diserahkan debitör untuk menjamin suatu hutang piutang dalam masyarakat”. Lembaga jaminan ini diberikan untuk kepentingan kreditor guna menjamin dananya melalui suatu perikatan khusus yang bersifat asesoir dari perjanjian pokok (perjanjian kredit atau pembiayaan) oleh debitör dengan kreditor.

Menurut jenisnya, jaminan terbagi atas 2 (dua) golongan yaitu :

1) Jaminan Perorangan (*borgtoch / Personal Guarantee*)

Jaminan Perorangan adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh seorang Pihak Ketiga guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitör

kepada kreditor, apabila debitor yang bersangkutan cidera janji (wanprestasi).

2) Jaminan Kebendaan (*zakelijke zekerheid / security right in rem*)

Jaminan Kebendaan adalah jaminan berupa harta kekayaan dengan cara pemisahan bagian dari harta kekayaan baik si debitor maupun dari pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitor yang bersangkutan cidera janji (wanprestasi).

## F. Metode Penelitian

Langkah-langkah yang diambil dalam metode penelitian ini antara lain:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang dilakukan langsung ke obyek penelitian yang terkait secara intensif, terperinci, dan mendalam untuk mendapatkan data yang erat kaitannya dengan penelitian ini. Dalam hal ini penyusun akan mengambil data langsung ke Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *deskriptif analitis*, yaitu menguraikan secara menyeluruh dan teliti sifat atau karakteristik dari suatu keadaan fenomena tertentu dengan mengumpulkan fakta-fakta yang ada. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran secara obyektif tentang keadaan sebenarnya dari obyek yang

diselidiki dengan menjelaskan keadaan lapangan terkait perkara gugatan bantahan mengenai obyek hak tanggungan oleh Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta.

### 3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *yuridis empiris*. Pendekatan yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.<sup>17</sup>

### 4. Sumber Data

Pada dasarnya, sumber data dapat dibedakan antara data yang diperoleh langsung dari masyarakat, dan dari bahan pustaka ini menjadi dua macam, yaitu data primer dan data sekunder. Adapun yang menjadi sumber data dalam penelitian ini antara lain:

#### a. Bahan Hukum Primer

Data primer yaitu data yang mengikat kepada penelitian ini.

Adapun data primer yang digunakan oleh penyusun yaitu:

- a) Herziene Inlandsch Reglemen (HIR);
- b) Rechtsreglement voor de Buitengewesten (RBg);
- c) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- d) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

---

<sup>17</sup> Abdulkadir Muhammad, “*Hukum dan Penelitian Hukum*”,(Bandung: Citra Aditya Bakti,2004), hlm. 134.

- e) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- f) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- g) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang

#### b. Bahan Hukum Sekunder

Data sekunder disini yaitu data yang memberi penjelasan terhadap data primer. Adapun data sekunder yang digunakan oleh penyusun yaitu:

- a) Hasil-hasil Penelitian;
- b) Skripsi;
- c) Tesis;
- d) Dokumen dan buku yang berkaitan dengan penelitian ini.

### 5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah:

#### a. Wawancara

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data melalui proses tanya jawab yang dilakukan dengan satu arah.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Hadadi Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 1993), hlm. 100.

Wawancara yang dilakukan dalam penelitian ini diadakan secara langsung dengan narasumber yaitu pihak dari pengadilan dan pihak subyek tertentu yang ada pada kasus tersebut, dengan tujuan untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan oleh penyusun.

b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah salah satu teknik pengumpulan data kualitatif dengan melihat dan menganalisis dokumen-dokumen yang diperoleh melalui catatan, buku, surat kabar, dan artikel yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti oleh penyusun.

## 6. Teknik Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif. Dalam teknis analisis data kualitatif, prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata yang tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.<sup>19</sup>

Metode kualitatif disini juga bersifat induktif, yaitu mulai dari fakta, realita, gejala, masalah yang diperoleh melalui suatu observasi khusus. Dari realita dan fakta yang khusus ini kemudian peneliti membangun pola-pola umum. Induktif berarti bertitik tolak dari yang khusus ke umum.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Lexi J. Moleyong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya,2005), hlm.18.

<sup>20</sup> J.R. Raco, *Metode Penelitian Kualitatif Jenis, Karakteristik, dan Keunggulannya*, (Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indonesia, 2010), hlm. 121.

## G. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan yang disusun dalam penelitian kali ini terbagi ke dalam beberapa bab, dalam setiap bab memiliki sub-sub bab, masing-masing dari bab tersebut saling berkaitan satu dengan yang lain, sehingga membentuk rangkaian pembahasan.

*Bab Pertama*, merupakan bab pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah yang memuat hal-hal yang melatar belakangi pokok permasalahan yang akan dikaji oleh penyusun, kemudian dilanjutkan dengan tujuan dan kegunaan dalam penulisan permasalahan, talaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian, kemudian yang terakhir sistematika pembahasan dalam penelitian kali ini.

*Bab Kedua*, merupakan bab yang berisi tinjauan umum tentang perjanjian dalam hukum jaminan, hak tanggungan sebagai jaminan dan lelang obyek hak tanggungan. Tinjauan umum tentang perjanjian dalam hukum jaminan yaitu mengenai konsep perjanjian yang ada dalam hukum jaminan. Kemudian tinjauan umum tentang hak tanggungan sebagai jaminan yaitu dimulai dari dasar hukum dan pengertian hak tanggungan, ciri dan sifat hak tanggungan, obyek dan subyek hak tanggungan, proses pembebanan hak tanggungan, eksekusi hak tanggungan, dan hapusnya hak tanggungan.

*Bab Ketiga*, membahas tentang gambaran umum Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Pada bab ini penyusun akan menggambarkan letak geografis Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, sejarah berdirinya Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta, kemudian disertai sejauh mana

peran dan upaya Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dalam penanganan perkara yang berkaitan dengan eksekusi lelang hak tanggungan.

*Bab Keempat*, berisi mengenai analisis terhadap eksekusi lelang hak obyek tanggungan yang dilaksanakan langsung oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang tanpa melalui putusan penetapan dari ketua Pengadilan Negeri sebagai upaya alasan pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan.

*Bab Kelima*, merupakan penutup yang berisikan kesimpulan dan rangkaian yang diperoleh dari pembahasan yang telah dijelaskan. Serta saran dan komentar atas penelitian yang sudah dilakukan oleh penyusun.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan penulis tentang alasan pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan, terdapat beberapa perbedaan yang menjadi pembanding antara kedua putusan tersebut, maka selanjutnya penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Putusan Objek Sengketa Tanah Nomor 126/Pdt.Bth/2017/PN Yyk, PELAWAN dalam hal ini mengajukan gugatan perlawanan yang berisi pembatalan pelaksanaan lelang eksekusi objek hak tanggungan, akan tetapi gugatan perlawanan yang diajukan tidak dapat diterima karena beberapa hal, yang pertama PELAWAN merasa bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan harus dilaksanakan melalui putusan penetapan ketua pengadilan, padahal alasan tersebut tidak bisa dijadikan pembatalan lelang eksekusi karena dokumen atau sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan mempunyai fungsi sebagai *grosse acte hypotheek* serta mempunyai kekuatan eksekutorial yang memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum. Yang kedua PELAWAN tidak berhak untuk mengajukan gugatan perlawanan, dikarenakan gugatan perlawanan yang diajukan masing tergantung (*aanhanging*) atau sengketanya sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh pengadilan lain,

yaitu perkara yang sama masih dalam tingkat banding atau kasasi. Oleh karena itu gugatan yang diajukan tidak dapat diterima.

2. Putusan Perbuatan Melawan Hukum Nomor 274/Pdt.G/2013/PN.Bdg, dalam putusan ini PENGGUGAT mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Kota Bandung guna untuk membatalkan eksekusi lelang hak tanggungan yang sudah berjalan. Gugatan dari PENGGUGAT diterima sebagian oleh Majelis Hakim karena salah satu TERGUGAT dalam hal ini telah dinyatakan sebagai pembeli lelang yang tidak beritikad baik dan oleh karenanya perbuatan para tergugat adalah perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu gugatan yang diajukan dapat diterima.

## B. Saran

Terdapat beberapa saran dalam penelitian ini yaitu :

1. Kepada peraturan dan penegak hukum, sebaiknya dibuatkan peraturan khusus yang dapat melindungi segala pihak baik itu pihak debitur, pihak kreditur, maupun dari pihak pemenang lelang. Karena sampai saat ini belum ada satu pun peraturan mengenai lelang yang dapat melindungi semua pihak yang terkait dengan pelelangan.
2. Kepada pemegang hak, baik dari pihak debitur maupun kreditur harus berhati-hati dalam berkegiatan ekonomi dan dalam hal pelelangan ini, harus lebih teliti untuk memahami kondisi objek yang akan dilelang, pembeli juga harus memperhitungkan resiko apa saja yang dapat muncul dalam suatu objek yang akan dilelang.
3. Kepada masyarakat pencari keadilan dan para pembaca semoga hasil penelitian penyusun kali ini dapat memberikan manfaat, dan gambaran mengenai berbagai permasalahan dalam berkegiatan ekonomi khususnya perihal lelang.

## DAFTAR PUSTAKA

### **A. Perundang-Undangan**

Herziene Inlandsch Reglemen (HIR)  
Rechtsreglement voor de Buitengewesten (RBg)  
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata  
Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah  
Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah  
Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010  
tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang  
Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016  
Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang  
Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 Tentang  
Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang  
Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak  
Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan  
Tanah.

### **B. Buku**

Apeldoorn, Van, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1991.  
Cetakan ke-24.

Gaffar, M.Janedjri, *Demokrasi Konstitisional “Praktik Ketatanegaraan Indonesia Setelah Perubahan UUD 1945”*, Jakarta: Konpress, 2013

H.S. Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2004

Harahap, M Yahya, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan, 2000

Marzuki, Peter Mahmud, *Pengantar Ilmu Hukum* Jakarta: Kencana, 2008

Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 1998

Moleyong, Lexi J., *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya,2005

Muhammad, Abdulkadir, “*Hukum dan Penelitian Hukum*”,(Bandung: Citra Aditya Bakti,2004

Muhammad, AbdulKadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti,2000

Muljadi Kartini dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005

Muljadi Kartini dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Jakarta: Kencana, 2008

Nawawi, Hadadi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 1993

Patrik, Purwahid, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1989

Pedoman Penulisan Skripsi Yogyakarta: Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga,2017

Poesoko, Herowati, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Yogyakarta: LaksBang PRESSindo, 2007

Pradjodikoro, Wirjono, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Bale Bandung, 1986

R.,Subekti,dan R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2006

Raco, J.R., *Metode Penelitian Kualitatif Jenis, Karakteristik, dan Keunggulannya*, Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indonesia, 2010

Rahardjo, Satjipto, *Hukum dalam Jagat Ketertiban*, Jakarta: Uki Press, 2006

Ridwan, Ignatius, *Hak Tanggungan Atas Tanah*, Semarang : Badan Penerbit Undip, 1996

Suadrajat, Sutardja *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Bandung : Mandar Maju, 1997

Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Bandung: Bina Cipta, 1989

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Intermasa, 1988

Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa, 2003

Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta : Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1988

Usman, Rachmadi, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 2001

Usman, Rachmadi, *Hukum Lelang*, Jakarta : Sinar Grafika, 2016

Widjaja Gunawan, dan Kartini Muljadi, *Hak Tanggungan*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005

### C. Skripsi, Tesis, Jurnal Penelitian

Garuda, Ghalib Galar, “Analisis Yuridis Gagalnya Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial (Studi Putusan No.55/Pdt.G/2012/PN.Slmn)”. *Skripsi* Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, Fakultas Hukum, 2017.

Harahap, Rahman Thahir, “Analisis Yuridis Pembatalan Lelang Yang Dilaksanakan Oleh Kantor Lelang Melalui Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan No. 61/PDT.G/2012/PN.KDR”, *Tesis*, Universitas Sumatera Utara, Fakultas Hukum, 2017

Hernoko, Agus Yudha, “Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditas Perbankan Nasional” Surabaya: Tesis, Pascasarjana, UNAIR, 1998

Permatasari, Dinda Ayu , “Kajian Hukum Tentang Pembatalan Hasil Lelang Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Oleh Pengadilan Karena Tidak Berwenangnya Debitur Pemberi Hak Tanggungan (Studi Putusan No.18/Pdt.G/2010/PN.TTD)”, *Penelitian Ilmiah*.

Rahmawati, Triamita, “Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 3171 K/Pdt/2014 Tentang Penolakan Pembatalan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan, *Skripsi* Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Fakultas Syariah dan Hukum, 2017.

Safei, Wahyu Irfan, "Pelaksanaan Parate Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Atas Adanya Perlawanan Pihak Ketiga Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta (Risalah Lelang No.30/2012)", *Skripsi UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, Fakultas Syariah dan Hukum, 2015.*

#### **D. Internet**

[kpknlyogyakarta.blogspot.com](http://kpknlyogyakarta.blogspot.com)

#### **E. Wawancara**

Wawancara dengan Heri Prasetya, Juru Sita Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta

Wawancara dengan Rino Priyanto, Kepala Seksi Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta

## CURICULUM VITAE

Nama Lengkap	: Muhammad Fauzi Aulia Tsani
NIM	: 14340078
TTL	: Sragen, 14 Agustus 1996
Alamat Asal	: Perum Korpri Gayamsari Blok I.2 Kel.Gayam, Kec. Sukoharjo, Kab. Sukoharjo
Domisili	: Jl. Turi 4 No.12 RT 16 RW 12, Karangasem, Condongcatur, Kec. Depok, Kab. Sleman
Jenis Kelamin	: Laki-Laki
TB/BB	: 175cm/66kg
No. Telp	: 085728332980
E-mail	: <a href="mailto:fauzi.auliaa@gmail.com">fauzi.auliaa@gmail.com</a>
Riwayat Pendidikan :	<ol style="list-style-type: none"><li>1. MI Negeri Jetis Sukoharjo</li><li>2. Pondok Pesantren Imam Syuhodo Sukoharjo</li><li>3. MTs Negeri Sukoharjo</li><li>4. SMA Al Islam 1 Surakarta</li><li>5. Prodi Ilmu Hukum UIN Sunan Kalijaga</li></ol>

Tembusan :  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

Alamat : Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274)512840, Fax.(0274)545614  
<http://syariah.uin-suka.ac.id> Yogyakarta 55281

No. : B-2230 /Un.02/DS.1/PN.00/ 8 /2018  
Hal : Permohonan Izin Penelitian

28 Agustus 2018

Kepada  
Yth. Ketua Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta  
di Tempat

Assalamu'alaikum wr.wb.

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta memohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin kepada mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga sebagaimana yang tersebut di bawah ini :

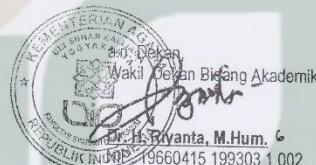
No.	Nama	NIM	PRODI
1.	M. FAUZI AULIA TSANI	14340078	ILMU HUKUM

Untuk mengadakan penelitian di Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta guna mendapatkan data dan informasi dalam rangka Penulisan Karya Tulis Ilmiah (Skripsi) yang berjudul :

PEMBATALAN PELAKSANAAN EKSEKUSI LELANG OBYEK HAK TANGGUNGJAN (STUDI KASUS PUTUSAN OBJEK SENGKETA TANAH NOMOR 33/Pdt.Bth/2018/PN Yyk DAN 126/Pdt.Bth/2017/PN Yyk)

Demikian kami sampaikan, atas bantuan dan kerjasamanya kami ucapan terima kasih

Wassalamu'alaikum wr.wb.



Tembusan :  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

**PEMERINTAH KOTA YOGYAKARTA**  
**DINAS PENANAMAN MODAL DAN PERIZINAN**  
Jl. Kenari No. 56 Yogyakarta 55165 Telepon 555241, 515865, 562682  
Fax (024) 555241  
E-MAIL : pmperizinan@yogjakota.go.id  
HOTLINE SMS : 081227625000 HOT LINE EMAIL : upik@yogjakota.go.id  
WEBSITE : www.pmperizinan.yogjakota.go.id

---

**SURAT IZIN**

NOMOR : 070/1835  
4509/34

Membaca Surat : Dari Dekan Fak. Syariah & Hukum - UIN SUKA Yk Nomor : B-2230/Un.02/DS.00/8/2018 Tanggal : 28 Agustus 2018

Mengingat:

- Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor : 18 Tahun 2009 tentang Pedoman Pelayanan Perizinan, Rekomendasi Pelaksanaan Survei, Peneitian, Pendataan, Pengembangan, Pengkajian dan Studi Lapangan di Daerah Istimewa Yogyakarta;
- Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 5 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Yogyakarta;
- Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemberian Izin Penelitian, Praktek Kerja Lapangan dan Kuliah Kerja Nyata di Wilayah Kota Yogyakarta;
- Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 77 Tahun 2016 tentang Susunan Organisasi, Kedudukan, Tugas Fungsional dan Tata Kerja Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Kota Yogyakarta;
- Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perizinan pada Pemerintah Kota Yogyakarta;
- Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 42 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 29 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Perizinan dan Non Perizinan Pada Pemerintah Kota Yogyakarta;

Dijijinkan Kepada :

Nama : MUHAMMAD FAUZI AULIA TSANI
No. Mhs/ NIM : 14340078
Pekerjaan : Mahasiswa Fak. Syariah & Hukum - UIN SUKA Yk
Alamat : Jl. Marsda Adisucipto Yogyakarta
Penanggungjawab : Faisal Lugman Hakim, S.H., M.Hum.
Keperluan : Melakukan Penelitian dengan Judul Proposal : PEMBATALAN PELAKSANAAN EKSEKUSI LELANG OBYEK HAK TANGGUNGJUNGAN Studi Kasus Putusan Objek Sengketa Tanah Nomor 33/Pdt.Bth/2018/PN Yyk dan Nomor 126/Pdt.Bth/2017/PN Yyk)

Lokasi/Responden : Kota Yogyakarta  
Waktu : 29 Agustus 2018 s/d 29 November 2018  
Lampiran : 

Kemudian diharap para Pejabat Pemerintah setempat dapat memberikan bantuan seperlunya

29 Agustus 2018

Tanda Tangan Pemegang Izin

MUHAMMAD FAUZI AULIA TSANI

Tembusan Kepada :

Yth 1. Walikota Yogyakarta (sebagai laporan)  
2. Ka. Pengadilan Negeri Yogyakarta  
3. Dekan Fak. Syariah & Hukum - UIN SUKA Yk

Dikeluarkan di : Yogyakarta  
Pada Tanggal :  
An. Kepala Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Sekretaris



## SURAT KETERANGAN WAWANCARA

DENGAN JURU SITA PENGADILAN NEGERI KOTA YOGAKARTA

DALAM PERKARA NOMOR : 126/Pdt.Bth/2017PN Yyk

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : Heri Prasetyo, SH.  
 Alamat : Sampangan no 02 Bolerbeluo banyuwangi  
 Pekerjaan : Banser  
 : PNS pada pengadilan Negeri Yogyakarta  
 : Guru ilmu.

Dengan ini menyatakan :

Nama : Muhammad Fauzi Aulia Tsani

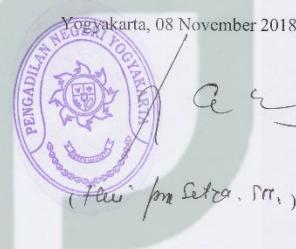
NIM : 14340078

Jurusan : Ilmu Hukum

Fakultas : Syariah dan Hukum

Telah melakukan wawancara dengan Saya sebagai responden penelitian.

Dengan pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.



## P U T U S A N

**Nomor 126 / Pdt.Bth/ 2017 / PN Yyk.**

### **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

- **ROCHIDIN**, beralamat di Cokrookusuman No.801, RT.30, RW.8, Cokrodiningratan, Jetis Yogyakarta, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ir. E. Kuswandi, S.H.,M.H., Titis Heruno, S.H., Sukriyadi, S.H., Adisa Indira Mandigani, S.H., dan Kartika Dewi, S.H., (kuasa Subtitusi), kesemuanya Para Advokat / Konsultan Hukum pada Kantor Hukum S & P yang beralamat di Perum Villa Taman Bunga Kav. 2H, Jl. Cempaka Baru, Leles, Condongcatur, Sleman, Yogyakarta berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Agustus 2016 **disebut** sebagai **PELAWAN**;

Lawan :

**1.ISNURNETTY**, bertempat tinggal di JT.II/854 RT.41, RW.09, Cokrodiningratan Jetis, Yogyakarta, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nanang Hartanto, S.H., Afif Amrullah, S.H., Advokatdan Konsultan Hukum di Kantor Pusat Bantuan Hukum Jogjakarta yang berkantor di Jalan Monjali No. 121 A (Belakang Apotik Monjali) Karang Jati Wetan, Sinduadi, Mlati, Sleman, DIY berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 28 September 2017 **disebut** sebagai **TERLAWAN I**;

**2.PT. Bank BTPN (persero) Tbk. MUR Beringharjo**, beralamat di Ruko Sriwedani Kav.15 Beringharjo, Yogyakarta, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada F.A. Himawan Hari, S.H., Budi Nuryadi, S.H., Agus Poniman, S.H., Dedy Setyawan, S.H., Muhamad Guntur Paksi B, S.H., M. Fachmi H, S.H., Meiza Fajar A., S.H., Dian Yustisia, S.H., Dwi Priyanto Agung R, Hariyanto, Dimpu Bonatar Simanjuntak., semuanya Karyawan Bank BTPN Tbk. Beralamat di jalan Bintaran Tengah No. 15 Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKU.265/DIR/LTG/IX/2017 **disebut sebagai TERLAWAN II**;

**3.Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Yogyakarta**, beralamat di Jln. Kusumanegara No.161 Muja Muju, Umbulharjo, Yogyakarta, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suharian, S.H., Azis Setyawan, A. Ptih., Sigit Pramulianto, S.Si.T., Wasono., Banar A Wibowo., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 1105/34.71-600/IX/2017 tertanggal 04 September 2017 **disebut sebagai TERLAWAN III**;

**4.Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta**, beralamat di Jl. Kusuma Negara No.11 Yogyakarta, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agung Budi Setijadji., Aris Rochmad Sopiyani., Sarjana., Endang Budiyati., Wiwiek Indrawati., Sri Haryanti., Budiyati Setyo Widystuti., Yuhar Lelo Ganjaran Samudra berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-742/MK.6/2017 tertanggal 05 September 2017 **disebut sebagai TERLAWAN IV**;

Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV untuk selanjutnya disebut sebagai Para Terlawan;

**Pengadilan Negeri tersebut;**

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat perlawanannya tanggal 14 Agustus 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 16 Agustus 2017 dalam Register Nomor :126/Pdt.Bth/2017/PN.Yyk., telah mengajukan Perlawanan sebagai berikut:

1. Bahwa **Pelawan** mempunyai harta yang berupa tanah pekarangan yang tercatat dalam SHM No.00799 Surat Ukur Nomor: 00467/Cokrodingratan/2006, tanggal 10-03-2006 luas 213 m<sup>2</sup> terletak di Cokrokusuman No.801 RT 30 RW 8, Cokrodiningratan, Jetis Yogyakarta (**obyek sengketa**);
2. Bahwa pada awal tahun 2012 Tanah tersebut dijadikan sebagai jaminan hutang oleh **DIDIT PURNOMO(anak Pelawan)** kepada PT.Bank BTPN Tbk MUR Beringharjo(**Terlawan II**);
3. Bahwa Pelawan telah terikat perjanjian pemberian fasilitas kredit dengan Terlawan II dengan nilai plafond Rp.400.000.000 (empat ratus juta rupiah) yang mana dalam kedudukannya Pelawan pada perjanjian kredit aquo, adalah sebatas pada kedudukan penjamin kredit;
4. Bahwa atas perjanjian kredit aquo adalah perjanjian kredit dengan agunan tanah dan bangunan rumah milik Pelawan sesuai sertifikat SHM No.00799 Surat Ukur Nomor: 00467/Cokrodingratan/2006, tanggal 10-03-2006 luas 213 m<sup>2</sup> terletak di Cokrokusuman No.801 RT 30 RW 8, Cokrodiningratan, Jetis Yogyakarta;
5. Bahwa pada saat akad kredit ditanda tangani Pelawan dalam kedudukannya sebagai penjamin dalam kedudukannya sebagai Debitur PT.

