



**PUTUSAN**  
**Nomor 25 /Pdt.G/2020/PN Krg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**EKA WAHYU WIDADA, SE**, Tempat Tanggal Lahir: Surakarta, 23 Juni 1974, Alamat: Grogolan RT 001/005 Kelurahan Pucangan, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada DJOKO SENO NUGROHO, SH dan PARDIMAN. SH Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum JSN & Partners, beralamat di : Ruko Yosodipuro B-9, Jl. Yosodipuro No. 135 Surakarta bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Pebruari 2020, selanjutnya disebut Penggugat

Lawan:

1. **DONI WISNU SANJAYA**, lahir di Wonogiri tanggal 29 Oktober 1983, Wiraswasta, alamat Ngawen RT 004 RW 007 Kelurahan Kragilan, Kecamatan Mojolaban, kabupaten Sukoharjo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada FIRDAUS FAUSI, SH, advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di FIFA LAW yang beralamat di Jalan Bunga Cendana No.9-11 RT 01 RW 02, Lowokwaru, Kota Malang berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor :017/Adv.FF/A-02/IV/2020 tanggal 2 April 2020, selanjutnya disebut TERGUGAT I.
2. **PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI), Tbk.**, berkedudukan di Jakarta cq. PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk., (BRI) Kantor Cabang Surakarta berkedudukan di Jalan Jend. Sudirman No. 1 Surakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gilang Surya Pratama, M Hidayanto Nugroho, Ariesty Kuntorowati, Rahmat Tri Mulia, Ida Nurhayati, R Jonet Kertapati, Rio Krisnajati, Surya Irawan, Edy Wiyono berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : B.1653 KC-VII/ADK/04/2020 tanggal 30 April 2020, selanjutnya disebut TERGUGAT II;
3. **Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten**

Halaman 1 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Krg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Sukoharjo**, berkedudukan di Jalan Veteran No. 310 Sukoharjo, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Budi Purnomo, SH.,MM, Bintoro Sahid DW, A.Ptnh, Bambang Hermawan, S.SIT.,MH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 339/SKU.33.II.218.01/IV/2020 tanggal 30 April 2020, selanjutnya disebut TERGUGAT III;

4. **Kementerian Keuangan Negara Republik Indonesia** cq Direktur Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq Kantor Wilayah Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jawa Tengah