Bank BTPN (Persero) Tbk MUR Beringharjo yang beralamat di Ruko Sriwedani Kav 15 Beringharjo, Yogyakarta(Terlawan II) dalam kedudukannya sebagai Kreditur;

6. Bahwa pada saat akad kredit antara Pelawan dengan Terlawan II (PT. Bank BTPN (Persero) Tbk MUR Beringharjo ) Pelawan hanya diperintahkan untuk mendatangani surat-surat perjanjian kredit yang telah dipersiapkan oleh Terlawan II sebelum pendatanganan akad kredit, tanpa diberikan kesempatan untuk membaca maupun mempelajarinya terlebih dahulu,termasuk salah satunya adalah menandatangani surat kuasa membebankan hak tanggungan;
7. Bahwa atas fasilitas kredit yang diberikan oleh Terlawan II tersebut, Pelawan dan anak Pelawansudah membayar angsuran beberapa kali setiap bulannya kurang lebih hingga 7 kali;
8. Bahwa ternyata kemudian Pelawan/anak Pelawantidak mampu menyelesaikan pembayaran hutangnya, sehingga dengan sangat berat hati Pelawan menjual harta yang berupa tanah pekarangan yang tercatat dalam SHM No.01211 terletak di RT 09 RW 12 Imogiri Bantul dengan harga Rp.160.000.000. (seratus enam puluh juta rupiah) kemudian hasil penjualan tanah pekarangan yang tercatat dalam SHM No.01211 terletak di RT 09 RW 12 Imogiri Bantul, dibayarkan oleh Bpk. Daryanto (orang kepercayaan Pelawan)kepada Terlawan II;
9. Bahwa ternyata pembayaran oleh Bp Daryanto tersebut oleh Terlawan II hanya diakui sebesar Rp.110.000.000,- dari kesepakatan semula Rp.330.000.000,- sehingga masih ditagih lagi oleh Terlawan IIRp.220.000.000,-;
10. Bahwa setelah Pelawan melakukan pembayaran kepada Terlawan II dengan uang hasil penjualan tanah pekarangan yang tercatat dalam SHM

No.01211 terletak di RT 09 RW 12 Imogiri Bantul, Pelawan menganggap permasalahan pinjaman hutang Pelawandengan Terlawan II sudah selesai;

11. Bahwa ternyata tanpa ada kabar berita, secara tiba-tiba dan sangat mengagetkan Pelawan bahwa tanahnya telah dilelang oleh Terlawan II melalui Terlawan IV yang akhirnya dimenangkan oleh Terlawan I;
12. Bahwa atas dasar sebagai pemenang lelang, maka Terlawan I melakukan proses peralihan hak atas tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo melalui Terlawan III;
13. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan IV sebagaimana yang dimaksud adalah Eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan secara langsung oleh Terlawan II tanpa melalui Putusan Penetapan Ketua Pengadilan;
14. Bahwa lelang Hak Tanggungan seharusnya tidak boleh dilaksanakan langsung oleh (Terlawan IV) tetapi harus terlebih dahulu ada permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri/FIAT EKSEKUSI Atas permohonan dari Terlawan II sesuai dengan Yurispudensi Putusan MA No.3210K/PDT/1984 tertanggal 30 Januari 1986;
15. Bahwa Eksekusi Hak Tanggungan didasarkan pada UU No.4 Tahun 1996 yang ternyata belum ada peraturan perundangan yang mengaturnya (Pasal 26 UU No.4 Tahun 1996) maka pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan semestinya merujuk pada peraturan tentang eksekusi Gross akta hypotik yang secara hukum acara merujuk pada pasal 224HIR yang mensyaratkan adanya putusan pengadilan sebelum kreditur melakukan eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan;
16. Bahwa faktanya lelang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan IV atas permohonan langsung dari Terlawan II, tanpa melalui permohonan Terlawan II ke Pengadilan, melainkan langsung dimohonkan oleh Terlawan

- II kepada Terlawan IV. Selanjutnya Terlawan IV melaksanakan lelang tersebut yang kemudian dimenangkan oleh Terlawan I;
17. Bahwa lelang Hak Tanggungan yang tanpa melalui Pengadilan Negeri apabila ada permohonan pengosongan maka sesuai hasil RAKERNAS Makasar 2007, Pengadilan Negeri dapat melakukan pengosongan sesuai pasal 200 ayat (1) HIR/218 RBg melalui gugatan biasa. Hal ini tidak dilaksanakan oleh Terlawan II;
18. Bahwa atas dasar pemberitahuan Terlawan II aquo, Pelawan sangat keberatan dengan pertimbangan bahwa dasar perjanjian pengikatan kredit Pelawan dan Terlawan III dengan Terlawan II adalah cacat secara hukum, karena disetai dengan akal-akalan Terlawan II, dengan memerintahkan Pelawan untuk menanda tangani sebagai penjamin atas utang-utang Terlawan III, tanpa diberikan kesempatan kepada Pelawan maupun Terlawan III untuk mempelajari terlebih dahulu apa yang akan ditanda tangani Pelawan maupun Terlawan III, dan bahkan Pelawan sendiri tidak pernah menerima berkas salinan perjanjian kredit antara Terlawan III dengan Terlawan II, maka dan oleh karenanya Terlawan II, telah melanggar ketentuan Pasal 4 ayat 1, 2 dan ayat 3 Jo Pasal 5 ayat 1 huruf C Jo Pasal 7 Peraturan Bank Indonesia, Nomor : 7/6/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 tentang transparansi informasi produk bank dan penggunaan data pribadi nasabah dan ketentuan pasal 18 ayat 1 huruf d undang-undang Nomor : 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen;
19. Bahwa dikarenakan penjelasan Terlawan II pada saat akad kredit, tidak sesuai dengan fakta isi perjanjian kredit aquo, maka secara jelas perjanjian akad kredit aquo adalah cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk dilaksanakan eksekusi lelang atas tanah dan bangunan milik Pelawan aquo;

20. Bahwa adanya klaim nilai kewajiban Pelawan maupun Terlawan III terkait biaya denda dan bunga kepada Terlawan II, didasarkan menurut Terlawan II, adalah berdasarkan pada perjanjian akad kredit antara Pelawan selaku penjamin dengan Terlawan II, adalah merupakan perjanjian terselubung maka dan oleh karenanya, penentuan denda dan bunga tersebut adalah cacat hukum, ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor : 2027/K/Pdt/1984 tanggal 23 April 1986 yang menyebutkan bahwa denda keterlambatan yang telah diperjanjikan sebelumnya oleh para pihak atas keterlambatan pembayaran pokok merupakan bunga terselubung, maka berdasarkan azas keadilan hal tersebut tidak dapat dibenarkan, karenanya tuntutan atas pembayaran tersebut harus ditolak;
21. Bahwa oleh karena perjanjian hak tanggungan pada prinsipnya adalah bersifat accessoir dari perjanjian pokok, artinya bahwa perjanjian hak tanggungan adalah bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, dimana perjanjian pokok bagi perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian utang piutang yang menimbulkan utang, yang dapat dijamin namun demikian dikarenakan secara fakta proses perjanjian pemberian fasilitas kredit dari Terlawan II terhadap Pelawan selaku Penjamin bertentangan dengan hukum, maka sifat parate eksekusi sebagaimana disebutkan dalam pasal 6 undang-undang nomor 4 tahun 1996, tidak dapat dilaksanakan, dalam hal tetap dilaksanakan eksekusi lelang terhadap jaminan milik Pelawan aquo, adalah merupakan perbutan melawan hukum, dan tentu hal tersebut jelas-jelas akan merugikan Pelawan selaku pemilik dari objek jaminan hak tanggungan yang dijadikan jaminan atas perjanjian kredit antara Pelawan selaku penjamin dengan Terlawan II;
22. Bahwa sebagaimana pada prinsipnya, salah satu syarat agar perlakuan dapat dipertimbangkan sebagai alasan untuk menunda eksekusi, harus

diajukan sebelum eksekusi dijalankan, maka gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tanggal 31 Agustus 1977 Nomor 697 K/Sip/1974, yang menegaskan bahwa pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan (sebelum eksekusi dijalankan) Jo Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 786 K/Pdt/1988, yang menegaskan bahwa derden verzet atas eksekusi berdasarkan alasan sebagai pemilik dibenarkan asal diajukan sebelum eksekusi selesai;

23. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka sudah sangatlah jelas apabila proses lelang yang dilakukan oleh Terlawan IV yang dimohonkan Terlawan II telah banyak melanggar peraturan-peraturan yang mengatur tata cara pelaksanaan lelang maka sangatlah beralasan apabila proses lelang tersebut dinyatakan cacat hukum dan harus dibatalkan demi hukum;
24. Bahwa dikarenakan tanah yang digunakan sebagai jaminan hutang oleh anak Pelawan kepada Terlawan II adalah milik Pelawan, maka kami mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta agar menyatakan secara hukum, bahwa seluruh proses hutang piutang dan pelaksanaan lelang yang telah dilakukan dan telah dimenangkan oleh Terlawan I adalah cacat hukum sehingga patut harus dinyatakan batal demi hukum;
25. Bahwa dikarenakan proses hutang piutang antara Pelawan selaku penjamin dan Terlawan II, serta pelaksanaan lelang cacat hukum sehingga batal demi hukum maka kami mohon kepada Yth.Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta untuk tidak melaksanakan eksekusi / membatalkan eksekusi atas surat penetapan No.11/Pdt.Eks/2015/PN.Yk;
26. Bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo yang dahulu nya adalah milik Pelawan yang mana saat ini telah berpindah menjadi atas nama Terlawan I yang mana proses balik nama tersebut

dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta (Terlawan III) yang berdasarkan atas proses lelang yang dimenangkan oleh Terlawan I;

27. Bahwa karena perpindahan hak atas tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo berdasarkan lelang yang dilakukan oleh Terlawan IV yang mana proses lelang tersebut mengandung cacat hukum dan harus dibatalkan demi hukum, maka proses balik nama atas obyek sengketa perkara aquo harus dibatalkan dan dikembalikan menjadi milik Pelawan (pemilik semula);
28. Bahwa proses lelang yang mengandung cacat hukum tersebut, mohon kepada Yth.Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar memerintahkan kepada Terlawan III untuk membatalkan balik nama atas obyek sengketa tersebut menjadi atas nama Pelawan sebagai Pemilik semula atas obyek sengketa sebelum terjadi proses pelelangan;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Pelawan mohon kepada Yth.Ketua Pengadilan Negeri Yogyakartaatau Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini agar memberikan putusan sebagai berikut :

**PRIMAIR.**

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar;
2. Mengabulkan PerlawananPelawan untuk seluruhnya;
3. Menyatakan sah dan berharga surat-surat yang diajukan oleh Pelawan sebagai alat bukti dalam perkara ini;
4. Menyatakan perjanjian antara Terlawan III dengan Terlawan II adalah batal demi hukum atau setidak-tidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan Terlawan II telah melanggar ketentuan Pasal 4 ayat 1, 2 dan ayat 3 Jo Pasal 5 ayat 1 huruf C Jo Pasal 7 Peraturan Bank Indonesia, Nomor : 7/6/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 tentang transparansi informasi produk bank dan penggunaan data pribadi nasabah dan

ketentuan pasal 18 ayat 1 huruf d undang-undang Nomor : 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen;

6. Menyatakan bahwa proses hutang piutang dan pelaksanaan lelang yang telah dilakukan adalah cacat hukum sehingga patut harus dinyatakan batal demi hukum;
7. Menyatakan membatalkan pelaksanaan lelang eksekusi atas objek tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik SHM No.00799 Surat Ukur Nomor: 00467/Cokrodingratan/2006, tanggal 10-03-2006 luas 213 m<sup>2</sup> terletak di di Cokrokusuman No.801 RT 30 RW 8, Cokrodingratan, Jetis Yogyakarta yang dimenangkan oleh Terlawan I;
8. Memerintahkan kepada Terlawan III untuk membatalkan proses balik nama atas obyek sengketa yang saat ini menjadi atas nama Terlawan I menjadi atas nama Pelawan selaku pemilik semula atas tanah yang menjadi obyek sengketa;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, maupun kasasi dari Para Terlawan (Uit Baar Bijvoraad);
10. Menghukum Terlawan I untuk membayar biaya perkara;

#### **SUBSIDAIR :**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Etbono);

Menimbang,bawa pada hari dan tanggal persidangan yang telah ditentukan, untuk Pelawan dan Para Terlawan datang menghadap masing – masing kuasanya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Pasal 130 HIR/154 RBg dan Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di

Pengadilan dengan menunjuk SRI ARI ASTUTI, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Yogyakarta, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 Oktober 2017, upaya perdamaian /mediasi tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat perlawanan Pelawan tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Pelawan;

Menimbang, bahwa Para Terlawan telah mengajukan jawaban atas perlawanan tersebut, yang pada pokoknya sebagai berikut :

**JAWABAN TERLAWAN I :**

Dalam Eksepsi.

**I.TENTANG GUGATAN PELAWAN PREMATUR KARENA MASIH BERGANTUNG KEPADA PERKARA LAINNYA.**

Bawa Gugatan mengenai obyek sengketa yakni tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 07999/Cokrodiningratam Surat Ukur No. 00467/Cokrodiningratam/2006 seluas 213 m<sup>2</sup> tidak hanya berjalan pada Gugatan perkara a quo namun terdapat Gugatan Perlawanan lainnya sebelum perkara ini disampaikan dengan obyek yang sama bahkan terdapat 1 (satu) perlawan dengan Pihak yang sama yang mana semua Gugatan Perlawanan tersebut masih diperiksa dalam tingkat kasasi (Untuk Perkara No. 05/Pdt.Bth/2015/PN.Yyk) dan dalam tingkat banding (untuk perkara No. 156/Bth/2016/PN.Yyk);

Bawa karena masih tergantungnya perkara ini dengan perkara lainnya atau perkara dengan obyek yang sama dan pihak yang sama masih atau sedang berjalan pemeriksannya maka kemudian pemeriksaan terhadap materi perkara ini masih harus menunggu Putusan Kasasi ( untuk perkara No. 05/Pdt.Bth/2015/PN.Yyk Jo. 1081/Pdt/2015/PT.Yyk) dan Putusan Banding (untuk perkara 156/Pdt.Bth/2016/Pn.Yyk). oleh karenanya Gugatan Perlawanan yang sedemikian layak untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

## **II.TENTANG PELAWAN TIDAK BERHAK UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN DARDEN VERZET.**

Bawa sebagaimana disampaikan dalam Gugatan Perlawanannya, PELAWAN telah menyampaikan bahwa PELAWAN adalah Penjamin atas hutang yang telah ditanda-tangani oleh Anak dari Pelawan. Sehingga dari pernyataan yang disampaikan oleh PELAWAN sendiri dalam Gugatan Perlawanannya telah membuktikan bahwa PELAWAN sendiri adalah Pihak yang membuat perjanjian bersama dengan anak dari PELAWAN oleh karenanya PELAWAN bukanlah Pihak Ketiga yang berhak untuk mengajukan Gugatan Perlawanannya seperti teruraikan dalam perkara a quo. Oleh karenanya Gugatan Perlawan yang disampaikan oleh PELAWAN layak untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

## **III. TENTANG GUGATAN PELAWAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)**

Bawa dalam Gugatan PELAWAN mendalilkan mengenai Perjanjian Kredit antara PELAWAN dengan TERLAWAN II yang mana TERLAWAN I adalah bukan tidak ada hubungan dengan perjanjian yang telah dibuat. Bawa dengan dimasukkannya TERLAWAN I dalam perkara a quo maka Gugatan Perlawan PELAWAN terkualifikasi sebagai Gugatan yang kabur dan oleh karenanya layak untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

### **DALAM POKOK PERKARA.**

1. Bawa TERLAWAN I adalah Pemilik Sah atas tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam SHM Nomor : 00799 Surat Ukur Nomor : 00467/Cokrodiningrat/2006 tertanggal 10-03-2006 seluas 213 m<sup>2</sup> yang mana tanah tersebut didapat oleh TERLAWAN I melalui mekanisme lelang yang telah dilakukan secara sah, benar dan tidak bertentangan dengan hukum;
2. Bawa TERLAWAN I mengikuti Lelang pada tanggal 28 Agustus 2013 yang dilakukan oleh PT. BANK TABUNGAN PENSIUNAN NASIONAL (BTPN)

melalui perantara KPKNL dimana pada saat Lelang berlangsung TERLAWAN I telah ditetapkan sebagai pemenang sehingga kemudian TERLAWAN I sebagai pemenang lelang berhak untuk memiliki tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 00799 surat ukur tanggal 10-03-2006 No. 00467/Cokrodiningrat/2006 dengan luas 213 m<sup>2</sup>;

3. Bahwa tanah dan bangunan yang menjadi obyek lelang adalah merupakan jaminan kredit di PT. BANK TABUNGAN PENSIUNDAN NASIONAL (BTPN) yang diatasnya telah dibebankan Hak Tanggungan. Sehingga kemudian apabila terjadi wanprestasi maka kemudian Pemberi Kredit dapat secara langsung melakukan eksekusi terhadap tanah dan bangunan yang menjadi jaminan kredit atas utang yang telah diberikan;
4. Bahwa dengan adanya pembelian yang dilakukan oleh TERLAWAN I melalui mekanisme lelang yang dilakukan sesuai dengan aturan dan benar maka TERLAWAN I terkualifikasi sebagai pembeli yang beriktikad baik dan dilindungi oleh Hukum;
5. Bahwa Gugatan Perlawanan yang diajukan oleh PELAWAN tidak dapat menunda adanya Eksekusi dikarenakan PELAWAN sendiri adalah Para Pihak yang ikut menandatangani Perjanjian Kredit yang mana atas perjanjian kredit tersebut telah dinyatakan sebagai kredit macet;
6. Bahwa Gugatan yang disampaikan oleh PELAWAN didasarkan dengan iktikad yang tidak baik, hal tersebut terlihat dari adanya penguasaan tanah yang dilakukan oleh PELAWAN sejak TERLAWAN I dinyatakan sebagai pemilik sah tanah dan bangunan sertifikat hak milik No. 07999 sampai dengan Gugatan Perlawanan ini disampaikan dan penguasaan tersebut sangat merugikan TERLAWAN I dan oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa untuk menolak Gugatan Perlawanan PELAWAN untuk seluruhnya;

## **DALAM REKONVENSI.**

1. Bahwa dalam Gugatan Rekonvensi ini mohon PELAWAN yang semula sebagai PELAWAN dalam Gugatan Perlawanan mohon disebut sebagai TERLAWAN dalam Rekonvensi dan begitu juga sebaliknya mohon TERLAWAN I yang semula disebut sebagai TERLAWAN I Dalam Pokok Perkara/dalam Konvensi mohon dalam Gugatan Rekonvensi disebut sebagai PELAWAN DALAM REKONVENSI;
2. Bahwa seluruh dalil yang terdapat dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara dijadikan sebagai satu bagian yang tidak terpisahkan dengan dalil yang terdapat dalam Gugatan Rekonvensi ini;
3. Bahwa PELAWAN DALAM REKONVENSI adalah Pemilik sah atas tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 07999/Cokrodiningratan Surat Ukur No. 00467/Cokrodiningratan/2006 seluas 213 m<sup>2</sup> yang mana kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut didapat oleh PELAWAN DALAM REKONVENSI melalui Lelang yang dilakukan oleh PT. BANK TABUNGAN PENSIUNAN NASIONAL melalui perantaraan KPKNL sebagaimana tersebut dalam Risalah lelang No. 412/2013 tanggal 26/09/2013 yang dibuat oleh dan berdasarkan kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Untung Pujiyanto, SH. Selaku Pejabat Lelang;
4. Bahwa sejak ditetapkannya PELAWAN DALAM REKONVENSI sebagai Pemenang Lelang dan sebagai Pemilik yang sah atas tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 0799/Cokrodiningratan, TERLAWAN DALAM REKONVENSI tetap menguasai dan mengambil keuntungan dari Tanah dan Bangunan dengan menyewakannya kepada pihak lain yang mana secara nyata TERLAWAN DALAM REKONVENSI obyek sengketa sudah tidak menjadi miliknya melainkan milik PELAWAN

DALAM REKONVENSI dan Penguasaan yang dilakukan oleh TERLAWAN DALAM REKONVENSI tersebut sangat merugikan PELAWAN DALAM REKONVENSI;

5. Bahwa penguasaan terhadap tanah dan bangunan milik PELAWAN DALAM REKONVENSI telah dilakukan tanpa Hak oleh TERLAWAN DALAM REKONVENSI dan perbuatan tersebut terkualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
6. Bahwa total kerugian materiil yang diderita oleh PELAWAN DALAM REKONVENSI akibat hilangnya manfaat dari kepemilikan dari tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 07999 adalah sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang mana penghitungan itu didapat apabila PELAWAN DALAM REKONVENSI mengambil manfaat dengan menyewakan tanah dan bangunan tersebut kepada Pihak lain sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) perbulan terhitung sejak PELAWAN DALAM REKONVENSI menjadi pemilik sah atas obyek sengketa;
7. Bahwa dikarenakan terbuktiannya TERLAWAN DALAM REKONVENSI melakukan penguasaan tanpa hak atas tanah dan Bangunan milik PELAWAN DALAM REKONVENSI yang mana penguasaan tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi PELAWAN DALAM REKONVENSI maka layak kiranya kerugian yang diderita oleh PELAWAN DALAM REKONVENSI tersebut dibebankan kepada TERLAWAN DALAM REKONVENSI;
8. Bahwa agar kerugian PELAWAN DALAM REKONVENSI tidak semakin besar maka kemudian mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar menghukum TERLAWAN DALAM REKONVENSI untuk menyerahkan penguasaan tanah dan bangunan sertifikat hak milik No. 0799 Surat Ukur No. 00467/Cokrodiningraton/2006 seluas 213 m<sup>2</sup> dalam keadaan kosong dan tanpa adanya beban diatasnya dan bila perlu dengan bantuan alat - alat negara;

9. Bahwa Gugatan Rekonvensi ini adalah mengenai adanya penguasaan tanpa hak yang telah dilakukan oleh TERLAWAN DALAM REKONVENSI sehingga layak kiranya untuk menghukum TERLAWAN DALAM REKONVENSI untuk memberikan dwangsom (uang paksa) perharinya setiap keterlambatannya dalam menyerahkan tanah dan bangunan milik dari PELAWAN DALAM REKONVENSI yakni sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu perhari) terhitung sejak Gugatan Rekonvensi ini berkekuatan hukum yang tetap;

Berdasarkan dalil - dalil hukum yang telah disampaikan diatas maka mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan amar yang bunyinya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI.**

1. Menerima Eksepsi TERLAWAN I untuk seluruhnya;
2. Membebankan biaya perkara kepada PELAWAN;

**DALAM POKOK PERKARA.**

1. Menolak Perlawanan PELAWAN untuk seluruhnya;
2. Membebankan Biaya Perkara kepada PELAWAN;

**DALAM REKONVENSI.**

1. Menerima Gugatan Rekonvensi PELAWAN DALAM REKONVENSI/TERLAWAN I DALAM KONVENSI;
2. Menyatakan PELAWAN DALAM REKONVENSI adalah Pemilik yang sah atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 07999/Cokrodiningratan Surat Ukur No. 00467/Cokrodiningratan/2006 seluas 213 m<sup>2</sup>;
3. Menyatakan TERLAWAN DALAM REKONVENSI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum TERLAWAN DALAM REKONVENSI untuk menyerahkan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 07999/Cokrodiningratan Surat Ukur No. 00467/Cokrodiningratan/2006 seluas 213 m<sup>2</sup> dalam keadaan

kosong tanpa syarat dan beban diatasnya bilaman perlu dengan bantuan alat - alat negara;

5. Menghukum TERLAWAN DALAM REKONVENSI untuk mengganti kerugian PELAWAN DALAM REKONVENSI akibat penguasaan tanpa hak yang dilakukan oleh TERLAWAN DALAM REKONVENSI sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
6. Menghukum TERLAWAN DALAM REKONVENSI untuk membayar dwangsom (uang paksa) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan dalam penyerahan obyek sengketa yang dihitung sejak Gugatan Rekonvensi ini telah memiliki kekuatan hukum yang tetap;
7. Membebankan biaya perkara kepada TERLAWAN DALAM REKONVENSI;

#### **SUBSIDAIR.**

Jika berpendapat lain mohon putusan yang seadil – adilnya;

#### **JAWABAN TERLAWAN II :**

#### **DALAM EKSEPSI.**

1. **Gugatan Perlawaan PELAWAN sama dengan perkara yang saat ini sedang diperiksa dalam tingkat Kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia dan Pengadilan Tinggi Yogyakarta (Ekseptio Litis Pendentis / Sub-Judice);**

Bahwa TERLAWAN II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan Gugatan Perlawaan PELAWAN tidak dapat diterima karena pokok gugatan PELAWAN dalam perkara ini sama dengan perkara yang saat ini sedang diperiksa dalam tingkat Kasasi Mahkamah Agung RI dan tingkat banding di Pengadilan Tinggi Yogyakarta, hal ini berdasarkan sebagai berikut :

DATA GUGATAN-GUGATAN DENGAN OBYEK PERKARA YANG SAMA				
Nomor Perkara	PN Yogyakarta	PT Yogyakarta	Mahkamah Agung	KETERANGAN
05/Pdt.BTH/2015/PN.Yyk	Sudah putus tanggal 5 Agustus 2015	Sudah putus tanggal 16 Desember 2015	Proses	Belum Inkrahct
108/PDT/2015/PT.Yyk	Sudah putus tanggal 13 Juni 2017	Proses Pemeriksaan (surat Nomor : W-13 U1/3873/HK. 02.B/VIII/2017 tentang Permohonan Pemeriksaan Banding)	-	Belum Inkrahct
126/PDT.Bth/2017/PN.Yyk	Proses persidangan	-	-	Belum Inkraft

Bahwa M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, halaman 461, menyatakan bahwa apabila terdapat gugatan yang sama dengan gugatan di pengadilan lainnya, maka terhadap gugatan tersebut dapat diajukan eksepsi litis pendentis, di mana tujuan dari eksepsi litis pendentis tersebut adalah untuk mencegah adanya putusan

pengadilan yang saling bertentangan terhadap perkara yang sama. **Doktrin M. Yahya Harahap, S.H.** dalam bukunya **Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan**, Penerbit Sinar Grafika, halaman 461 :“*Sengketa yang digugat penggugat, sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh Pengadilan. Disebut juga eksepsi sub-judice yang berarti gugatan yang diajukan masih tergantung (aanhanging) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksannya di Pengadilan (under judicial consideration);*

Memperhatikan Yurisprudensi, Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 28/Pdt/G/2012 /PN.Dps, tanggal 20 Maret 2013, Sumber Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, dimana Majelis Hakim dalam pertimbangannya menyatakan hal-hal sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari bukti T.19 (Putusan Pengadilan Negeri Amlapura No.69/Pdt.G/2011/PN.AP. dan T.20 (Putusan Pengadilan Negeri Amlapura No. 75/Pdt.G/2012/PN.AP.) ternyata pihak-pihak yang tertera dan tercantum dalam perkara tersebut adalah sama dengan pihak-pihak tertera dan tercantum dalam perkara Aquo (Perkara No.28/Pdt.G/2012/PN.Dps), objek pun sama yaitu tentang saham milik PT. Bali Bias Putih dan perjanjian kredit (pinjam uang) oleh PT. Bali Bias Putih khususnya perkara No.69/Pdt.G/2011/PN.AP. Perkara-perkara tersebut masih dalam taraf pemeriksaan tingkat Banding dan tidak dibantah oleh para Penggugat. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat oleh karena perkara No.69/Pdt.G/2011/PN.AP dan No.75/Pdt.G/2012/PN.AP masih dalam taraf pemeriksaan tingkat Banding, dan untuk menghindari adanya putusan yang tumpang tindih dan saling bertentangan dikemudian hari. Maka seharusnya para Penggugat menunggu dulu perkara-perkara tersebut mempunyai kekuatan hukum yang tetap barulah mengambil langkah-langka hukum selanjutnya. Oleh karena itu Eksepsi para Tergugat pada point 2 dapat dibenarkan dan diterima”.

**2. EKSEPSI PLURIUM LITIS CONCORTIUM (Kekurangan /**

***ketidaklengkapan Pihak Pelawan/Terlawan / Turut Terlawan).***

Bahwa dalil-dalil posita PELAWAN menyangkut serangkaian perbuatan hukum perjanjian kredit dengan melibatkan orang yang bernama Didit Purnomo/Anak PELAWAN seperti didalilkan oleh PELAWAN dalam posita angka 2, yang seharusnya dalam hal ini ditarik dijadikan PELAWAN bersama sama atau TERLAWAN dalam perkara *a quo* namun ternyata tidak dimasukkan / tidak dijadikan pihak sebagai subyek hukum. Dengan demikian sudah seharusnya Gugatan PELAWAN di samping tidak memiliki hubungan / kepentingan hukum dengan TERLAWAN II, juga tidak memenuhi kelengkapan subyek hukum dan harus dinyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*), sebagaimana dalam yurisprudensi Putusan MARI nomor 400 K/Sip/1984 Tanggal 19 Juli 1985 yaitu :

“Karena hubungan hukum yang sesungguhnya adalah hubungan hutang-piutang antara Penggugat dengan anak Tergugat, anak Tergugat tersebut harus turut digugat.”;

Dijelaskan pula oleh M. Yahya Harahap (hal. 811), bahwa ada berbagai cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain, gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan **Pasal 123 ayat (1) HIR jo. SEMA No. 4 Tahun 1996:**

1. gugatan tidak memiliki dasar hukum;
2. gugatan error in persona dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium*;
3. gugatan mengandung cacat atau *obscur libel*; atau
4. gugatan melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolute atau relatif dan sebagainya;

Bahwa PELAWAN tidak memiliki kedudukan hukum/legal standing, hal ini dikarenakan PELAWAN bukan pemilik objek sengketa, dan saat ini telah beralih

hak kepemilikannya kepada pemenang lelang. Sehingga sudah selayaknya gugatan PELAWAN ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima. Sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, **Putusan Mahkamah Agung No. 4 K/Sip/1958** yang menyatakan:

*“Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak.”*

#### **DALAM POKOK PERKARA.**

1. Bahwa TERLAWAN II menolak seluruh dalil-dalil gugatan PELAWAN, kecuali yang dinyatakan secara tegas kebenarannya oleh TERLAWAN II;
2. Bahwa TERLAWAN II menolak seluruh dalil gugatan PELAWAN terutama posita angka 5. Karena pada saat perjanjian kredit kedudukan Terlawan II BUKAN di Ruko Sriwedani kav 15 Beringharjo,Yogyakarta, berdasarkan perjanjian kredit Terlawan II adalah di Jakarta dan kantor cabang dalam perkara a quo adalah di Kota Magelang, dengan demikian karena gugatan PELAWAN tidak berdasarkan hukum dan tidak sesuai fakta maka sudah selayaknya gugatan ditolak seluruhnya;
3. Bahwa TERLAWAN II menolak seluruh dalil PELAWAN posita angka 6 dikarenakan PELAWAN bukan debitur sehingga tidak mendatangani perjanjian kredit, PELAWAN adalah sebagai Penjamin, hal ini dibuktikan PELAWAN secara sadar sepakat mendatangani Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 69 Tahun 2013 atas salah satu jaminan tanah berdasarkan sertifikat hak milik nomor 0079 atas nama Rochidin yang terletak di Cokrodiningrat, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dibuat dihadapan Notaris/PPAT EDY WIDARTO, SH. Dengan demikian SKMHT tersebut merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana disebutkan akta otentik dalam Pasal 1868 KUH Perdata yaitu suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau di hadapan

pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, di tempat di mana akta dibuat, Dalam teori kesepakatan, bahwa pernyataan yang biasa diucapkan sebagai tanda kesepakatan misalnya, setuju, accord, oke dan lain-lain sebagainya, ataupun dengan bersama-sama menaruh tanda tangan di bawah pernyataan-pernyataan tertulis sebagai tanda (bukti) bahwa kedua belah pihak telah menyetujui segala apa yang tertera di atas tulisan itu (**Subekti, Aneka Perjanjian, Cetakan Kesepuluh. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995 hlm. 3**);

4. Bahwa TERLAWAN II menolak dalil PELAWAN posita angka 6 dan 7, karena PELAWAN bukan penjual pemilik Sertipikat Hak Milik **Nomor 1221** atas nama Nyonya Sri Hartati, sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik **Nomor 1221** yang terletak di RT 09 RW 12 Desa/Kel. Imogiri, Kecamatan Imogiri, Kabupaten Bantul, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang pada saat diserahkan sebagai jaminan adalah terdaftar atas nama Nyonya Sri Hartati. Sebgaimana Sertipikat tersebut telah dikembalikan kepada Penjamin, sehingga jumlah nilai penjualan menjadi kewenangan penuh Nyonya Sri Hartati selaku pemilik jaminan dan bukan TERLAWAN II;
5. Bahwa TERLAWAN II menolak dalil PELAWAN posita angka 9, karena lelang eksekusi hak tanggungan sudah dilakukan secara transparan dan terbuka sebagaimana diatur undang-undang, sebagaimana telah diumumkan kepada debitur dan surat kabar harian Merapi tanggal 14 Agustus 2013; Berdasarkan Pasal 43 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/Pmk.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/Pmk.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu:

**“Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota/kabupaten tempat barang berada”.**

Sebagaimana juga telah tercantum dalam risalah lelang nomor 412/2013 tanggal 28 Agustus 2013 yang merupakan akta otentik berdasarkan Pasal 1 Angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/Pmk.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/Pmk.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu:

**“Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.”**

6. Bahwa TERLAWAN II menolak dalil PELAWAN posita angka 11, 12, 13 dan 14, karena dalil PELAWAN tidak jelas menyebutkan obyek perkara yang dieksekusi dan aturan tentang lelang eksekusi hak tanggungan telah memiliki ketentuan khusus (lex specialist) yakni Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/Pmk.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, hal ini sesuai dengan Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/Pmk.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/Pmk.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu:

“Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.”;

Pasal 14 ayat 2 dan 3 Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yaitu :

Ayat (2)

“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA";

Ayat (3)

“Sertifikat 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”.

7. Bahwa TERLAWAN II menolak dalil PELAWAN posita angka 15, karena TERLAWAN II bukan pihak yang mengajukan eksekusi pengosongan, dan SEMA yang didalilkan oleh PELAWAN telah dirubah yakni dengan SEMA No.4 tahun 2014 tentang pemberlakuan rumusan Pleno Kamar Perdata 2013 sebagai pedoman pelaksanaan tugas yang berbunyi:

“ Apabila Terlelang tidak mau mengosongkan objek lelang berupa hak tanggungan yang pelelangannya dilakukan sendiri oleh Kreditur melalui kantor lelang, maka eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan”;

8. Bahwa TERLAWAN II menolak dalil PELAWAN posita angka 16 dikarenakan dalam Peraturan Bank Indonesia 5/8/PBI/2013, **PELAWAN bukan pihak yang berhak menerima laporan produk dan aktivitas baru**, dalil TERLAWAN II ini berdasarkan Pasal 25 Ayat (1) Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2013 tentang Penerapan Manajemen Resiko Bagi Bank Umum mengatur:

**“Bank wajib menyampaikan laporan produk dan aktivitas baru kepada Bank Indonesia.”;**

9. Bahwa TERLAWAN II menolak dalil PELAWAN posita angka 17 dan 18 karena justru PELAWAN yang wanprestasi kepada TERLAWAN II dengan tidak melaksanakan kewajiban sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati;

10. Bahwa TERLAWAN II menolak dalil PELAWAN posita angka 19, karena dalil PELAWAN tidak berdasarkan hukum dan fakta;

11. Bahwa TERLAWAN II menolak dalil PELAWAN posita angka 20, karena perjanjian kredit sudah sah menurut hukum, sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdata dan mengikat layaknya Undang-Undang bagi merek ayang membuatnya, dalam perkara ini pihak yang membuat perjanjian kredit adalah TERLAWAN II selaku kreditor dan DIDIT PURNOMO selaku kreditor. Sehingga PELAWAN bukan pihak yang memiliki hubungan hukum sengketa perjanjian kredit dengan TERLAWAN II. Sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, **Putusan Mahkamah Agung No. 4 K/Sip/1958** yang menyatakan :

*“Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak.” ;*

12. Bahwa TERLAWAN II menolak dalil PELAWAN posita angka 21, 22, 23, dan 24, karena dalil PELAWAN tidak jelas menyebutkan obyek perkara dalam dalil gugatan, hal ini membuat gugatan PENGGUGAT menjadi kabur dan tidak jelas. Adapun lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dilakukan telah sesuai peraturan perundang-undangan, terbukti dengan risalah lelang nomor 412/2013 tanggal 28 Agustus 2013 yang merupakan akta otentik yang juga telah dijadikan bukti persidangan sebelumnya dalam perkara nomor; Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, maka TERLAWAN II mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan memeriksa, mengadili, serta memberikan putusan sebagai berikut:

#### **DALAM PUTUSAN SELA.**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi TERLAWAN II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PELAWAN tidak dapat diterima;
3. Menghukum PELAWAN untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

#### **DALAM EKSEPSI.**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi TERLAWAN II untuk seluruhnya;

2. Menyatakan Gugatan PELAWAN tidak dapat diterima;
3. Menghukum PELAWAN untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

**DALAM POKOK PERKARA.**

**PRIMAIR.**

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban TERLAWAN II untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan PELAWAN untuk seluruhnya;
3. Menghukum PELAWAN untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

**Subsidair.**

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

**JAWABAN TERLAWAN III :**

**DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa atas gugatan Pelawan dalam surat gugatannya tertanggal 14 Agustus 2017 yang terdaftar dalam Perkara Nomor : 126/Pdt.Bth/2017/PN.Yyk., maka Terlawan III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

**Bahwa Gugatan Perlawanan Pelawan sama dengan perkara yang saat ini sedang diperiksa dalam Tingkat Banding di Pengadilan Tinggi Yogyakarta dan Tingkat Kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia (Ekseptio Litis Pendentis/Sub-Judice);**

Bahwa Terlawan III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan Gugatan Perlawanan PELAWAN tidak dapat diterima karena pokok gugatan PELAWAN dalam perkara ini sama dengan perkara yang saat ini sedang diperiksa dalam tingkat Banding Pengadilan Tinggi Yogyakarta, yakni sebagai berikut:

- a Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Perkara Perlawanan Nomor: 156/Pdt-Bth/2016/PN-Yyk. Tanggal 13 Juni 2017;

- b. Bahwa masih berjalan pemeriksaan Tingkat Banding berdasarkan relas pemberitahuan tanggal 21 Juni 2017 tentang Pernyataan Banding Perkara No.156/Pdt-Bth./2016/PN-Yyk;
- c. Bahwa masih berjalan pemeriksannya dalam tingkat Kasasi di Mahkamah Agung RI incasu upaya hukum Pelawan atas Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Perkara Perlawanan Nomor: 05/Pdt.Bth/2015/PN.Yyk, tanggal 5 Agustus 2015, Jo Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No.108/PDT/2015/PT.Yyk tanggal 16 Desember 2015 tersebut, berarti Gugatan Perlawanan yang diajukan Pelawan dalam perkara ini masih tergantung atas berlangsung pemeriksannya dalam tingkat Kasasi.Dengan demikian Gugatan PELAWAN sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima karena belum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

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

1. Berdasar data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, bahwa benar Terlawan III telah mencatat pendaftaran peralihan hak karena Lelang terhadap SHM. 00799/Cokrodiningratan, dari atas nama **ROCHIDIN** menjadi atas nama **ISNURNETTY**, dengan kronologis sebagai berikut :
  - Tanggal 14 Desember 2011, SHM. 00799/Cokrodiningratan atas nama **ROCHIDIN**, telah didaftarkan pembebanan Hak Tanggungan No. 1971/2011, dengan pemegang Hak Tanggungan atas nama PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk, berkedudukan di Jakarta Selatan;
  - Tanggal 04 Februari 2014, Hak Tanggungan No. 1971/2011 dengan pemegang Hak Tanggungan atas nama PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk, berkedudukan di Jakarta Selatan, telah dihapus (Roya) berdasarkan surat Roya No. 01/Roya/7475/0813 tanggal 30-08-2013 dari PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk, berkedudukan di Jakarta Selatan;

- Tanggal 12 Februari 2014, SHM. 00799/Cokrodiningratan, telah didaftarkan peralihan hak karena Lelang dari atas nama **ROCHIDIN** menjadi atas nama **ISNURNETTY**, berdasarkan kutipan Risalah Lelang No. 412/2013 tanggal 26-09-2013, yang dibuat oleh Untung Pujianto, SH., selaku Pejabat Lelang;
- 2. Bahwa Terlawan III dalam memproses pendaftaran Hak Tanggungan terhadap Sertifikat Hak Milik No. 00799/Cokrodiningratan atas nama **ROCHIDIN** dengan pemegang Hak Tanggungan atas nama PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk, berkedudukan di Jakarta Selatan, telah sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam **Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996** tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang menyebutkan :

#### ***Pasal 10***

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

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

#### ***Pasal 23***

*Untuk keperluan pendaftaran hak :*

- e. *pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan;*

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

**Pasal 101**

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

Hal tersebut telah sesuai dengan substansi/ isi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 206/2011 tgl. 29-11-2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Bimo Seno Sanjaya, SH., selaku PPAT Kota Yogyakarta, sehingga proses pendaftaran hak tanggungan No. 1971/2011 tanggal 14-12-2011 terhadap Sertipikat Hak Milik No. 00799/Cokrodiningraton atas nama **ROCHIDIN** (obyek sengketa dalam perkara a quo) tersebut adalah sah menurut hukum karena data pendukung secara formal telah memenuhi dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam UU No. 4 Tahun 1996, PP No 24 Tahun 1997

dan PMNA / KBPN No 3 Tahun 1997, namun berkenaan dengan kebenaran materiil terhadap data pendukung bukanlah kewenangan Terlawan III untuk mengujinya, karena kewenangan Terlawan III adalah sebatas melakukan pencatatan permohonan pendaftaran tanah berdasarkan data formil dari pemohon yang telah memenuhi dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sesuai Standar Operasional Prosedur di Badan Pertanahan Nasional;

3. Bahwa Terlawan III keberatan dan menolak dalil-dalil gugatan Pelawan khususnya terhadap dalil nomor 16, 18, dan 26, yang pada pokoknya mendalilkan adanya perjanjian kredit antara Terlawan III (in casu Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta) dengan Pelawan, karena senyatanya Terlawan III tidak pernah terlibat pada saat pengikatan kredit antara Pelawan dengan Terlawan II;

Bahwa terlepas dari adanya salah penulisan dari Pelawan, namun karena sampai dengan tahapan pembacaan gugatan perkara a quo, tidak ada perubahan gugatan dari Pelawan, maka terhadap dalil tersebut menurut Terlawan III adalah tetap, maka sudah sepantasnya Terlawan III menolak dengan tegas dalil tersebut;

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

#### **DALAM EKSEPSI :**

- Menerima Eksepsi Terlawan III;
- Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima;

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

- Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima;

- Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Milik Nomor : 00799/Cokrodiningratan, luas 213 m<sup>2</sup> Surat Ukur tanggal 10-03-2006 No. 00467/Cokrodiningratan/2006, atas nama ISNURNETTY;
- Menghukum Pelawan untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

#### **JAWABAN TERLAWAN IV :**

##### **1. Eksepsi Plurium Litis Consortium.**

- Bahwa Terlawan IV setelah mencermati gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan, yang mana dalil perlawanan Pelawan angka 6 menyatakan bahwa Pelawan tidak mampu menyelesaikan pembayaran hutangnya, sehingga dengan berat hati Pelawan menjual harta yang berupa tanah pekarangan tercacat SHM Nomor 01211 terletak di Imogiri, Bantul dengan harga Rp.160.000.000,00 kemudian hasil penjualan tanah tersebut dibayarkan oleh Bpk Daryanto (orang kepercayaan Pelawan) kepada Terlawan II, namun ternyata pembayaran Bpk. Daryanto tersebut oleh Terlawan II hanya diakui sebesar Rp.110.000.000,00;
- Bahwa mengingat dalam hal ini pembayaran tersebut yang melakukan adalah Bapak Daryanto, sehingga dengan demikian andaikata Pelawan merasa dirugikan atas pembayaran tersebut, semestinya Bapak Daryanto ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, karena agar perkara ini dapat diselaikan secara tuntas, sebagaimana sesuai asas hukum perdata perkara diselesaikan secara cepat dan biaya ringan;
- Bahwa menurut Yurisrudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1972 menyatakan “ Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima ”.

## 2. Eksepsi Litis Pendentis.

Bahwa Terawan IV berpendapat bahwa Perlawanan Pelawan sama dengan perkara yang saat ini sedang diperiksa dalam tingkat Kasasi di Mahkamah Agung, yakni Kasasi atas perkara Nomor 05/Pdt.Bth/2015/PN.Yyk tanggal 5 Agustus 2015 jo putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 108/PDT/2015/PT.Yyk tanggal 16 Desember 2015, sehingga demikian gugatan/perlawanan yang diajukan Pelawan masih bergantung (aanhangig) atau masih berlangsung atau sedang dalam pemeriksaan di pengadilan (under judicial consideration) atau sengketanya sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh pengadilan lain. Begitu pula upaya hukum Kasasi perkara nomor 05/Pdt.Bth/2015/PN.Yyk jo. Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 108/PDT/2015/PY.Yyk belum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap dan tidak dicabut. Maka dengan demikian layak perkara ini untuk tidak diterima;

## 3. Eksepsi gugatan eror in persona.

Bahwa gugatan perlawanan Pelawan untuk membatalkan perjanjian antara Terawan III dengan Terawan II adalah keliru, karena sesuai Pasal 1340 KUHPerdata hanya berlaku kepada pihak-pihak yang membuatnya. Sedangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor 0001055-SPK-7033-0310 tanggal 11 Maret 2010 dan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 6002001-ADDPK-7033-1011 tanggal 31 Oktober 2011 perkara ini yang melakukan Perjanjian Kredit tersebut adalah Didit Purnomo dengan Terawan II, sehingga dengan demikian oleh karena Pelawan tidak termasuk sebagai pihak dalam dalam Perjanjian Kredit, maka tidak ada dasar hukum bagi Pelawan untuk membatalkan perjanjian dimaksud;

Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 442 K/Sip/1973, tanggal 8 Oktober 1973 menyatakan bahwa “ Gugatan dari seorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima ”;

## **I. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Terlawan IV dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan perlawanan Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pelawan di dalam mengajukan gugatan khususnya terhadap Terlawan IV adalah sehubungan proses pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa yang dilakukan oleh Terlawan IV dianggap oleh Pelawan banyak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Terlawan IV adalah atas permintaan Saudara Yakubus Hendro K selaku Jabatan ARM dan Widi Adi Kurniawan selaku Jabatan RRM PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk. Mur Cabang Magelang berkedudukan dan berkantor di Magelang sesuai surat permohonan lelang Nomor 007/COLL-BTPN/MUR/0513 tanggal 29 Mei 2013 yang dalam hal ini berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 0001055-SPK-7033-0310 tanggal 11 Maret 2010 dan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 6002001-ADDPK-7033-1011 tanggal 31 Oktober 2011, Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 1971/2011 tanggal 13 Desember 2011 berikut Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 206/2011 tanggal 29 Nopember 2011;
4. Bahwa sebagaimana dokumen persyaratan lelang yang dilampirkan oleh Terlawan II, berupa :
  - Perjanjian Kredit Nomor 0001055-SPK-7033-0310 tanggal 11 Maret 2010 dan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 6002001-ADDPK-7033-1011 tanggal 31 Oktober 2011;

- Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1971/2011 tanggal 13 Desember 2011 berikut Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 206/2011 tanggal 29 Nopember 2011;
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 00799/Cokrodiningratan, Surat Ukur nomor 00467/Cokrodiningratan/2006 tanggal 10 Maret 2006, luas 213 m<sup>2</sup> atas nama Rochidin;
  - Surat Nomor 04/Coll1-MGL/0312 tanggal 19 Maret 2012 hal Peringatan I, Surat Nomor 01/Coll2-MGL/0412 tanggal 16 April 2012 perihal Surat Peringatan II dan Surat Nomor 03/Coll3-MGL/0612 tanggal 27 Juni 2012 perihal Surat Peringatan III;
  - Surat Keterangan Nomor 09/7033/0513 tanggal 29 Mei 2013 Rincian hutang atas nama Didit Pernomo;
  - Surat Pernyataan Nomor 13/7033/0513 tanggal 29 Mei 2013 bahwa PT BTN akan bertanggung jawab akan adanya gugatan perdata maupun tuntutan pidana;
5. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Terlawan II tersebut telah memenuhi persyaratan lelang, maka oleh Terlawan IV ditetapkan Jadwal lelangnya, dengan surat Nomor- 2963/WKN.09/KNL.06/2013 tanggal 29 Juli 2013;
6. Bahwa rencana pelaksanaan lelang telah diumumkan oleh Terlawan II sebanyak 2 kali, pengumuman lelang pertama diumumkan melalui selebaran tanggal 30 Juli 2013, dan pengumuman lelang kedua diumumkan melalui Surat Kabar Harian Merapi tanggal 14 Agustus 2013, dan kepada debtor in casu Didit Purnomo telah diberitahu oleh Penjual in casu Terlawan II dengan surat Nomor tanggal 12 Agustus 2013;
7. Bahwa sebelum lelang dilaksanakan oleh Terlawan IV, dari Terlawan II selaku Penjual tidak mengajukan pembatalan lelang, tidak ada hal-hal yang dapat untuk pembatalan lelang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 24

dan 27 peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, sehingga oleh Terlawan IV lelang tetap dilaksanakan;

8. Bahwa lelang dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 28 Agustus 2013. Diikuti oleh 2 (dua) orang peserta lelang yang telah memenuhi sahnya sebagai peserta lelang yakni Nyonya Isnurnetty dan Dwi Suryo Hardiyanto, dilakukan dengan penawaran dimulai dari harga limit sebesar Rp.210.000.000,00, dan diperoleh penawaran tertinggi sebesar Rp.210.100.000,00 yang diajukan oleh Isnunetty, sehingga penawaran dari Isnurnetty telah melampaui harga limit yang ditetapkan oleh Penjual, maka penawarannya disahkan sebagai Pembeli Lelang;
9. Bahwa Terlawan IV menolak dengan tegas dalil perlawanan Pelawan angka 9, yang pada intinya tanpa ada kabar berita, secara tiba-tiba dan sangat mengagetkan Pelawan bahwa tanahnya telah dilelang oleh Terlawan II melalui Terlawan IV yang akhirnya dimenangkan oleh Terlawan I;
10. Bahwa dalil perlawanan Pelawan angka 9 tersebut tidak berdasarkan hukum sama sekali, karena lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan IV adalah atas permohonan lelang dari Terlawan II, dan rencana pelaksanaan lelang tersebut oleh Terlawan II telah diumumkan sebanyak 2 kali, dan terhadap debitur in casu Didit Purnomo oleh Terlawan II juga telah diberitahu dengan surat tanggal 12 Agustus 2013;
11. Bahwa Terlawan IV dengan tegas menolak dalil perlawanan Pelawan angka 11 sampai dengan angka 14, karena dalil perlawanan Pelawan angka 11 sampai dengan angka 14 tersebut merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum sama sekali. Dan oleh karena itu perlu Terlawan IV tegaskan sebagai berikut :
  - Bahwa lelang yang dilakukan oleh Terlawan IV atas permohonan lelang dari Terlawan II, yang mana Terlawan II selaku Pemegang Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 1971/2011 tanggal 13 Desember

2011 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 206/2011 tanggal 29 Nopember 2011 oleh undang-undang diberikan hak untuk menjual secara umum bilamana debitur in casu Didit Purnomo wanprestasi;

- Bahwa fakta yang terjadi Didit Purnomo selaku debitur tidak memenuhi pembayaran hutang sebagaimana diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit Nomor 0001055-SPK-7033-0310 tanggal 11 Maret 2010 dan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 6002001-ADDPK-7033-1011 tanggal 31 Oktober 2011, dan debitur yang bersangkutan Saudara Didit Purnomo telah diberikan peringatan oleh Terlawan II dengan surat Nomor 04/Coll1-MGL/0312 tanggal 19 Maret 2012 hal Peringatan I, Surat Nomor 01/Coll2-MGL/0412 tanggal 16 April 2012 perihal Surat Peringatan II dan Surat Nomor 03/Coll3-MGL/0612 tanggal 27 Juni 2012 perihal Surat Peringatan III, namun Didit Purnomo (debitur) tidak juga memenuhi kewajiban hutangnya sebagaimana mestinya, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Terlawan II mengajukan penjualan secara lelang kepada Terlawan IV. dan kemudian dalam pelaksanaan lelang dimenangkan oleh Terlawan I;
12. Bahwa Terlawan IV menolak dengan tegas dalil perlawanan Pelawan angka 15, karena dalil perlawanan Pelawan tersebut tidak berdasarkan hukum sama sekali dan hanya mengada-ada;
13. Bahwa sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia SEMA Nomor 4 Tahun 2014 Rumusan Hukum Pleno Kamar Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas. Pleno Kamar Perdata Sub Kamar Perdata Umum menghasilkan kesepakatan : permasalahan Pengosongan Eksekusi Objek Hak Tanggungan , hasil rumusan hukum pleno kamar sebagai berikut “Terhadap pelelangan Hak Tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri

tanpa melalui gugatan” Rumusan ini merupakan revisi terhadap Hasil Rumusan Kamar Perdata tanggal 14 s.d. 16 Maret 2011 pada angka XIII tentang pelelangan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek yang dilelang, tidak dapat dilakukan pengosongan berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR melainkan harus diajukan gugatan, karena pelelangan tersebut di atas bukan lelang eksekusi melainkan lelang sukarela;

14. Bahwa berdasarkan ketentuan rumusan Hukum Pleno Kamar Tahun 2013 Pleno Kamar Perdata Sub Kamar Perdata Umum dimaksud, maka dalam hal Pembeli lelang in casu Terawan I akan mengosongkan terhadap objek lelang yang masih dikuasai oleh Termohon Lelang, cukup mengajukan permohonan pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri Setempat dimana objek lelang/objek sengketa berada;

15. Bahwa Terawan IV menanggapi dalil perlawanan Pelawan angka 16 sampai dengan 19, sebagai berikut :

- Bahwa menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata menjelaskan Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :
  1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
  2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
  3. Suatu hal tertentu;
  4. Suatu sebab yang halal;
- Bahwa ketentuan Pasal 1340 KUHPerdata Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ke tiga; tak dapat pihak-pihak ke tiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam pasal 1317;
- Bahwa fakta yang terjadi Perjanjian Kredit Nomor 0001055-SPK-7033-0310 tanggal 11 Maret 2010 dan Perjanjian Perubahan Terhadap

Perjanjian Kredit Nomor 6002001-ADDPK-7033-1011 tanggal 31 Oktober 2011 dilakukan oleh Terlawan II dengan **Didit Purnomo** telah memenuhi unsur Pasal 1320, sehingga dengan demikian perjanjian tersebut adalah sah menurut hukum;

16. Bawa Terlawan IV menolak dengan tegas dalil perlawanan Pelawan angka 21, karena lelang yang dilakukan oleh Terlawan IV atas permohonan lelang dari Terlawan II telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941;3) jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010. Sehingga demikian tidak ada dasar hukum bagi Pelawan untuk menyatakan lelang yang dilakukan oleh Terlawan IV banyak melanggar peraturan-peraturan yang mengatur tata cara pelaksanaan lelang;

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Terlawan IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta berkenan memutus dengan diktum sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi :**

- Menyatakan Eksepsi Terlawan IV cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**);

**Dalam Pokok Perkara :**

- Menyatakan menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**);
- Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan IV sah menurut hukum;

- Menyatakan Risalah Lelang Nomor 412/2013 tanggal 28 Agustus 2013 mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- Menyatakan menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Terlawan, Pelawan mengajukan Repliknya masing-masing tertanggal 18 Oktober 2017 dan Para Terlawan mengajukan Dupliknya masing-masing tertanggal 25 Oktober 2017;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Terlawan membantah dalil perlawanan Pelawan, maka berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR, menjadi kewajiban hukum bagi Pelawan untuk membuktikan dalil perlawanannya dan kepada Para Terlawan diberi kesempatan pula untuk membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil perlawanannya, Pelawan telah mengajukan bukti – bukti sebagai berikut :

**Bukti Surat :**

1. Fotocopy dari Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (diberi tanda bukti P-1);
2. Fotocopy dari Fotocopy Kartu Keluarga atas nama kepala keluarga Rochidin (diberi tanda bukti P-2);
3. Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat SHM No.00799 Surat Ukur Nomor : 00467/Cokrodiningratan/2006, tanggal 10-03-2006 luas 213 m<sup>2</sup> terletak di Cokrokusuman No.801 RT.30 RW.8 Cokrodiningratan, Jetis Yogyakarta (diberi tanda bukti P-3);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Terlawan I mengajukan bukti – bukti sebagai berikut :

**Bukti Surat :**

1. Fotocopy dari Fotocopy Kliping Koran Merapi yang berisi tentang pengumuman lelang kedua Eksekusi hak tanggungan,(diberi tanda bukti T1-1);

2. Fotocopy dari Fotocopy Kutipan risalah Lelang Nomor :412/2013,(diberi tanda bukti T1- 2);
3. Fotocopy dari Asli Sertifikat Hak Milik No.00799/Kel.Cokrodiningratan Surat Ukur tanggal 10-03-2006 Nomor 00467/Cokrodiningratan/2006 Luas 213 m<sup>2</sup>,(diberi tanda bukti T1-3);
4. Fotocopy dari Asli Tanda terima Kontra Memori Kasasi Nomor : 05/Pdt.Bth/2015/PN.yyk Jo. No.108/PDT/2015/PT.Yyk,(diberi tanda bukti T1- 4);
5. Fotocopy dari Asli Turunan Putusan Perkara Perdata No.156/Pdt.Bth/2016/Pn.Yyk tanggal 13 Juni 2017,(diberi tanda bukti T1- 5);
6. Fotocopy dari Fotocopy Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) No.B/35 N/2014/Reskrim tanggal 1 Mei 2014 ,(diberi tanda bukti T1- 6);
7. Fotocopy dari Fotocopy Kwitansi Panjar Eksekusi Riil tanggal 2 Oktober 2014 dengan Nomor : 11/Pdt.Eks/2014/Pn.Yyk ,(diberi tanda bukti T1- 7) ;- Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Terawan II mengajukan bukti – buktisebagai berikut :

**Bukti Surat :**

1. Fotocopy dari Asli Perjanjian Kredit Nomor: 0001055-SPK-7033-0310 tanggal 11 Maret 2010,(diberi tanda bukti T II-1);
2. Fotocopy dari Asli Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor: 7001558-ADDPK-7033-0111 Tanggal 27 Januari 2011.(diberi tanda bukti T II- 2);
3. Fotocopy dari Asli Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor: 6002001-ADDPK-7033-1011 Tanggal 31 Oktober 2011 (diberi tanda bukti T II-3);
4. Fotocopy dari Asli Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (SKUPK).,(diberi tanda bukti T II- 4);

5. Fotocopy dari Asli Tanda Terima Surat Perjanjian Kredit Nomor: 0001055-SPK-7033-0310 & Daftar Angsuran, serta SKUPK(diberi tanda bukti T II- 5);
6. Fotocopy dari Asli Tanda Terima Surat Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor: 7001558-ADDPK-7033-0111, Daftar Angsuran, dan SKUPK,(diberi tanda bukti T II-6);
7. Fotocopy dari Asli Tanda Terima Surat Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 6002001-ADDPK-7033-1011, Daftar Angsuran, dan SKUPK,(diberi tanda bukti T II- 7);
8. Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 00799 atas nama Rochidin atas Sebidang tanah dan Bangunan yang terletak di Kelurahan Cokrodingrat, Kecamatan Jetis, Kotamadya Yogyakarta,(diberi tanda bukti T II - 8);
9. Fotocopy dari Fotocopy Bukti Serah Terima Jaminan Tanah/Tanah & Bangunan Nomor: 6002001.1-BSTJ-7033-1011 Tanggal 31 Oktober 2011 dengan jaminan berupa SHM No. 00799 atas nama Rochidin,(diberi tanda bukti T II- 9);
10. Fotocopy dari Fotocopy Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No 69 Tanggal 31 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Dora Pawitra Setyorini, SH., MKn ,(diberi tanda bukti T II-10);
11. Fotocopy dari Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No: 206/2011 Tanggal 29 Nopember 2011 dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Bimo Seno Sanjaya, SH., PPAT Kota Yogyakarta. ,(diberi tanda bukti T II- 11);
12. Fotocopy dari Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 1971/2011 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Tanggal 13 Desember 2011 ,(diberi tanda bukti T II - 12);

13. Fotocopy dari Fotocopy Surat Peringatan I Nomor: 04/Coll1-MGL/0312 Tanggal 19 Maret 2012, beserta Berita Acara Serah Terima Surat Peringatan I tersebut ,(diberi tanda bukti T II -13);
14. Fotocopy dari Fotocopy Surat Peringatan II Nomor: 01/Coll2-MGL/0412 Tanggal 16 April 2012 ;(diberi tanda bukti T II - 14);
15. Fotocopy dari Fotocopy Surat Peringatan III Nomor: 03/Coll3-MGL/0612 tanggal 27 Juni 2012,(diberi tanda bukti T II - 15);
16. Fotocopy dari Fotocopy Serah Terima Jaminan No. 01/BTPN/UMK/0811 tanggal 30 Agustus 2013, Bukti Penyerahan Asli SHM No. 00799 & SHT No. 1971/2011 kepada Pemenang Lelang/TERLAWAN I,(diberi tanda bukti T II - 16);
17. Fotocopy dari Fotocopy Surat Pemberitahuan Pengumuman Lelang tanggal 12 Agustus 2013 kepada Debitur ,(diberi tanda bukti T II - 17);
18. Fotocopy dari Fotocopy Tanda Terima Surat Pemberitahuan Lelang kepada Debitur, tertanggal 13 Agustus 2013,(diberi tanda bukti T II - 18);
19. Fotocopy dari Fotocopy Salinan Risalah Lelang Nomor: 130/2013 Tanggal 14 Maret 2013 ,(diberi tanda bukti T II - 19);
20. Fotocopy dari Fotocopy Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan di Harian Merapi Tanggal 14 Agustus 2013,(diberi tanda bukti T II - 20);
21. Fotocopy dari Fotocopy Risalah Lelang Nomor: 412/2013 Tanggal 28 Agustus 2013,(diberi tanda bukti T II - 21);
22. Fotocopy dari Asli Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Perkara Perlawanan Nomor : 05/Pdt.BTH/ 2015/PN.Yyk., tanggal 5 Agustus 2015,(diberi tanda bukti T II - 22);
23. Fotocopy dari asli Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Perkara Perdata No. 108/PDT/2015/PT.Yyk., tanggal 16 Desember 2015 ,(diberi tanda bukti T II - 23);

24. Fotocopy dari Fotocopy Relas Pemberitahuan Dan Penyerahan Kontra  
Memori Kasasi Nomor:05/Pdt.Bth/2015/PN.Yyk Jo. No.  
108/PDT/2015/PT.YYK tanggal 1 Februari 2016,(diberi tanda bukti T II - 24);
25. Fotocopy dari asli Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor  
156/Pdt.Bth/ 2016/PN.Yyk tanggal 13 Juni 2017 ,(diberi tanda bukti T II - 25);
26. Fotocopy dari Fotocopy Surat Nomor : W-13 U1/3873/HK.02.B/VIII/2017  
tentang Permohonan Pemeriksaan Banding,(diberi tanda bukti T II - 26);  
Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Terlawan III  
mengajukan bukti – bukti sebagai berikut :

**Bukti Surat :**

1. Fotocopy dari asli Buku Tanah Hak Milik No.00799/Cokrodiningraton atas  
nama ISNURNETTY (Terlawan I) (diberi tanda Bukti T.III – 1);
2. Fotocopy dari asli Kutipan Risalah Lelang Nomor : 412/2013 tanggal 28  
Agustus 2013 (diberi tanda Bukti T.III – 2);  
Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Terlawan IV  
mengajukan bukti – bukti sebagai berikut :

**Bukti Surat :**

1. Fotocopy dari asli Surat No.007/COLL-BTPN/MUR/0513 tanggal 29 Mei 2013  
hal Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ; (diberi tanda Bukti  
T.IV – 1);
2. Fotocopy dari Fotocopy Perjanjian Kredit Nomor : 0001055-SPK-7033-0310  
tanggal 11 Maret 2010 ; (diberi tanda Bukti T.IV – 2);
3. Fotocopy dari Fotocopy Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit  
Nomor : 6002001-ADDPK-7033-1011 tanggal 31 Oktober 2011 ; (diberi tanda  
Bukti T.IV – 3);
4. Foto copy dari Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 206/2011  
tanggal 29 Nopember 2011, (diberi tanda TIV -4);

5. Foto copy dari Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1971/2011 tanggal 13 Desember 2011, (diberi tanda TIV-5);
6. Foto copy dari Asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 52/2013 tanggal 21 Februari 2013, (diberi tanda TIV-6);
7. Fotocopy dari Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 00799/Cokrodiningratan, luas 213 m<sup>2</sup> atas nama Rochidin, (diberi tanda TIV -7);
8. Foto copy dari Fotocopy Surat Nomor 04/Coll1-MGL/0312 tanggal 19 Maret 2012 hal Surat Peringatan I, ( diberi tanda T IV- 8);
9. Foto copy dari Fotocopy Surat Nomor 01/Coll2-MGL/0412 tanggal 16 April 2012 perihal Surat Peringatan II, (diberi tanda TIV-9);
10. Foto copy dari Asli Surat Nomor 03/Coll3-MGL/0612 tanggal 27 Juni 2012 perihal Surat Peringatan III, (diberi tanda TIV-10);
11. Foto copy dari Asli Surat Keterangan No. 09/7033/0513 tanggal 29 Mei 2013 Rincian hutang atas nama Didit Purnomo., (diberi tanda TIV-11);
12. Foto copy dari Asli Surat Pernyataan No. 13/7033/0513 tanggal 29 Mei 2013 bahwa PT BTN bertanggung jawab akan adanya gugatan perdata maupun tuntutan pidana, (diberi tanda TIV -12);
13. Foto copy dari Asli Surat Nomor: S-2963/WKN.09/KNL.06/2013 tanggal 29 Juli 2013, (diberi tanda TIV-13);
14. Foto copy dari Asli Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 30 Juli 2013, (diberi tanda TIV -14);
15. Foto copy dari Asli Pengumuman lelang kedua diumumkan melalui Surat Kabar Harian Merapi tanggal 14 Agustus 2013, (diberi tanda TIV -15);
16. Foto copy dari Asli Surat Bank BTPN tanggal 12 Agustus 2013 , (diberi tanda TIV -16);
17. Foto copy dari Asli Surat Permohonan Lelang 007/COLL-BTPN/MUR/0513KCPUMK Magelang Perihal Penentuan Limit Lelang, (diberi tanda TIV -17);

18. Foto copy dari Fotocopy Laporan Penilaian "Tanah dan Bangunan" Nomor 04/MPRU-YK/CL-LL/EDI/VII/2013 tanggal 01 Juli 2013,(diberi tanda TIV -18);
19. Foto copy dari Asli Daftar Penyetoran dan Pengembalian Uang Jaminan Penawaran Lelang tanggal 28 Agustus 2013, (diberi tanda TIV -19);
20. Foto copy dari Asli Daftar Hadir Lelang tanggal 28 Agustus 2013, (diberi tanda TIV -20);
21. Foto copy dari Asli Penawaran Lelang tanggal 28 Agustus 2013, (diberi tanda .IV -21);
22. Foto copy dari Asli Risalah Lelang Nomor 412/2013 tanggal 28 Agustus 2013, (diberi tanda TIV -22);

Menimbang, bahwa pihak Pelawan dan Para Terlawan tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa Pelawan, Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III dan Terlawan IV masing-masing telah mengajukan kesimpulan tertanggal 15 Nopember 2017;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM.**

#### **DALAM EKSEPSI.**

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya, Para Terlawan telah mengajukan eksepsi – eksepsi sebagai berikut :

##### **➤ Eksepsi Terlawan I :**

##### **I. TENTANG GUGATAN PELAWAN PREMATUR KARENA MASIH BERGANTUNG KEPADA PERKARA LAINNYA.**

- Bahwa terdapat Gugatan Perlawanan lainnya sebelum perkara ini disampaikan dengan obyek yang sama bahkan terdapat 1 (satu) perlawanan dengan Pihak yang sama yang mana semua Gugatan Perlawanan tersebut masih diperiksa dalam tingkat kasasi (Untuk Perkara No. 05/Pdt.Bth/2015/PN.Yyk) dan dalam tingkat banding (untuk perkara No. 156/Bth/2016/PN.Yyk) terhadap materi perkara ini masih harus menunggu Putusan Kasasi ( untuk perkara No. 05/Pdt.Bth/2015/PN.Yyk Jo. 1081/Pdt/2015/PT.Yyk) dan Putusan Banding (untuk perkara 156/Pdt.Bth/2016/Pn.Yyk);

## **II. TENTANG PELAWAN TIDAK BERHAK UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN DARDEN VERZET.**

- Bahwa PELAWAN adalah Penjamin atas hutang yang telah ditanda-tangani oleh Anak dari Pelawan. karenanya PELAWAN bukanlah Pihak Ketiga yang berhak untuk mengajukan Gugatan Perlawanannya seperti teruraikan dalam perkara a quo;

## **III.TENTANG GUGATAN PELAWAN KABUR (OBSCUUR LIBEL).**

- Bahwa dengan dimasukkannya TERLAWAN I dalam perkara a quo maka Gugatan Perlawanan PELAWAN terkualifikasi sebagai Gugatan yang kabur karena Gugatan PELAWAN mendalilkan mengenai Perjanjian Kredit antara PELAWAN dengan TERLAWAN II yang mana TERLAWAN I adalah bukan tidak ada hubungan dengan perjanjian yang telah dibuat;

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas Terlawan mohon agar perlawanan ini dinyatakan tidak dapat diterima;

### **➤ Eksepsi Terlawan II :**

#### **1. Ekseptio Litis Pendantis / Sub-Judice.**

Bahwa pokok gugatan PELAWAN dalam perkara ini sama dengan perkara yang saat ini sedang diperiksa dalam tingkat Kasasi Mahkamah Agung RI dan tingkat banding di Pengadilan Tinggi Yogyakarta dan untuk menghindari

adanya putusan yang tumpang tindih dan saling bertentangan dikemudian hari. Maka seharusnya Pelawan menunggu dulu perkara-perkara tersebut mempunyai kekuatan hukum yang tetap barulah mengambil langkah-langkah hukum selanjutnya;

2. Eksepsi Plurium Litis Consortium (Kekurangan / ketidaklengkapan Pihak Pelawan/Terlawan / Turut Terlawan);

- Bawa orang yang bernama Didit Purnomo/Anak PELAWAN seperti didalilkan oleh PELAWAN dalam posita angka 2, yang seharusnya dijadikan PELAWAN bersama sama atau TERLAWAN dalam perkara a quo namun ternyata tidak dimasukkan / tidak dijadikan pihak sebagai subyek hukum, sehingga Gugatan PELAWAN di samping tidak memiliki hubungan / kepentingan hukum dengan TERLAWAN II, juga tidak memenuhi kelengkapan subyek hukum;
- Bawa PELAWAN tidak memiliki kedudukan hukum/legal standing dikarenakan PELAWAN bukan pemilik objek sengketa, dan saat ini telah beralih hak kepemilikannya kepada pemenang lelang;

Bawa berdasarkan hal tersebut diatas, perlawanan ini seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima;

➤ **Eksepsi Terlawan III :**

- **Bawa Gugatan Perlawanan Pelawan sama dengan perkara yang saat ini sedang diperiksa dalam Tingkat Banding di Pengadilan Tinggi Yogyakarta dan Tingkat Kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia (Ekseptio Litis Pendantis/Sub-Judice sehingga Gugatan Perlawanan yang diajukan Pelawan dalam perkara ini masih tergantung atas berlangsung pemeriksannya dalam tingkat Kasasi;**

➤ **Eksepsi Terlawan IV :**

**1. Eksepsi Plurium Litis Consortium.**

- Bahwa mengingat dalam hal ini pembayaran tersebut yang melakukan adalah Bapak Daryanto, sehingga dengan demikian andaikata Pelawan merasa dirugikan atas pembayaran tersebut, semestinya Bapak Daryanto ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, karena agar perkara ini dapat diselaikan secara tuntas;

2. Eksepsi Litis Pendentis.

- Bahwa Perlawaan Pelawan sama dengan perkara yang saat ini sedang diperiksa dalam tingkat Kasasi di Mahkamah Agung, yakni Kasasi atas perkara Nomor 05/Pdt.Bth/2015/PN.Yyk tanggal 5 Agustus 2015 jo putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 108/PDT/2015/PT.Yyk tanggal 16 Desember 2015, sehingga demikian gugatan/perlawanan yang diajukan Pelawan masih bergantung (aanhangig) atau masih berlangsung atau sedang dalam pemeriksaan di pengadilan (under judicial consideration);

3. Eksepsi gugatan eror in persona.

- Bahwa gugatan perlawanan Pelawan untuk membatalkan perjanjian antara Terlawan III dengan Terlawan II adalah keliru, karena sesuai Pasal 1340 KUHPerdata hanya berlaku kepada pihak-pihak yang membuatnya. Sedangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor 0001055-SPK-7033-0310 tanggal 11 Maret 2010 dan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 6002001-ADDPK-7033-1011 tanggal 31 Oktober 2011 perkara ini yang melakukan Perjanjian Kredit tersebut adalah Didit Purnomo dengan Terlawan II, sehingga dengan demikian oleh karena Pelawan tidak termasuk sebagai pihak dalam dalam Perjanjian Kredit, maka tidak ada dasar hukum bagi Pelawan untuk membatalkan perjanjian dimaksud;

Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut diatas, perlawanan ini sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa pada pokoknya eksepsi dari Para Terlawan adalah tentang :

1. Litis Pendetis/Sub Judice;
2. Plurium Litis Concontium/Kurang pihak;
3. Obscuur Libel/Kabur;
4. Error in Persona/keliru pihak;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi *Litis Pendetis/Sub Judice* dari Para Terlawan, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *eksepsi Litis Pendetis/Sub Judice* adalah gugatan/ perlawanan yang diajukan masih tergantung (*aanhangig*) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di pengadilan (*under judicial consideration*) atau sengketanya sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh pengadilan lain, misalnya perkara yang sama masih dalam tingkat banding atau kasasi;

Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, halaman 461, menyatakan bahwa apabila terdapat gugatan yang sama dengan gugatan di pengadilan lainnya, maka terhadap gugatan tersebut dapat diajukan eksepsi litis pendetis, di mana tujuan dari eksepsi litis pendetis tersebut adalah untuk mencegah adanya putusan pengadilan yang saling bertentangan terhadap perkara yang sama.

**Doktrin M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, halaman 461 :** “*Sengketa yang digugat penggugat, sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh Pengadilan. Disebut juga eksepsi sub-judice yang berarti gugatan yang diajukan masih tergantung (aanhanging) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di Pengadilan (under judicial consideration);*

Menimbang, bahwa dari persidangan terungkap fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa dalam jawaban pada eksepsinya Para Terawan pada pokoknya menyebutkan “Perlawaan Pelawan sama dengan perkara yang saat ini sedang diperiksa dalam tingkat Kasasi di Mahkamah Agung, yaitu Kasasi atas perkara Nomor 05/Pdt.Bth/2015/PN.Yyk. tanggal 5 Agustus 2015 jo putusan Pengadilan tinggi Yogyakarta Nomor : 108/PDT/2015/PT.Yyk. tanggal 16 Desember 2015” dan Perkara Nomor 156/Pdt.Bth/2016/PN.Yyk yang diputus tanggal 13 Juni 2017 yang sampai sekarang menempuh upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Yogyakarta;
- Bahwa berdasarkan Bukti T.I – 4 berupa Fotocopy Tanda Terima Kontra Memori Kasasi Nomor : 05/Pdt.Bth/2015/PN.Yyk tanggal 16 Pebruari 2016, Bukti T.II-22 berupa Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor : 05/Pdt.Bth/2015/PN.Yyk tanggal 16 Pebruari 2016, Bukti T.II-23 berupa Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor : 108/PDT/2015/PT. Yyk tanggal 16 Desember 2016 dan Bukti T.II-24 berupa Fotocopy Kontra Memori Kasasi Nomor : 05/Pdt.Bth/2015/PN.Yyk Jo. No. 108/PDT/2015/PT.Yyk tanggal 12 Februari 2016 serta Bukti T.I-5 idem Bukti T.II-25 berupa Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Perkara Perlawaan No. 156/Pdt.Bth/2016/PN.Yyk. tanggal 13 Juni 2017 dan Bukti T.II-26 berupa Fotocopy surat Nomor : W-13 U1/3873/HK.02.B/VIII/2017 tentang Permohonan Pemeriksaan Banding dengan obyek sengketa adalah Surat Penetapan Eksekusi No. 11/Pdt.Eks/2014/PN.Yyk atas Sertifikat Hak Milik No. 00799 Surat Ukur Nomor : 00467/Cokrodingratan/2006 tanggal 10-03-2006 luas 213 M2 terletak di Cokrokusuman No. 801 RT. 30 RW. 8 Cokrodingratan, Jetis Yogyakarta (vide Bukti T.I-3, Bukti T.II – 8, Bukti T.III-1, Bukti T.IV-7) berupa Fotocopy Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Perkara No. 108/PDT/2015/PT.Yyk. tanggal 16 Desember 2015, ternyata materi/pokok sengketa dalam perkara Perlawaan No. 05/Pdt.Bth/2015/PN.Yyk. dan No.108/PDT/2015/PT.Yyk. adalah sama dengan materi dalam perkara

perlawanan ini yaitu tentang pelaksanaan lelang eksekusi atas Sertifikat Hak Milik No.00799/Cokrodiningratan luas 213 m<sup>2</sup> atas nama Pelawan pada tanggal 10 Maret 2006;

- Bahwa berdasarkan Bukti T.I-4 berupa Fotocopy Tanda Terima Kontra Memori Kasasi Nomor : 05/Pdt.Bth/2015/PN.Yyk. jo No. 108/PDT/2015/PT.Yyk. tanggal 16 Pebruari 2017 dan Bukti T.II – 24 berupa Fotocopy Relaas Pemberitahuan Dan Penyerahan Kontra Memori Kasasi No.05/Pdt.Bth/2015/PN.Yyk. jo No. 108/PDT/2015/PT.Yyk. tanggal 12 Pebruari 2016, ternyata atas putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta No.05/Pdt.Bth/2015/PN.Yyk. jo Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No.108/PDT/2015/PT.Yyk. tersebut telah diajukan upaya hukum Kasasi ke Mahkamah Agung R.I. dan selama persidangan ini tidak ada bukti lain yang menunjukkan kalau upaya hukum Kasasi tersebut dicabut sehingga telah terbukti bahwa sampai saat ini perkara tersebut masih dalam pemeriksaan ditingkat Kasasi di Mahkamah Agung R.I.;
- Bahwa berdasarkan Bukti T.I-5 idem Bukti T.II-25 berupa Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Perkara Perlawanan No. 156/Pdt.Bth/2016/PN.Yyk. tanggal 13 Juni 2017 dan Bukti T.II-26 Fotocopy surat Nomor : W-13 U1/3873/HK.02.B/VIII/2017 tentang Permohonan Pemeriksaan Banding dengan obyek sengketa adalah Surat Penetapan Eksekusi No. 11/Pdt.Eks/2014/PN.Yyk atas Sertifikat Hak Milik No. 00799 Surat Ukur Nomor : 00467/Cokrodingratan/2006 tanggal 10-03-2006 luas 213 M<sup>2</sup> terletak di Cokrokusuman No. 801 RT. 30 RW. 8 Cokrodiningratan, Jetis Yogyakarta;
- Bahwa putusan terhadap materi perkara Nomor No.05/Pdt.Bth/2015/PN.Yyk. jo Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No.108/PDT/2015/PT.Yyk. tersebut telah diajukan upaya hukum Kasasi ke Mahkamah Agung sehingga putusan terhadap perkara a quo masih harus menunggu putusan Kasasi dari

Mahkamah Agung R.I. sedangkan untuk Perkara Nomor 156/Pdt.Bth/2016/PN. Yyk dilihat dari Bukti T.1-5 idem Bukti T.II-25 berupa Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Perkara Perlawanan No. 156/Pdt.Bth/2016/PN.Yyk. tanggal 13 Juni 2017 dan Bukti T.II-26 Fotocopy surat Nomor : W-13 U1/3873/HK.02.B/VIII/2017 tentang Permohonan Pemeriksaan Banding dengan obyek sengketa adalah Surat Penetapan Eksekusi No. 11/Pdt.Eks/2014/PN.Yyk masih dalam proses upaya hukum Banding di Pengadilan Tinggi Yogyakarta sehingga terhadap putusan perkara ini harus menunggu putusan perkara Nomor : 05/Pdt.Bth/ 2015/PN. Yyk dan Putusan perkara Nomor : 156/Pdt.Bth/2016/PN. Yyk yang belum berkekuatan hukum tetap sehingga Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan Prematur dan harus menunggu Putusan perkara Nomor : 05/Pdt.Bth/2015/PN.Yyyk yang masih dalam upaya hukum kasasi dan perkara Nomor : 156/Pdt.Bth/2016/PN.Yyk yang dalam upaya hukum Banding;

Menimbang, bahwa untuk menghindari adanya putusan yang tumpang tindih dan saling bertentangan dikemudian hari. Maka seharusnya para Penggugat menunggu dulu perkara-perkara tersebut mempunyai kekuatan hukum yang tetap barulah mengambil langkah-langka hukum selanjutnya. Oleh karena itu Eksepsi para Tergugat tentang *Litis Pendetis/Sub Judice* dapat dibenarkan dan diterima”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi para Terlawan tentang *eksepsi Litis Pendetis/Sub Judice* dalam perkara ini cukup beralasan hukum sehingga layak untuk dikabulkan dan menyatakan perlawanan Pelawan Tidak Dapat Diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi mengenai *Litis Pendetis/Sub Judice* beralasan menurut hukum dan dapat diterima, maka terhadap eksepsi

lainnya mengenai Plurium Litis Concontium/Kurang pihak , Obscuur Libel/Kabur dan Error in Persona/keliru pihak tidak perlu dipertimbangkan lagi;

**DALAM POKOK PERKARA :**

**DALAM KONPENSI :**

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tentang Litis Pendetis/Sub Judice dinyatakan beralasan menurut hukum dan dapat diterima sehingga perlawanan Pelawan/gugatan konpensi dinyatakan tidak dapat diterima;

**DALAM REKONPENSI :**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konpensi tidak diterima sehingga gugatan Rekonpensi juga dinyatakan tidak dapat diterima/Niet Onvankelijke verklaard;

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :**

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan, Dalam Konpensi / Terlawan Dalam Rekonpensi tidak dapat diterima maka ongkos perkara dibebankan kepada Pelawan/Dalam Konpensi/Terlawan Dalam Rekonpensi yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Pasal 163 HIR, Pasal 181 HIR dan peraturan – peraturan lain yang bersangkutan;

**M E N G A D I L I :**

**DALAM EKSEPSI :**

- Mengabulkan Eksepsi Para Terlawan;

**DALAM POKOK PERKARA :**

**TENTANG KONPENSI :**

- Menyatakan perlawanan Pelawan Dalam Konpensi Tidak Dapat Diterima;

**TENTANG REKONPENSI :**

- Menyatakan Perlawanan Dalam Rekonpensi Tidak Dapat Diterima ;

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :**

- Menghukum Pelawan Dalam Konpensi / Terlawan Dalam Rekonpensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp 1.160.000,00 ( Satu juta seratus enam puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta, pada **hari : senin, tanggal : 27 Nopember 2017**, oleh kami, **Loise Betti Silitonga, S.H.,M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Ida Ratnawati, S.H.,M.H.** dan **Agus Nazaruddinsyah, S.H.**, masing – masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor : 126/Pdt.Bth/2017/PN.Yyk. tanggal 16 Agustus 2017, putusan tersebut diucapkan pada **hari : Kamis, tanggal : 30 Nopember 2017** dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim – Hakim Anggota tersebut, dibantu **Tuntum Rahayu, S.H.**, Panitera Pengganti, dihadiri oleh **Kuasa Pelawan, Kuasa Terlawan I, Kuasa Terlawan II, Kuasa Terlawan III** dan tanpa dihadiri **Kuasa Terlawan IV**;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**IDA RATNAWATI, S.H.,M.H.**

**LOISE BETTI SILITONGA, S.H.,M.H.**

**AGUS NAZARUDDINSYAH, S.H.**

Panitera Pengganti,

**TUNTUM RAHAYU, S.H.**

**Perincian Biaya :**

Pendaftaran Perkara	:	Rp. 30.000,-
Biaya Admin Penyelesaian Perkara (BAP2)	:	Rp. 50.000,-
Pemanggilan	:	Rp.1.004.000,-
PNBP Pemanggilan	:	Rp. 25.000,-
Meterai	:	Rp. 6.000,-
Redaksi	:	Rp. 5.000,-
Biaya kirim surat	:	<u>Rp. 40.000,-+</u>
J u m l a h	:	Rp.1.160.000,-

( satu juta seratus enam puluh ribu rupiah )





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Default Paragraph Font;No Spacing;userstereodubPENGADILAN NEGERI KELAS I A  
KHUSUS BANDUNG.

## PUTUSAN.

Nomor : 274/Pdt.G/2013/PN.Bdg.-

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA  
ESA “

Pengadilan Negeri Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

- 1.H.ARIFIN MARAHAYU, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Suryalaya I No.26, RT.05, RW.04, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, disebut sebagai PENGGUGAT I ;
- 2.M.TIO AGUNG SANTIKA MARAHAYU, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Suryalaya I No.26, RT.05, RW.04, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, pekerjaan Wiraswasta, disebut sebagai PENGGUGAT II ;

Keduanya dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya : MUHAMAD ARIEF S. DJAJANAGARA, SH,MKn, Advokat berkantor pada Kantor Advokat Hukum Djajanagara, di Jl.Palasari No.42 C Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juni 2013 ;

----- M e l a w a n : -----

- 1.PT.Bank Mega, Tbk, yang berkedudukan di Jakarta, Kantor Pusat MENARA BANK MEGA, LT 15, Jl.Kapt.Tendean Kav.12-14A JKT-12970, selanjutnya disebut TERGUGAT I ;
- 2.ARIEF HIDAYAT, beralamat di Jl.Tongkeng No.38,RT.006, RW.004, Kel.Merdeka, Kecamatan Sumur Bandung Kota Bandung, selanjutnya disebut TERGUGAT II ;

*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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.Pemerintah Republik Indonesia Cq.Menteri Keuangan Republik Indonesia,Cq.Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq.Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat Cq.Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung, beralamat di Jl.Ambon No.1 bandung, selanjutnya disebut TERGUGAT III ;
- 4.Pemerintah Republik Indonesia Cq.Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq.Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat cq.Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung, Jl.Soekarno Hatta No.586 Bandung, selanjutnya disebut TERGUGAT IV ;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara ini ;

Telah mendengar Para Pihak yang berperkara dan saksi ;

Telah meneliti surat-surat bukti ;

TENTANG

..... • 2 - .....

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 13 Juni 2013, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 13 Juni 2013, Register perkara Nomor : 294/Pdt.G/2013/PN.Bdg, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- 1.Bahwa Penggugat I adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan terletak di Blok Buah Batu Jalan Parakan Arum No.9 Kelurahan Batununggal Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung, SHM No.4163, Kel.Batununggal ;
- 2.Bahwa Penggugat II adalah selaku Debitur pada PT.Bank Mega (Persero) Tbk atau Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan mega Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) Nomor : 2312/PK-SME/WIL/BDG/11 tanggal 18 Nopember 2011 ;
- 3.Bahwa Penggugat I menjaminkan atau mengagunkan tanah miliknya di atas sebagaimana termuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1178/2012 Sertifikat Hak Tanggungan No.16351/2012 untuk jaminan utang Penggugat II kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian utang piutang dibawah tangan No.2312/PK-SME/WIL/BDG/11 tanggal 18 Nopember 2011 sejumlah Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) atau sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut ;

*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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4.Bahwa utang Penggugat II yang harus dibayar kepada Tergugat I telah ditentukan oleh Tergugat I yaitu sejumlah Rp.483.000.000,-(empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah) sebagaimana dalam surat Tergugat I kepada Penggugat II No.282/Remedial/RBDG/ III/13 tanggal 4 maret 2013 yang isinya membeberitahukan akan dilakukan pelelangan dengan nilai limit barang agunan yang akan dilelang Rp.483.000.000,- ,(empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah) dimana nilai limit tersebut sesuai dengan jumlah kewajiban pembayaran Penggugat II kepada Tergugat I;
- 5.Bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1178/2012 dan Sertifikat Hak Tanggungan No.16351/2012 tercantum Hak Tanggungan ini diberikan untuk jaminan pelunasan piutang hingga Rp.625.000.000,-(enam ratus dua puluh lima juta rupiah) yang mana nilai tersebut adalah 70 % dari nilai taksir Tergugat I terhadap Barang Objek Hak Tanggungan milik Penggugat I hal tersebut menunjukkan nilai taksir Tergugat I adalah Rp.812.500.000,-(delapan ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) sehingga harga pasar yang sebenarnya atas tanah dan bangunan yang menjadi objek hak tanggungan milik Penggugat I pada waktu itu adalah diatas Rp.812.500.000,-(delapan ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) ;
- 6.Bahwa nilai objek pajak (NJOP) pada tanah dan bangunan Milik Penggugat I tersebut adalah sebesar Rp.755.297.000,-(tujuh ratus lima puluh lima juta dua ratus Sembilan puluh tujuh ribu rupiah) hal ini menunjukkan harga pasar adalah di atas jumlah tersebut atau minimal harga yang patut dan wajar untuk tanah dan bangunan Milik Penggugat I tersebut adalah sesuai NJOP yaitu sebesar Rp.755.297.000,- ,(tujuh ratus lima puluh lima juta dua ratus Sembilan puluh tujuh ribu rupiah) ;
- 7.Bahwa berdasarkan surat Tergugat I kepada Penggugat II No.282/Remedial/RBDG/III/ 13 tanggal 4 Maret 2013 yang memberitahukan pelelangan akan dilakukan dengan harga limit sebesar Rp.483.000.000,-(empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah) hal tersebut berarti jauh berada di bawah harga pasar atau harga yang patut dan wajar

- 3 -

yang mana seharusnya pelelangan dimulai dengan nilai minimal untuk awal pelelangan sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) ;

- 8.Bahwa oleh Tergugat III tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut telah dilakukan pelelangan yang dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 21 maret 2013 dengan harga lelang Rp.483.000.000,- yang dimenangkan oleh Tergugat II ;
- 9.Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat III terhadap tanah Penggugat I dilakukan berdasarkan permintaan Tergugat I dengan harga limit sebesar Rp.483.000.000,-
- 10.Bahwa Tergugat I dengan menentukan nilai limit lelang sebesar Rp.483.000.000,- terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat I telah melanggar hukum karena nilai

#### 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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

limit tersebut lebih kecil dari nilai objek pajaknya NJOP tahun 2013 tanah dan bangunan milik Penggugat I yaitu sebesar Rp.755.297.000,-(tujuh ratus lima puluh lima juta dua ratus Sembilan puluh tujuh ribu rupiah) sedangkan nilai limit lelang yang ditentukan oleh Tergugat I adalah sebesar Rp.483.000.000,- Nilai limit lelang tersebut lebih kecil dari NJOP tanah dan bangunan milik Penggugat I sehingga penentuan nilai limit oleh Tergugat I tidak memenuhi dan melanggar ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang karena Tergugat I telah tidak kompeten dan tidak professional dalam menentukan nilai limit yang seharusnya minimal sesuai dengan NJOP 2013 yaitu Rp.755.297.000,- ,(tujuh ratus lima puluh lima juta dua ratus Sembilan puluh tujuh ribu rupiah) oleh karenanya Tergugat I telah melanggar hukum dengan melanggar ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 35 dan pasal 36 ;

- 11.Bahwa berdasarkan nilai Jual Objek pajak (NJOP) pelelangan tanah dan bangunan berupa rumah tinggal milik Penggugat sebesar Rp. 483.000.000,-(empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah) telah menimbulkan kerugian sebesar Rp.272.297.000,- (dua ratus tujuh puluh dua juta dua ratus Sembilan puluh tujuh ribu rupiah) apabila kekurangan dihitung dari NJOP ;
- 12.Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdata jual beli tidak boleh merugikan pihak ketiga ;
- 13.Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat III terhadap tanah dan bangunan rumah milik Penggugat dilakukan berdasarkan permintaan Tergugat I berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, penentuan nilai limit harus dilakukan berdasarkan penilaian professional yang mana Tergugat I telah menentukan nilai limit sebesar Rp.483.000.000,- yang mana jumlah nilai limit tersebut berada di bawah NJOP 2013 yaitu sebesar Rp.755.297.000,-,(tujuh ratus lima puluh lima juta dua ratus Sembilan puluh tujuh ribu rupiah) sehingga telah menimbulkan kerugian sebesar Rp.272.297.000,- (dua ratus tujuh puluh dua juta dua ratus Sembilan puluh tujuh ribu rupiah) pada Penggugat dan menunjukan Tergugat I telah tidak professional dan melanggar hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdata karena jual beli tidak boleh merugikan pihak ketiga ;
- 14.Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat 1 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 berupakan perjanjian jual beli maka berlaku ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata mengenai syarat sah perjanjian ;
- 15.Bahwa.....



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

15.Bawa berdasarkan pasal 1320 KUHPerdata suatu perjanjian dinyatakan sah apabila telah memenuhi 4 syarat komulatif yang terdapat dalam Pasal tersebut, yaitu :

- 1.Adanya kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri. Bawa semua pihak menyetujui/sepakat mengenai materi yang diperjanjikan, dalam hal ini tidak terdapat unsur paksaan, intimidasi ataupun penipuan ;
- 2.Kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian, Kata kecakapan yang dimaksud dalam hal ini adalah bawa para pihak telah dinyatakan dewasa oleh hukum (ukuran dewasa sesuai ketentuan KUHPerdata adalah telah berusia 21 tahun, sudah atau pernah menikah), tidak gila, tidak dibawah pengawasan karena perilaku yang tidak stabil dan bukan orang-orang yang dalam undang-undang dilarang membuat suatu perjanjian tertentu ;
- 3.Ada suatu hal tertentu. Bawa objek yang diperjanjikan dapat ditentukan dan dapat dilaksanakan oleh para pihak ;
- 4.Adanya suatu sebab yang halal. Suatu sebab dikatakan halal apabila sesuai dengan ketentuan pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu :
  - \*tidak bertentangan dengan ketentuan umum ;
  - \*tidak bertentangan dengan kesusastraan ;
  - \*tidak bertentangan dengan Undang-Undang ;

16.Bawa berdasarkan pasal 1335 KUHPerdata, suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum ;

17.Bawa lelang yang dilakukan oleh Tergugat III terhadap tanah dan bangunan rumah milik Penggugat I dilakukan berdasarkan permintaan Tergugat I, dengan nilai limit sebesar Rp.483.000.000,- yang mana jumlah nilai limit tersebut berada di bawah NJOP 2013 yaitu sebesar Rp.755.297.000,-,(tujuh ratus lima puluh lima juta dua ratus Sembilan puluh tujuh ribu rupiah) sehingga telah menimbulkan kerugian sebesar Rp.272.297.000,- (dua ratus tujuh puluh dua juta dua ratus Sembilan puluh tujuh ribu rupiah) pada Penggugat I ini menunjukkan Tergugat I telah tidak Kompeten dan tidak professional oleh karenanya Tergugat I telah melanggar hukum berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 35 dan pasal 36, dan telah melanggar ketentuan Pasal 1340 KUHPerdata karena jual beli tidak boleh merugikan pihak ketiga. Sehingga pelelangan tersebut telah tidak memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat syah perjanjian yaitu syarat klausa yang halal atau sebab yang halal sehingga berdasarkan Pasal 1335 KUHPerdata suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga harus dinyatakan batal demi hukum ;

18.Bawa baik Tergugat nI, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah mengetahui bahwa objek jaminan sampai saat ini berada dalam penguasaan Penggugat I dan nilai limit lelang objek jaminan yang akan dilelang berada dibawah harga pasar, bahkan

### 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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Tergugat II sebelum membeli melalui lelang pernah menanyakan berapa harga rumah yang menjadi objek jaminan akan dijual oleh Penggugat I, yang pada waktu itu ditawarkan seharga Rp.1.700.000,-(satu milyar tujuh ratus ratus rupiah) ;

19.Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat III terhadap tanah dan bangunan rumah milik Penggugat I hanya dilaksanakan satu kali saja dengan peserta lelang yang hanya 1 (satu) orang yaitu Tergugat II dan langsung terjual dengan nilai limit jauh berada dibawah NJOP yaitu Rp.483.000.000,- tanpa adanya pemberitahuan kepada Penggugat I atau tanpa melibatkan Penggugat I hal ini tidak sesuai dengan azas kepatutan dan kepastasan serta kebiasaan yang berlaku lazim menurut hukum dalam kaidah syarat syah perjanjian Pasal 1320 KUHPerdata tentang sebab yang halal oleh

- 5 -

karenanya wajar apabila Tergugat III dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1497 K/Pdt/2001 ;

20.Bahwa Tergugat I tidak pernah memberikan kesempatan kepada Para Penggugat untuk melunasi utang dengan cara menjual sendiri objek jaminan sebelum Tergugat I memutuskan untuk melakukan pelelangan terhadap objek jaminan ;

21.Bahwa seharusnya apabila Tergugat II beritikad baik maka seharusnya Tergugat II tidak meneruskan untuk membeli objek jaminan milik Penggugat melalui lelang dengan nilai limit di bawah NJOP namun sebaliknya menemui Penggugat I untuk mencari nilai yang dapat disepakati oleh kedua belah pihak atau yang adil berdasarkan hukum, oleh karena itu hal ini membuktikan Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad tidak baik dan harus dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad tidak baik dan harus dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad buruk ;

22.Bahwa berdasarkan apa yang telah Para Penggugat uraikan di atas adalah sangat adil dan beralasan hukum apabila lelang tanggal 21 Maret 2013 sesuai risalah lelang No.111/2013 dinyatakan batal demi hukum dan Tergugat I ditetapkan untuk menerima pembayaran utang dari Penggugat II sebesar Rp.483.000.000,-(empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah) secara dicicil sesuai kemampuan dari Penggugat II ;

23.Bahwa untuk menjamin terpenuhi semua tuntutan Para Penggugat, maka mohon Pengadilan negeri Bandung melakukan sita jaminan atas sebidang tanah dan bangunan berupa rumah tinggal terletak di Blok Buah Batu Jalan Parakan Arum No.9 Kelurahan Batununggal Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung SHM No.4163 Kel.Batununggal ;

24.Bahwa Penggugat juga mohon agar Pengadilan Negeri Bandung mengabulkan putusan Provisi, yang isinya :

- Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk tidak melakukan kegiatan apapun

#### 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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

terhadap tanah dan bangunan berupa rumah tinggal terletak di Blok Buah Batu Jalan Parakan Arum No.9 Kelurahan Batununggal Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung, Sertifikat Hak Milik (SHM) No.4163 Kel.Batununggal ;

-Menetapkan sebelum adanya Keputusan Hukum tetap dalam perkara ini, tanah dan bangunan berupa rumah tinggal yang terletak di Blok Buah Batu Jalan Parakan Arum No.9 Kelurahan Batununggal Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung, SHM No.4163 Kel.Batununggal, berada dalam penguasaan Penggugat I

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,-(satu juta rupiah) sehari, setiap mereka lalai memenuhi isi putusan Provisi ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan ;

Maka berdasarkan apa yang telah disampaikan diatas Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili untuk memutuskan :

Dalam Provisi :

Bawa Para Penggugat juga memohon agar Pengadilan Negeri Bandung mengabulkan putusan Provisi, yang isinya :

1.Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV atau siapapun yang mendapatkan haka dari padanya untuk tidak melakukan kegiatan apapun terhadap tanah dan bangunan berupa rumah tinggal terletak di Blok Buah Batu Jalan Parakan Arum No.9 Kelurahan Batununggal Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung, Sertifikat

- 6 -

Hak Milik (SHM) No.4163 Kelurahan Batununggal ;

2.Menetapkan sebelum adanya Keputusan Hukum tetap, tanah dan bangunan berupa rumah tinggal yang terletak di blok Buah Batu jalan Parakan Arum No.9 Kelurahan Batununggal Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung, SHM No.4163 Kelurahan Batununggal berada dalam penguasaan Penggugat I ;

3.Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,-(satu juta rupiah) sehari, setiap mereka lalai memenuhi isi putusan Provisi ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan ;

Dalam Pokok Perkara :

Bawa Para Penggugat juga mohon agar Pengadilan Negeri bandung mengabulkan putusan dalam pokok perkara, yang isinya sebagai berikut :

1.Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

2.Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan tindakan atau perbuatan melawan hukum ;

#### 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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

3. Menyatakan Tergugat II merupakan pembeli lelang yang beritikad buruk atau beritikad tidak baik ;
4. Menyatakan nilai limit objek hak tanggungan pada lelang eksekusi oleh Tergugat III tanggal 21 Maret 2013 Risalah lelang No.111/2013 cacat hukum atau tidak syah ;
5. Menyatakan pelelangan oleh Tergugat III tanggal 21 Maret 2013 Risalah lelang No.111/ 2013 tidak syah dan batal demi hukum ;
6. Menyatakan Risalah lelang No.111/2013 tanggal 21 Maret 2013 oleh Tergugat III tidak syah dan batal demi hukum ;
7. Memerintahkan Tergugat III untuk membatalkan Risalah Lelang No.111/2013 tanggal 21 Maret 2013 ;
8. Menghukum Tergugat II atau siapapun yang mendapatkan perolehan Hak dari padanya untuk meyerahkan kembali sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan rumah terletak di Blok Buah Batu Jalan Parakan Arum No.9 Kelurahan Batununggal Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung Sertifikat Hak Milik No.4163 Kelurahan Batununggal kepada Penggugat I ;
9. Menyatakan mengembalikan kepemilikan terhadap tanah dan bangunan berupa rumah tinggal yang terletak di Blok Buah Batu Jalan Parakan Arum No.9 Kelurahan Batununggal Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung Sertifikat Hak Milik No.4163 Kelurahan Batununggal kepada Penggugat I ;
10. Menghukum/memerintahkan Tergugat IV untuk mengembalikan atau membalik namakan Sertifikat Hak Milik No.4163 Kelurahan Batununggal atas tanah dan bangunan rumah tinggal di Blok Buah Batu Jalan Parakan Arum No.9 Kelurahan Batununggal Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung ke atas nama Penggugat I ;
11. Menyatakan total utang Penggugat II kepada Tergugat I sebesar Rp.483.000.000,- (empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah) ;
12. Menghukum Tergugat I untuk menerima pembayaran utang dari Penggugat II sebesar Rp. Rp.483.000.000,-(empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah) secara dicicil sesuai kemampuan dari Penggugat II ;
13. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini ;
14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk kepentingan Penggugat, datang menghadap dimuka persidangan kuasa hukumnya :

• 7 -

MUHAMAD ARIEF S. DJAJANAGARA, SH,MKn, untuk kepentingan Tergugat I, datang menghadap dimuka persidangan kuasanya : YOGA WISNU YOEDAPRADJA, SH., BOBBY HERLAMBANG SIREGAR, SH, bertindak selaku karyawan PT.Bank Mega, Tbk, berkantor Pusat di Menara Bank Mega Lantai 15, Jl.Kapten P.Tendean Kav.12-14A, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 Juli 2013, untuk kepentingan Tergugat II datang menghadap dimuka persidangan Kuasanya :HENDI HENDRAWAN, BA, berdasarkan Surat Izin Insidentil Nomor : 17/

#### 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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

## putusan.mahkamahagung.go.id

BH/2013/PN.BDG, tanggal 17 Juli 2013 dari Wakil Ketua Pengadilan Negeri Kls IA Khusus, sedang Tergugat III dan Tergugat IV tidak hadir dan tidak juga mengirimkan wakilnya walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana surat panggilan yang tercantum dalam Berita Acara persidangan, sedangkan ternyata ketidak hadirannya tersebut bukan disebabkan alasan yang sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha untuk mendamaikan para pihak guna menyelesaikan perkara ini, bahkan telah di tempuh jalan mediasi namun tidak berhasil sebagaimana laporan hasil mediasi dari Mediator TIROLAN NAINGGOLAN, SH, tertanggal 15 Agustus 2013, selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat dan perbaikan surat gugatannya sebagaimana tersebut diatas, dan Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah menyampaikan jawabannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Jawaban Tergugat I tertanggal 29 Agustus 2013 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSIA.

Eksepsi Plurium Litis Konsorsium (Kurangnya Pihak Yang diikutsertakan Dalam Gugatan);

1.Bawa Para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwasanya Penggugat II adalah debitur pada PT.Bank Mega, Tbk, atau berdasarkan Perjanjian Kredit fasilitas pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) Nomor 2312/PK-SME/WIL-BDG/11 tertanggal 18 Nopember 2011, akan tetapi Para Penggugat dalam gugatannya tidak melibatkan Notaris/PPAT NINING PUSPITANINGTYAS, SH, dimana notaris tersebut yang mengesahkan Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) No.2312/PK-SME/WIL-BDG/11 ;

2.Bawa dengan tidak diikutsertakan Notaris Nining Puspitaningtyas, SH dalam gugatan a quo menjadi subyek hukum selaku Tergugat maupun Turut Tergugat, mengakibatkan menjadi tidak lengkap (Plurium Litis Konsorsium), sehingga gugatan Penggugat beralasan menurut hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1409 K/Pdt/1996 tanggal 21 Oktober 1997 jo.No.492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 jo.No.566 k/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang kaidah hukumnya menyatakan ; “gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan tidak sempurna atau setidak-tidaknya yang dituntut kurang jelas” jo Yurisprudensi No.663 K/Sip/1970 tertanggal 6 Agustus 1971 Jo. Yurisprudensi No.1038 K/Sip/1972 tertanggal 1 agustus 1973 kaidah hukumnya adalah : “Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu

### 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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata ;

DALAM POKOK PERKARA :

1.Bahwa

.....

- 8 -

- 1.Bahwa Tergugat I membantah dengan tegas dank eras dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dan jelas tentang kebenarannya ;
- 2.Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam bagian Eksepsi secara mutatis-mutandis merupakan suatu satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ;
- 3.Bahwa Para Penggugat telah mengakui secara tegas dan jelas, bahwasanya Penggugat II (M.Tio Agung Santika Marahayu) mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I, dimana Penggugat II merupakan Debitur dan Tergugat I merupakan Kreditur sesuai dengan Perjanjian Kredit No.2312/PK-SME/WIL-BDG/11, dimana Tergugat I telah memberikan Fasilitas Kredit kepada Penggugat II yaitu Fasilitas Kredit Modal Kerja-Fixed Loan (KMK-FI) dengan tujuan penggunaan untuk pembiayaan modal kerja usaha jual beli computer dan perangkat elektronik sejumlah Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) ;
- 4.Bahwa atas pemberian Fasilitas Kredit tersebut, Para Penggugat telah menyerahkan jamainan untuk menjamin pembayaran kembali atas Fasilitas Kredit yang diberikan Tergugat I berupa "Sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik nomor 4163/Kelurahan Batununggal NIB 10.15.26.04.05040 seluas 300 M2 sesuai dengan Surat Ukur tanggal 19-10-2012 Nomor 00252/2012 yang terletak di kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung Propinsi Jawa Barat yang saat ini dikenal sebagai Jalan Parakan Arum Nomor 9 berdasarkan Sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung tertanggal 26 Nopember 2012 ;
- 5.Bahwa terhadap objek jaminan tersebut telah dibebani dengan hak tanggungan Peringkat Pertama berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No.16351/2012 tanggal 02 Januari 2013 Jo.Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1178/2012 tanggal 30 Nopember 2012 ;
- 6.Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada Posita Point 5 s/d.point 13 yang intinya menyatakan bahwa " Nilai Hak tanggungan sebesar Rp.625.000.000,- adalah 70 % dari nilai taksir Tergugat I sehingga menurut Penggugat bahwa nilai taksir Tergugat I adalah Rp.812.500.000,- (Delapan ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) " ;

*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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Bahwa dalil tersebut diatas sangat mengada-ngada dan tidak berdasar, Penggugat telah melakukan suatu usaha berkelit dan mempermainkan hukum sehingga semakin memperlihatkan bahwa Penggugat telah terjepit dalam dalilnya sendiri. Perlu Penggugat ketahui, bahwa nilai Hak Tanggungan tidak dapat dijadikan dasar dalam menentukan Nilai taksir. Nilai taksir dianggap valid apabila dikeluarkan oleh lembaga penilai/appraisal/taksatur/penilai asset yang berwenang dan kompeten untuk mengeluarkan Nilai Taksir ;

7.Bahwa perlu kita ketahui dan pahami bersama berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Pasal 35 tentang nilai limit pada pasal 2 menyebutkan : Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab penjual (dalam hal ini PT.Bank Mega, Tbk) dan pada pasal 36 ayat (3) menyatakan : 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 ;

8.Bahwa oleh karena Penggugat II telah cidera janji/wanprestasi atas kewajibannya kepada Tergugat I dalam hal membayar angsuran atas fasilitas kredit yang telah diterimanya, maka berdasarkan Perjanjian Kredit 2312/PK-SME/WIL-BDG/11 yang

- 9 -

telah disepakati dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak, Tergugat I mengajukan permohonan Lelang kepada Tergugat III untuk melakukan pelelangan umum berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan, sesuai ketentuan yang diatur Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sebagai berikut :

Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut ;

Bahwa berdasarkan lampiran Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (Perjanjian Mega UKM) yang telah disepakati bersama dimana dalam pasal 8 Peristiwa Kelalaian menyebutkan : Bank berhak secara seketika tanpa somasi lagi mengakhiri Perjanjian Mega UKM dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh Debitur berdasarkan Perjanjian mega UKM, baik karena hutang pokok, bunga, provisi, dan karenanya pemberitahuan dengan surat juru sita atau surat-surat lain yang berkekuatan 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 (bagi debitur perorangan) ; iv) tidak membayar bunga pada waktu yang telah ditentukan atau lalai/tidak memenuhi kewajibannya menurut Perjanjian Mega UKM atau perjanjian lainnya dengan Bank ; v) dinyatakan lalai/wanprestasi

#### 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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

atau tidak memenuhi kewajiban menurut perjanjian lainnya dengan kreditur/pihak ketiga lainnya ;  
iv.terlibat dalam suatu perkara pengadilan dan/atau lembaga peradilan lainnya ;

9.Bawa berdasarkan pasal 200 HIR (1) Penjualan barang sitaan dilakukan dengan perantaraan kantor lelang atau, menurut pertimbangan Ketua atas keadaan, oleh juri sita itu atau orang yang cakap dan dapat dipercaya, ditunjuk oleh Ketua dan tinggal di tempat penjualan itu atau di sekitar tempat itu serta berdasarkan Pasal 224 HIR menyebutkan Grosse dari akta hipotik dan surat utang yang dibuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang kepalaanya berbunyi “Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang maha Esa” berkekuatan sama dengan keputusan Hakim ;

10.Bawa pelelangan umum yang dilakukan oleh Tergugat III atas Objek Jaminan sebagaimana tersebut diatas merupakan suatu upaya dan langkah terakhir yang dapat ditempuh oleh Tergugat I selaku kreditur yang sah dan beritikad baik untuk mengambil pelunasan piutangnya, dimana hal tersebut juga telah sesuai dengan ketentuan yang disepakati oleh dan antara Debitur dengan Kreditur sesuai dengan Pasal 2 APHT, yang berbunyi :

“Jika Debitor Tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas 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 menjual atau suruh menjual menjual dihadapan umum secara lelang objek Hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian” ;

Serta sudah sesuai dengan ketentuan Hak Tanggungan yang melekat pada Objek jamainan, sebagaimana ketentuan yang diatur Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sebagaimana berikut :

Pasal 6.

Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak

• 10 -

untuk menjual objek hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut ;

Pasal 20 ayat 1.

1 Apabila debitor (incassu Tergugat) cidera janji, maka berdasarkan :

- a.hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau
- b.titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui Pelelangan

### 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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada Kreditor-kreditor lainnya ;

- 11.Bahwa sebelum dilakukan pelaksanaan lelang terhadap objek jaminan hak tanggungan a quo Tergugat I mengirimkan Surat Peringatan kepada Penggugat yaitu :
  - 1.Surat Peringatan I No.1114/SME-COLL/BDG/VII/12, tertanggal 25 Juli 2012 ;
  - 2.Surat Peringatan II No.31 No.31/SME-COLL/BDG/VIII/12, tertanggal 2 Agustus 2012;
  - 3.Surat Peringatan III No.157/SME-COLL/BDG/VIII/12, tertanggal 10 Agustus 2012 ;
- 12.Bahwa Tergugat I mengirimkan pula Surat Pemberitahuan Lelang kepada Tergugat II dengan Nomor surat 282/REMEDIAL/RBDG/III/13 tanggal 04 maret 2013 dan telah diakui dengan tegas oleh Para Penggugat sesuai dalil gugatannya pada point ke-4 halaman 2 dan dalam surat tersebut diberitahukan kepada Penggugat II bahwa harga limir lelang sebesar Rp.483.000.000,- (empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah) dimana lelang tersebut diberitahukan kepada Penggugat II akan dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 21 Maret 2013 ;
- 13.Bahwa pada posita dalam gugatan Para Penggugat menyebutkan "...Penjualan Barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurut untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman lelang..... dst" ; Bahwa Tergugat I telah melaksanakan prosedur tersebut sesuai dengan yang diamanatkan oleh Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 pasal 1 ayat (1) ; atas pelelangan tersebut selain mengirimkan Surat Pemberitahuan kepada Penggugat II selaku debitur, Tergugat I juga telah memasang pengumuman yang diterbitkan melalui harian Galamedia pada hari Kamis tanggal 7 Maret 2013, Pengumuman kedua Lelang Eksekusi Hak tanggungan atas nama Muhammad Tio Agung Santika Marahayu (Penggugat II), berupa sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.4163/Kelurahan Batununggal tercatat atas nama h.Arifin Marahayu, SH, MH (Penggugat I) dengan harga limit sejumlah Rp.483.000.000,- (empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah) ;
- 14.Bahwa pengumuman dan pemberitahuan pelaksanaan lelang terhadap objek jaminan tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam pasal 1 angka 3 Junto Pasal 43 ayat 1 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang No.93/PMK.06/2010, yang berbunyi :

Pasal 1 angka 3 :

"Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan "

• 11 -

### 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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Pasal 43 ayat 1 :

- “Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit di kota/kabupaten tempat barang berada “;
- 15.Bahwa pada pelelangan yang telah dilakukan dimuka umum atas Onjek jaminan a qio, Tergugat II menjadi pemenang atas lelang tersebut, sesuai Risalah lelang Nomor 111/2013 tertanggal 21 Maret 2013 yang dikeluarkan oleh KPKNL Bandung ;
- 16.Bahwa dengan demikian terbukti pelelangan atas Objek Jaminan yang telah dilaksanakan pada tanggal 21 Maret 2013 berdasarkan Risalah Lelang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku tentang pelelangan – baik secara teknis maupun procedural - maka suatu hal yang sah dan patut menurut hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo, menyatakan bahwa Tergugat I merupakan kreditur yang beritikad baik, sehingga dari dan oleh karenanya upaya pelelangan umum yang dilakukan oleh Tergugat I atas Objek Jaminan dalam perkara a quo adalah sah dan berharga dan memerintahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional (Tergugat IV) untuk mencatat pengalihan ha katas Sertifikat Hak Milik No.4163/Kelurahan Batununggal, Surat Ukur tanggal 19 Oktober 2012 No.0025/2012 dengan luas 300 M2 tersebut keatas nama Tergugat II ;
- 17.Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat I diatas terbukti tidak benar sama sekali dalil Para Penggugat dalam gugatan a quo yang menyatakan pelelangan Jaminan Kredit yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat III (KPKNL) adalah perbuatan melawan hukum, bahkan sebaliknya upaya pelelangan atas Objek jaminan tersebut sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta prosedur pelelangan yang ada sehingga tindakan pelelangan atas Objek Jaminan adalah tindakan yang dilindungi dan berdasarkan atas hukum, sehingga pembeli lelang atas Objek Jaminan haruslah dilindungi sebagaimana ditegaskan pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.314 K/TUN/1996 tanggal 29 Juli 1998 yang menyebutkan : pembeli Lelang tanah Eksekusi Pengadilan yang dilaksanakan oleh kantor Lelang Negara harus mendapatkan perlindungan hukum ;
- 18.Bahwa dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan “Tergugat I tidak pernah memberikan kesempatan kepada para Penggugat untuk melunasi sendiri.....dst”. Dalil tersebut sangat tidak beralasan dan memutarbalikan fakta, seperti yang telah Tergugat I uraikan dalam dalil point 9, Tergugat I telah memberikan kesempatan untuk menyelesaikan kewajibannya melalui dilayangkannya beberapa kali Surat Peringatan kepada Para Penggugat, akan tetapi kesempatan yang Tergugat I berikan tidak pernah direspon dengan baik oleh Para Penggugat ;
- 19.Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya menyatakan “Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, telah melakukan tindakan atau Perbuatan Melawan Hukum”, hal tersebut merupakan dalil yang mengada-ngada ;

*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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Bahwa suatu perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) diatur dalam pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380 KUHPerdata harus mengundang unsur-unsur sebagai berikut :

a. Ada Suatu Perbuatan, adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pelaku.

Secara umum perbuatan ini mencakup berbuat sesuatu (dalam arti aktif) dan tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal pelaku mempunyai kewajiban hukum untuk berbuat, kewajiban itu timbul dari hukum ;

b. Perbuatan itu melawan hukum, perbuatan yang dilakukan itu harus melawan hukum diartikan dalam arti seluas-luasnya, sehingga meliputi hal-hal sebagai berikut :

- 12 -

-Perbuatan melanggar undang-undang ;

-Perbuatan melanggar hak orang lain yang dilindungi hukum ;

-Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku ;

-Perbuatan yang bertentangan kesusilaan (geode zeden) ;

c. Ada Kesalahan dari Pelaku, untuk dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUHPerdata Indonesia, maka pada pelaku harus mengandung unsur kesalahan (schuldelement). Suatu tindakan dianggap mengandung unsur kesalahan, sehingga dapat diminta pertanggungjawaban hukum, jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- Ada unsur kesengajaan ;

- Ada unsur kelalaian (negligence, culpa) ;

Tidak ada alasan pemberar atau alasan pemaaf (rechtvaardigingsgrond), seperti keadaan overmacht, membela diri, tidak waras dan lain-lain ;

d. Ada Kerugian Korban, ada kerugian (schade) yang nyata bagi korban ;

e. Ada hubungan kausal Antara Perbuatan dan kerugian. Ada hubungan yang erat antara kausal Antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi ;

20. Bahwa dalam Petatum gugatan Para Penggugat menyatakan Pelelangan adalah tidak sah dan Risalah Lelang no.111/2013 tanggal 21 Maret 2013 tidak sah ; bahwa apa yang Penggugat kemukakan adalah tidak berdasarkan ketentuan hukum, dalam kasus posisi mana semestinya Para Penggugat telah mengetahui akibat hukum apabila wanprestasi dan atau tidak mampu lagi membayar hutang, maka objek lelang akan dilelang guna pelunasan seluruh hutang Debitur kepada Kreditur, akan tetapi justru “Para Penggugat yang telah nyata wanprestasi menggugat Kreditur yang presteren” selaku demikian itu Penggugat telah melanggar asas-asas hukum yang berlaku sebagai berikut :

1. Melanggar asas perlindungan hukum atas pembelian yang baik.

Bahwa perlindungan hukum atas pembelian yang baik adalah merupakan “azas kepastian hukum” yang harus dipertahankan; sedangkan yang dimaksud dengan “Pembelian yang baik” adalah pembelian yang memenuhi persyaratan hukum, Pembeli berdasarkan lelang Eksekusi adalah Pembeli yang baik karena telah memenuhi persyaratan hukum dimana berdasarkan Yurisprudensi Mahakamah Agung

#### 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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Republik Indonesia No.1230 K/Sip/1980 menyebutkan “Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum” ;

Bawa lagi pula bila tidak ada perlindungan hukum bagi pembeli berdasarkan lelang Eksekusi maka hal itu jelas-jelas menghancurkan pilar-pilar penegakan hukum antara lain :

- a.Invalidasi atau degradasi hukum terhadap kantor lelang atau Lembaga Lelang Eksekusi ;
- b.Invalidasi atau degradasi hukum terhadap lembaga hak tanggungan dan lembaga perbankan ;
  - c.Invalidasi atau degradasi hukum terhadap kekuatan hukum suatu Putusan Pengadilan yang berkekuatan tetap Jo.Pasal 224 HIR ; yang menetapkan bahwa hak tanggungan sama dengan Putusan berkekuatan tetap ; sehingga bersifat Executable ;

## 2.Melanggar asas-asas hukum perikatan ;

Bawa hubungan hutang-piutang aquo Antara Penggugat II selaku Debitur (siberhutang) dengan Tergugat I selaku Kreditur (siberpiutang) ; adalah merupakan perikatan selaku demikian tunduk pada ketentuan umum perikatan pada bagian kesatu, dan bagian kedua KUHPPerdata antara lain Pasal 1235, 1236, 1240, 1241 Jo.1365 yang pada azasnya (rechtsidee) adalah bahwa pihak yang berhutang harus membayar hutang ; pihak yang telah wanprestasi harus bayar ganti rugi dan atau denda ;

• 13 -

## 3.Melanggar asas hukum perbankan.

Bawa dalam pemahaman ilmu hukum perbankan setidaknya dalam ketentuan umum Undang-undang No.10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan yakni dalam Pasal 1 butir 2 : “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurnkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak “ ;

Dengan demikian secara asasi bank mengadakan fungsi pembayaran dengan cara mengumpulkan dana masyarakat dan menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat untuk menumbuh kembangkan fungsi ekonomi masyarakat ;

Berkenaan dengan asas tersebut, Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia menetapkan bahwa “gugatan pihak yang justru bersalah harus ditolak”, dengan kata lain yang bersalah tidak dapat menggugat ;

## 21.Bawa Tergugat I menolak keras dalil Para Penggugat dalam point ke 24 halaman 5 surat gugatannya karena dalil tersebut merupakan suatu permintaan yang unlogictable dan mencederai hukum yang berlaku ;

### 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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

## putusan.mahkamahagung.go.id

22.Bawa oleh karena keseluruhan gugatan Para Penggugat tersebut beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak maka tentang biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara hukum haruslah dibebankan kepada Para Penggugat ;

Berdasarkan uraian-uraian dan dasar hukum sebagaimana tersebut diatas, Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

### DALAM PROPSI.

- Menolak permohonan seluruh Provisi Para Penggugat ;

### DALAM EKSEPSI.

- Menerima Eksepsi Tergugat dalam perkara a quo ;

- Menyatakan gugatan Para Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Konsorsium) ;

### DALAM POKOK PERKARA.

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet ont vankelijke verklaard) ;

- Menyatakan Tergugat I adalah Kreditur yang benar dan beritikad baik ;

- Menyatakan Para Penggugat adalah penggugat yang salah dan tidak beritikad baik ;

- Menyatakan sah dan berharga pelelangan umum atas objek Jaminan Hak tanggungan yang bebrupa : sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.4163/Kelurahan Batununggal N.I.B.10.15.26.04.05040 seluas 300 M2 sesuai dengan Surat Ukur tanggal 19-10-2012 No.00252/2012 yang terletak di Kelurahan Batununggal, Kecamatan bandung kidul Kota bandung Propinsi Jawa Barat yang saat ini dikenal sebagai jalan Parakan Arum No.9 berdasarkan Sertifikat yang diterbitkan oleh kantor Pertanahan Kota bandung tertanggal 26 Nopember 2012 ;

Menyatakan.....

- 14 -

- Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Tanggungan No.16351/2012 tanggal 02 Januari 2013 yang diterbitkan oleh kantor Pertanahan Bandung yang berkepala "DEMI KETUHANAN YANG MAHA ESA " serta Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1178/2012 tanggal 30 Nopember 2012 ;

#### 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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

-Menyatakan sah dan berharga Risalah lelang No.111/2013 tertanggal 21 Maret 2013 ;

-Menyatakan menolak dan tidak berdasar petitum Para Penggugat yang menyatakan total utang Penggugat II sebesar Rp.483.000.000,- dan menghukum Tergugat I untuk menerima pembayaran utang dari Penggugat II, karena jaminan hak tanggungan telah dilelang dan telah ada pemenang lelangnya ;

-Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini

Menimbang, bahwa Jawaban Tergugat II tertanggal 22 Agustus 2013 yang pada pokoknya sebagai berikut :

EKSEPSI :

1.Berdasarkan pengumuman lelang dalam Koran Galamedia kamis 7 Maret 2013 Tergugat II mendaftarkan sebagai peserta lelang pada tanggal 20 maret 2013 dengan memenuhi persyaratan yang dikeluarkan oleh kantor Pelayanan kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) ;

2.Pada pelaksanaan Lelang hari Kamis 21 Maret 2013 bertempat KPKNL Jl.Ambon No.1 Bandung di menangkan oleh Tergugat II dengan peserta lelang pada waktu itu kebetulan hanya 1 peserta lelang, pelaksanaan lelang ini sesuai dengan Peraturan Menteri keuangan no.93/PMK.06/2010, pasal 4 ayat 1 dan 2 ;

3.Berdasarkan risalah lelang No.111/2013, Tergugat II mengajukan peralihan Hak Sertifikat no.4163 menjadi Hak Tergugat II yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sebagai dasar Peraturan Menteri Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Tergugat II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1.Mengabulkan dalil-dalil Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya ;  
2.Penggugat I tidak mempunyai hak atas tanah Sertifikat No.4163 ;  
3.Menolak gugatan penggugat I untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara.

1.Menolak gugatan Penggugat I seluruhnya ;

## 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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

2. Penggugat I tidak punya ha katas Sertifikat No.4163 ;

3. Menghukum Penggugat I untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang,

.....

• 15 -

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi Replik dan Duplik dari Penggugat dan Para Tergugat, dimana untuk Replik Penggugat tertanggal 12 September 2013, untuk Duplik Tergugat masing-masing tertanggal 29 September 2013 dan tertanggal 1 Oktober 2013 dan untuk selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara ;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa foto copy bermeterai cukup dan telah dicocokan dengan aslinya, sebagai berikut :

- 1.Bukti P.I,II-1.: Surat dari Notaris Nining Puspitaningtyas Kepada Muhamad Arief S Djajanagara, SH,Mkn & Rekan, Nomor : 87/N/IV/2013, tanggal 25 April 2013, perihal Permohonan Salinan Akta ;
- 2.Bukti P.I,II-2 : Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (MEGA UKM) nomor : 3212/PK-SME/WILBDG/11, tertanggal 18 Nopember 2012 ;
- 3.Bukti P.I,II-3. : Sertifikat Hak Tanggungan No.16351/2012 BPNRI Propinsi Jawa Barat Kota Bandung berisi salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1178/2012 tanggal 30 Nopember 2012 dihadapan PPAT Kota Bandung Nining Puspitaningtyas,SH ;
- 4.Bukti P.I,II-4. : Surat dari Bank Mega kepada M.Tio Agung Santika Marahayu,Nomor : 1114/SME-COLL/BDG/VII/12, tanggal 25 Juli 2012, perihal Surat Peringatan I ;
- 5.Bukti P.I,II-5.: Surat dari Bank Mega kepada Muhamad Tio Agung Santika Marahayu,Nomor : 282/REMEDIAL/RBDG/III/13, tanggal 04 Maret 2013, perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang ;
- 6.Bukti P.I,II-6.: Surat dari kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bandung kepada Mumahad Arief S Djajanagara, SH,Mkn (Kuasa Hukum H Arifin Maharayu, SH,MH) Nomor : S-409/WKN.08/KNL.01.05/2013. Tanggal 09 April 2013, perihal Permohonan Informasi Lelang ;

#### 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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

7.Bukti P.I,II-7.: Surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung kepada Muhamad Arief S.Djajamagara, SH,M.Kn,Nomor : S-693/WKN.08/KNL.01/05/2013, tanggal 21 Mei 2013, perihal Permohonan Risalah Lelang ;

8.Bukti P.I,II-8.: SPPT pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2013 atas nama Encas Sunengsih Oekasah ;

9.Bukti P.I,II-9.:Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Prof R.Subekti, SH dan R.Tjitrosudibio, halaman 285 yaitu Pasal 1340 KUHPerdata ;

10.Bukti P.I,II-10 : Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pasal 20 ayat 2 ;

11.Bukti P.I,II-11 : Peraturan Menteri keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang ;

12.Bukti P.I,II-12 : Buku Prof.Dr.Djuhaendah Hasan, SH, Lembaga Jaminan ;

- 16 -

13.Bukti P.I,II-13 : Laporan Penilaian Properti ARIFIN MARAHAYU, Jl.Parakan Arum No.9, Desa Batununggal, Kecamatan Dayeuhkolot, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, tertanggal 10 Desember 2013, dari Kantor Jasa Penilai Publik AGUS, FIRDAUS & REKAN, Profesional Appraisal & Consultant (sesuai dengan asli) ;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut diatas, Penggugat juga mengajukan 1 (satu) orang saksi (ahli), yaitu :

-SAKSI : RIZKI BUDI PRIYONO (ahli) dibawah sumpah, menerangkan :

- bahwa ahli menerangkan kenal dengan Penggugat setelah ada penilaian, tidak ada hubungan keluarga ;
- bahwa benar ahli sebagai penilai dari Kantor Jasa Penilai Agus, Firdaus & Rekan ;
- bahwa benar ahli sebagai penilai telah memenuhi persyaratan pendidikan professional dalam bidang penilaian ini dari MAPPI = Masyarakat Profesi Penilai Indonesia, kaitannya adalah syarat sertifikasi ;
- bahwa benar pada saat ahli bergabung di Kantor Jasa Penilai Publik iti, kantor sudah ada ;
- bahwa latar belakang pendidikan ahli D.4 dari Polban Bandung jurusan management asset ;

#### 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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- bahwa yang mengeluarkan hasil penilaian ini dari kantor, ahli yang melakukan survainya ;
- bahwa benar dalam penilaian ini ada metode-metode disitu ;
- bahwa benar asumsi-asumsi yang tercantum dalam hasil penilaian ini ;
- bahwa benar sebelumnya (Perkara ini) ahli sudah pernah melakukan survai ;
- bahwa survai yang dilakukan ahli survai rumah-rumah dari Bank , al. Bank BTN, perumahan di padasuka Ideal tahun 2012 , Bank BJB –penilaian perumahan di Permata Biru Bandung tahun 2013, Bank BCA-perumahan Pasanggrahan tahun 2014 dan Perumahan Batununggal ;
- bahwa kesimpulan ahli terhadap rumah sengketa itu : nilai pasar rumah dan tanah sengketa adalah sebesar Rp.1.269.200.000,- (satu miliar dua ratus enam puluh Sembilan juta dua ratus ribu rupiah) ;
- bahwa pada waktu ahli menilai, perhitungan harganya menggunakan metode harga pasar dengan cara ahli menilai rumah sengketa dengan melakukan perbandingan dengan mencari rumah yang akan dijual, ahli Tanya harganya, maka akan ditemukan harga tanah permeter persegiannya ;
- bahwa ahli mendapat data dari penjual ;
- bahwa ada 3 rumah yang menjadi pembanding, ahli menggunakan data pasar, sesudah data pasar saya mencari dari internet setelah mendapat informasi dari penjual dan data base dari Kantor ;
- bahwa data base kantor dari informasi penjual ;
- bahwa ahli belum dapat serifikasi sebagai Apprisor, hanya dari ilmu ahli yang didapat dari pendidikan dan ujian yang diselenggarakan oleh MAPPI ;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat sangkalannya Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa foto copy bermeterai cukup dan telah dicocokan dengan aslinya sebagai berikut :

1.Bukti T.I-1. : Perjanjian kredit Fasilitas Pembayaran Mega Usaha Kecil Menengah (MEGA UKM) Nomor : 2312/PK-SME/WIL-BDG/11 tanggal 18 Nopember

2011 ;

• 17 -

2.Bukti T.I-2. : Sertifikat Hak Milik No.4163/Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, atas nama H.Arifin Marahayu, SH,MH ;

3.Bukti T.I-3. : Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.16351/2012, tanggal 02 Januari 2013 Jo.Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1178/2012 tanggal 30 Nopember 2012 ;

4.Bukti T.I-4. : A.Surat Peringatan I No.1114/SME-COLL/BDG/VII/12, tertanggal 25 Juli 2012, B.Surat Peringatan II No.31/SME-COLL/BDG/VIII/12,

#### 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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

tertanggal 02 Agustus 2012, C.Surat Peringatan III No.157/SME-Coll/BDG/VIII/12, tertanggal 10 Agustus 2012 ;

- 5.Bukti T.I-5. : Surat Permohonan lelang yang ditujukan kepada Kepala Kantor KPKNL Bandung No.082/REMEDIAL/RBDG/II/13, tertanggal 21 Januari 2013 ;
- 6.Bukti T.I-6. : Surat dari KPKNL No.S-49/WKN.8/KNL.0105/2013, tertanggal 18 Pebruari 2013, perihal penetapan hari dan tanggal lelang ;
- 7.Bukti T.I-7. : Surat Pemberitahuan Pelaksanaan lelang ditujukan kepada Mohamad Tio Agung Santika Marahayu, No.282/REMEDIAL/RBDG/III/13, tanggal 04 Maret 2013 ;
- 8.Bukti T.I-8. : Pengumuman kedua Lelang Eksekusi Hak Ranggungan pada harian GALAMEDIA hari Kamis tanggal 7 Maret 2013 ;
- 9.Bukti T.I-9. : Risalah Lelang No.111/2013, tanggal 21Maret 2013 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 28 Nopember 2013 terhadap objek sengketa yaitu berupa sebidang tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Jln.Parakan Arum No.9, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, SHM No.4163/Kel.Batununggal dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Rumah No.7 yang ada plang Dokter Gigi Neneng ;
- Timur : Rumah penduduk ;
- Selatan: Rumah No.11 ;
- Barat : Jalan Parakan Arum ;

Menimbang,bawa untuk memperkuat sangkalannya Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa foto copy bermeterai cukup dan telah dicocokan dengan aslinya sebagai berikut :

- 1.Bukti T.II-1. : Pengumuman kedua Lelang Eksekusi Hak Ranggungan pada harian GALAMEDIA hari Kamis tanggal 7 Maret 2013 ;
- 2.Bukti T.II-2. : Kutipan Risalah Lelang Nomor : 111/2013, tanggal 21-03-2013 ;
- 3.Bukti T.II-3. : Sertifikat Hak Milik No.4163, Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Bandung Kidul, Kelurahan Batununggal ;

#### 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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 28 Januari 2014 dan selanjutnya mohon keputusan ;

Menimbang, .....

• 18 -

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang tertuang dalam Berita Acara Persidangan, sepanjang diperlukan dianggap telah termuat dan ikut dipertimbangkan dalam putusan ini sebagai bagian yang tidak terpisahkan ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Dalam Provisi :

Menimbang , bahwa Penggugat dalam gugatannya mengajukan tuntutan provisi yaitu memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk tidak melakukan apapun terhadap tanah dan bangunan berupa rumah tinggal terletak di Blok Buah Batu Jalan Parakan Arum No.9 Kelurahan Batununggal Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung, Sertifikat Hak Milik (SHM) No.4163 Kelurahan Batununggal sebelum adanya Keputusan Hukum tetap ;

Menimbang , bahwa setelah mempelajari dengan seksama tentang gugatan penggugat yang pada pokoknya mengenai harga pelelangan atas obyek sengketa yang dilakukan para tergugat dibawah harga yang wajar yang merugikan para penggugat sehingga pelelangan tersebut dianggap tidak sah dan mempunyai kekuatan hukum . Untuk mengetahui kebenaran gugatan penggugat haruslah melalui suatu pembuktian sesuai dengan hukum acara dan selain hal itu sesuai dalil penggugat obyek sengketa sekarang ini berada dalam penguasaan penggugat maka menurut pendapat Majelis Hakim tuntutan provisi dari penggugat tidak beralasan menurut hukum dan harus dinyatakan ditolak ;

Dalam Eksepsi :

Menimbang , bahwa dalam jawabannya Tergugat I mengajukan eksepsi tentang Eksepsi Plurium Litis Konsorsium (Kurangnya Pihak Yang diikutsertakan Dalam Gugatan) dengan menyatakanpara Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwasanya Penggugat II adalah debitur pada PT.Bank Mega, Tbk, atau berdasarkan Perjanjian Kredit fasilitas pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) Nomor 2312/PK-SME/WIL-BDG/11 tertanggal 18 Nopember 2011, akan tetapi Para Penggugat dalam gugatannya tidak melibatkan Notaris/PPAT NINING PUSPITATINGYAS, SH, dimana notaris tersebut yang mengesahkan Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) No.2312/PK-SME/ WIL-BDG/11 ;

### 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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Menimbang , bahwa atas eksepsi ini pihak Penggugat mengajukan tanggapan yang menyatakan bahwa notaris tidak perlu dilibatkan dalam perkara ini karena penggugat tidak meminta pembatalan Perjanjian Kredit fasilitas pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) Nomor 2312/PK-SME/WIL-BDG/11 tertanggal 18 Nopember 2011 ;

Menimbang , terhadap eksepsi ini Majelis Hakim sependapat dengan Penggugat yang menyatakan tidak perlu menarik notaris yang membuat Akta perjanjian Kredit sebagai Tergugat sebab tugas pokok Notaris sebagai pejabat publik adalah membuat Akta – Akta sesuai permintaan pihak – pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian in casu oleh Penggugat II dan Tergugat I . Maka dari hal itu eksepsi ini harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang , bahwa tentang eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II setelah meneliti dengan seksama ternyata secara substantif adalah mengenai jawaban pada

• 19 -

materi perkara sehingga tidak bernilai sebagai tangkisan atau eksespsi dan harus dipertimbangkan dalam pokok perkara ;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang , bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat adalah seperti tersebut di atas ;

Menimbang , bahwa yang menjadi pokok gugatan penggugat adalah pada pokoknya tentang Pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat III atas permintaan Tergugat I dan sebagai pemenang lelang oleh Tergugat II atas obyek sengketa berupa tanah dan bangunan yaitu rumah tinggal terletak di Blok Buah Batu Jalan Parakan Arum No.9 Kelurahan Batununggal Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung, Sertifikat Hak Milik (SHM) No.4163 Kelurahan Batununggal yang dilakukan pada tanggal 21 Maret 2013 sebagaimana Risalah Lelang No.111/2013 adalah tidak sah dan batal demi hukum karena dengan harga limit lelang sebesar Rp.483.000.000,- ( empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah ) adalah tidak patut dan wajar karena jauh dibawah harga pasar atau minimal harga sesuai NJOP sebesar Rp.755.297.000,- ( tujuh ratus lima puluh lima juta dua ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah ) ;

Menimbang , bahwa dalil para Pengugat tersebut dibantah oleh Tergugat I dan II yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat III atas permintaan Tergugat I terhadap obyek sengketa yaitu “Sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik nomor 4163/Kelurahan Batununggal NIB 10.15.26.04.05040 seluas 300 M2 sesuai dengan Surat Ukur tanggal 19-10-2012 Nomor 00252/2012 yang terletak di kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul Kota

### 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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Bandung Propinsi Jawa Barat yang saat ini dikenal sebagai Jalan Parakan Arum Nomor 9 berdasarkan Sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung tertanggal 26 Nopember 2012 telah dilakukan secara sah dengan mempedomani UU No. 4 Tahun 1995 tentang Hak Tanggungan , Peraturan Menteri Keuangan N0.93/ PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Perjanjian Kredit 2312/PK-SME/WIL-BDG/11 jo Sertifikat Hak Tanggungan No.16351/2012 tanggal 2 Januari 2013 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1178/2012 tanggal 30 Nopember 2012 . Tergugat II adalah pemenang Lelang yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum karena pada pelaksanaan Lelang hari Kamis 21 Maret 2013 di menangkan oleh Tergugat II pelaksanaan lelang ini sesuai dengan Peraturan Menteri keuangan no.93/ PMK.06/2010, pasal 4 ayat 1 dan 2 dan berdasarkan risalah lelang No.111/2013, Tergugat II mengajukan peralihan Hak Sertifikat no.4163 menjadi Hak Tergugat II yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan nasional Republik Indonesia sebagai dasar Peraturan Menteri Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 ;

Menimbang , bahwa untuk membuktikan dalil – dalil gugatannya para Penggugat mengajukan bukti surat tertanda P.I,II – 1 s/d P.I,II – 13 serta satu orang saksi bernama Riski Budi Priyono sedangkan Tergugat I untuk membuktikan dalil – dalil sangkalannya mengajukan bukti surat tertanda T.I – 1 s/d T.I – 9 dan Tergugat II mengajukan bukti surat tertanda T.II – 1 s/d T.II – 3 ;

Menimbang , bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini berdasarkan keterangan para pihak , surat – surat bukti dihubungkan dengan hasil pemeriksaan setempat yang telah dilakukan oleh Majelis Hakim adalah Sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik nomor 4163/Kelurahan Batununggal NIB 10.15.26.04.05040 seluas 300 M2 sesuai dengan Surat Ukur tanggal 19-10-2012 Nomor 00252/2012 yang terletak di kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul

• 20 -

Kota Bandung Propinsi Jawa Barat setempat dikenal dengan Jalan Parakan Arum Nomor 9 Bandung dengan batas – batas sebelah utara dengan Rumah No.7 yang ada plang Dokter Gigi Neneng, sebelah Timur dengan Rumah penduduk, sebelah Selatan dengan Rumah No.11, sebelah Barat dengan Jalan Parakan Arum ;

Menimbang , bahwa berdasarkan keterangan para pihak dihubungkan dengan surat – surat bukti yang satu sama lain saling bersesuaian di persidangan diperoleh fakta – fakta sebagai berikut :

-Bawa obyek sengketa Sertifikat Hak Milik nomor 4163/Kelurahan Batununggal yang tercatat atas nama H.Arifin Marahayu, SH.MH ( Penggugat I ) adalah jaminan hutang Penggugat II selaku debitur terhadap Tergugat I sebagai kreditur dengan hak tanggungan peringkat pertama berdasarkan Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan mega Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) Nomor : 2312/PK-SME/WIL/BDG/11 tanggal 18 Nopember

#### 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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

2011 sebagaimana termuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1178/2012 Sertifikat Hak Tanggungan No.16351/2012 dengan besar pinjaman sebesar Rp.500.000.000,- ( lima ratus juta rupiah ) ;

-Bawa karena Penggugat II lalai membayar angsuran atas fasilitas kreditnya maka Tergugat I mengirimkan surat peringatan yaitu :

-Surat Peringatan I No.1114/SME-COLL/BDG/VII/12, tertanggal 25 Juli 2012 ;

-Surat Peringatan II No.31 No.31/SME-COLL/BDG/VIII/12, tertanggal 2 Agustus 2012;

-Surat Peringatan III No.157/SME-COLL/BDG/VIII/12, tertanggal 10 Agustus 2012 ;

-Bawa karena Penggugat II tidak mengindahkan surat – surat peringatan yang telah dikirimkan oleh Tergugat I maka oleh Tergugat I mengirimkan Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan atas obyek sengketa kepada Kepala Kantor KPKNL (Tergugat III) Nomor 082/REMEDIAL/RBDG/I/13 tanggal 21 Januari 2013 , atas surat tersebut Tergugat III mengirimkan Surat No.S-49/WKN.8/KNL.0105/2013, tertanggal 18 Pebruari 2013, perihal penetapan hari dan tanggal lelang yang akan dilaksanakan tanggal 21 Maret 2013 dan untuk tindak lanjut pelelangan Tergugat I mengirimkan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan lelang ditujukan kepada Mohamad Tio Agung Santika Marahayu, No.282/REMEDIAL/RBDG/III/13, tanggal 04 Maret 2013 dengan harga limit lelang sebesar Rp.483.000.000,- (empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah) dimana lelang tersebut diberitahukan kepada Penggugat II akan dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 21 Maret 2013 , untuk pelaksanaan lelang Tergugat I telah memasang pengumuman yang diterbitkan melalui harian Galamedia pada hari Kamis tanggal 7 Maret 2013 sebagai Pengumuman Kedua ;

-Bawa dalam pelaksanaan lelang tanggal 21 Maret 2013 pemenangnya adalah Tergugat II sebagaimana Risalah Lelang No.111/2013 dengan harga lelang sebesar Rp.483.000.000,- (empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah) ;

Menimbang , bahwa dalil Penggugat menyatakan nilai Hak tanggungan sebesar Rp.625.000.000,- adalah 70 % dari nilai taksir Tergugat I sebesar Rp.812.500.000,-(Delapan ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) dan nilai limit lelang yang ditentukan oleh Tergugat I adalah sebesar Rp.483.000.000,- , Nilai limit lelang tersebut lebih kecil dari NJOP tanah dan bangunan milik Penggugat I sehingga penentuan nilai limit oleh Tergugat I tidak memenuhi dan melanggar ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang karena Tergugat I telah tidak kompeten dan tidak professional dalam menentukan nilai limit yang seharusnya minimal sesuai dengan NJOP 2013 yaitu Rp.755.297.000,-,(tujuh ratus lima puluh lima juta dua ratus Sembilan puluh tujuh ribu rupiah) oleh karenanya Tergugat I

• 21 -

#### 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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

telah melanggar hukum dengan melanggar ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 35 dan pasal 36 , dalil ini dibantah oleh tergugat I dengan menyatakan dalil tersebut sangat mengada-ngada dan tidak berdasar, bahwa nilai Hak Tanggungan tidak dapat dijadikan dasar dalam menentukan Nilai taksir. Nilai taksir dianggap valid apabila dikeluarkan oleh lembaga penilai/appraisal/taksatur/penilai asset yang berwenang dan kompeten untuk mengeluarkan Nilai Taksir . Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No.93/ PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Pasal 35 tentang nilai limit pada pasal 2 menyebutkan Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab penjual (dalam hal ini PT.Bank Mega, Tbk) dan pada pasal 36 ayat (3) menyatakan 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 ;

Menimbang , bahwa dalam pasal 35 dan 36 Peraturan Menteri Keuangan Ri No.93/PMK.6/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mensyaratkan Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang yang ditetapkan berdasarkan penilaian oleh Penilai atau penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.Penaksir/Tim Penaksir merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan Penjual yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan . Berdasarkan surat-surat bukti yang diajukan oleh tergugat ternyata Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan atas obyek sengketa ( periksa bukti T.I – 1 s/d T.I-9 ) telah melakukan hal – hal sebagaimana telah dipersyaratkan oleh KPKNL sesuai suratnya bukti T.1 – 6 khususnya mengenai pemberitahuan lelang , penetapan nilai limit dan pengumuman lelang ( periksa bukti T.I-5 dan T.I-7 dan 8 ) kecuali pengumuman lelang I (pertama) dan bukti penaksiran dengan metode yang dapat dipertanggungjawabkan ;

Menimbang , bahwa untuk membuktikan penentuan limit lelang yang tidak sesuai dengan minimal sehingga NJOP atau harga pasar Penggugat mengajukan bukti P.I.II – 13 berupa Laporan Penilaian Properti ARIFIN MARAHAYU, Jl.Parakan Arum No.9, Desa Batununggal, Kecamatan Dayeuhkolot, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, tertanggal 10 Desember 2013, dari Kantor Jasa Penilai Publik AGUS, FIRDAUS & REKAN, Profesional Appraisals & Consultant yang diperkuat oleh keterangan saksi ahli Rizki Budi Priyono sebagai Penilai dari Kantor Jasa Penilai Agus, Firdaus dan Rekan tersebut , berkesimpulan bahwa nilai property ( obyek sengketa ) pada tanggal penilaian 7 Desember 2013 nilai pasar sebesar Rp1.269.200.000,- dan nilai likuidasi adalah sebesar Rp.888.440.000,- ;

Menimbang , bahwa dalam kesimpulannya Tergugat I menyatakan saksi ahli yang diajukan oleh Penggugat adalah merupakan ahli yang tidak mempunyai kompetensi sebagai penaksir public karena belum mempunyai sertifikasi dari MAPI ( Masyarakat Penilai Indonesia ) dan belum mengantungi sertifikat penilai ;

### 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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Menimbang , bahwa setelah meneliti dengan seksama tentang sertifikasi yang dimiliki oleh saksi ahli , metode yang digunakan , harga penilaian dalam resume tidak didukung oleh dokumen yang dapat dipertanggungjawabkan data – data property terjual disekitar obyek sengketa , wawancara dengan subyek yang bertransaksi disekitar lokasi sehingga hasil penilaian hanya berdasarkan asumsi atau taksiran penilai maka oleh karenanya Majelis Hakim mengesampingkan hasil penilaian saksi pada bukti P.I.II – 13 ;

Menimbang , bahwa Peraturan Menteri Keuangan Ri No.93/PMK.6/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah memberikan kewenangan kepada Tergugat I selaku pemegang hak Tanggungan atas obyek sengketa telah melakukan penaksiran oleh penaksir atau Tim Penaksir Bank ;

• 22 -

Menimbang , bahwa dari keseluruhan bukti – bukti yang diajukan oleh Tergugat I tidak terdapat tentang adanya bukti hasil penaksiran dari Penaksir atau Tim Penaksir yang dilakukan oleh Bank in casu Tergugat I berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan sehingga penentuan harga limit sebesar Rp.483.000.000,- (empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah) adalah diragukan akuratisasinya padahal harga ini berada dibawah harga NJOP tahun 2013 sebesar Rp.755.297.000,-(tujuh ratus lima puluh lima juta dua ratus Sembilan puluh tujuh ribu rupiah) dan juga berada dibawah harga atau nilai Hak tanggungan sebesar Rp.625.000.000,- ( enam ratus dua puluh lima juta rupiah ) ;

Menimbang , bahwa bukti T.I-8 Tentang Pengumuman Kedua Lelang eksekusi hak tanggungan yang akan dilaksanakan hari/tanggal Kamis tanggal 21 Maret 2013 akan tetapi Tergugat I tidak dapat menunjukkan bukti tentang adanya pengumuman pertama lelang eksekusi hak tanggungan sebagaimana disyaratkan dalam bukti T.I-6 Surat KPKNL (Tergugat III) No.S-49/WKN.8/KNL.0105/2013, tertanggal 18 Februari 2013 pada angka 1 huruf a , b dan c perihal penetapan hari dan tanggal lelang yang akan dilaksanakan tanggal 21 Maret 2013 yang harus dilaksanakan pengumuman lelang I tanggal 20 Februari 2013 melalui selebaran/Surat Kabar Harian . Ketentuan ini adalah untuk memenuhi ketentuan pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam rangka pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dalam perkara aquo ;

Menimbang , bahwa dari fakta di atas dua ketentuan tentang pelaksanaan lelang yaitu penaksiran dengan metode yang dapat dipertanggungjawabkan dan pengumuman lelang I (pertama) tidak dipenuhi oleh Tergugat I padahal dengan tidak terpenuhinya kedua ketentuan diatas Tergugat II sebagai pejabat lelang harus membantalkan pelaksanaan lelang sebelum lelang dimulai sesuai ketentuan pasal 27 huruf h dan j Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang , berdasarkan uraian pertimbangan di atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan

### 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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

hukum mengikat dengan demikian Tergugat II sebagai Pemenang lelang harus dinyatakan sebagai pembeli yang tidak beritikad baik dan oleh karenanya perbuatan para tergugat adalah perbuatan melawan hukum ;

Menimbang , bahwa berdasarkan pertimbangan diatas tuntutan Penggugat pada petitem angka 2 , 3 , 4 , 5 , 6 dan 7 adalah beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan ;

Menimbang , bahwa tentang petitem gugatan angka 8 s/d 13 tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak dengan pertimbangan bahwa pengikatan kredit dan pemberian hak tanggungan adalah dibuat secara sah oleh Penggugat dengan Tergugat I dimana Tergugat I selaku kreditor dan pemegang Hak tanggungan telah melakukan ketentuan – ketentuan yang diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan mega Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) Nomor : 2312/PK-SME/WIL/BDG/11 tanggal 18 Nopember 2011 sebagaimana termuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1178/2012 Sertifikat Hak Tanggungan No.16351/2012 , perbuatan mana dibuat sebagai perwujudan asas dan prinsip kebebasan berkontrak dengan berpedoman terhadap syarat – syarat yang ditentukan oleh pasal 1320 KUH Perdata dan perjanjian yang telah disepakati mengikat seperti undang undang terhadap para pihak ;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan uraian pertimbangan diatas Tergugat IV yaitu Badan Pertanahan Nasional tidak relevan dijadikan sebagai Tergugat,

• 23 -

maka tuntutan Penggugat terhadap Tergugat IV haruslah dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa tentang petitem angka 13 tentang sita jaminan tidak dapat dikabulkan karena menurut Majelis Hakim tidak terdapat urgensi peletakan sita jaminan dalam perkara ini ;

Menimbang , bahwa dari uraian pertimbangan di atas gugatan penggugat dapat dikabulkan untuk sebahagian dan menolak selain dan selebihnya ;

Menimbang , bahwa karena gugatan para penggugat dapat dikabulkan untuk sebahagian maka para Tergugat I , II dan III berada dipihak yang kalah maka para tergugat harus dihukum untuk mebayar biaya – biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya sebagaimana ditentukan dalam amar putusan ;

Memperhatikan pasal pasal – pasal dari Undang Undang dan peraturan yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

### 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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan provisi dari para Penggugat ;

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat I ;

Dalam Pokok Perkara :

- 1.Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebahagian ;
- 2.Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan tindakan atau perbuatan melawan hukum ;
- 3.Menyatakan Tergugat II merupakan pembeli lelang yang beritikad buruk atau beritikad tidak baik ;
- 4.Menyatakan nilai limit objek hak tanggungan pada lelang eksekusi oleh Tergugat III tanggal 21 Maret 2013 Risalah lelang No.111/2013 cacat hukum atau tidak syah ;
- 5.Menyatakan pelelangan oleh Tergugat III tanggal 21 Maret 2013 Risalah lelang No.111/ 2013 tidak syah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
- 6.Menyatakan Risalah lelang No.111/2013 tanggal 21 Maret 2013 oleh Tergugat III tidak syah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
- 7.Memerintahkan Tergugat III untuk membatalkan Risalah Lelang No.111/2013 tanggal 21 Maret 2013 ;
- 8.Menghukum para Tergugat I , II dan III untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.516.000,-(satu juta lima ratus enam belas ribu rupiah) ;
- 9.Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Demikianlah.....

• 24 -

Demikianlah diputuskan dalam rapat pemuksawaran Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung pada hari Selasa tanggal 11 Pebruari 2014 oleh PARULIAN LUMBANTORUAN, SH.MH sebagai Hakim Ketua Majelis, BARITA LUMBAN GAOL, SH.MH dan PARLAS NABABAN, SH.MH masing – masing sebagai Hakim Anggota , putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 18 Pebruari 2014 diucapkan

#### 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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim – Hakim Anggota dengan dibantu oleh FIRMANSYAH, SH Panitera pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat I , Kuasa Tergugat II, tanpa dihadiri oleh Tergugat III dan Tergugat IV . ;

Majelis Hakim tersebut  
Ketua,

ttd.

PARULIAN LUMBANTORUAN, SH.MH

Hakim - Hakim Anggota:

ttd.

BARITA LUMBAN GAOL, SH.MH

ttd.

PARLAS NABABAN, SH.MH

Panitera pengganti,

ttd.

FIRMANSYAH , SH

### Perincian Biaya:

-Biaya Pendaftaran.....	Rp. 30.000,-
-Biaya Proses .....	Rp. 50.000,-
-Biaya Panggilan sidang.....	Rp.675.000,-
-Biaya pemeriksaan setempat.....	Rp.750.000,-
-Biaya meterai putusan.....	Rp. 6.000,-
-Biaya Redaksi.....	Rp. 5.000,-
Jumlah .....	Rp.1.516.000,-

#### *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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(satu juta lima ratus enam belas ribu rupiah) ;

DICATAT

..... • 25 -

DICATAT DISINI :

Bahwa isi putusan perkara No.274/Pdt.G/2013/PN.Bdg, tanggal 18 Pebruari 2014 telah diberitahukan kepada Tergugat III, pada tanggal 27 Pebruari 2014 , dan kepada Tergugat IV , pada tanggal 28 Pebruari 2014 ;

Bahwa terhadap Putusan perkara Nomor : 274/Pdt.G/2013/PN.Bdg, tanggal 18 Pebruari 2014, setelah diteliti dalam register yang disediakan untuk keperluan itu, dalam tenggang waktu yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, Tergugat I, melalui kuasanya : YOGA WISNU Y, SH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 Juli 2013, dan Tergugat II melalui kuasanya : HENDI HENDRAWAN,BA, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil tertanggal 17 Juli 2013, pada tanggal 27 Pebruari 2014, telah menyatakan Banding, terdaftar dalam Register Nomor : 24/PDT.B/2014/PN.Bdg. ;

Bandung, Maret 2014.

Panitera/Sekretaris,  
u.b.  
Wakil Panitera,

ttd.

Ny.Hj.R.IIN MUTMAINAH,

SH,MH.

*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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)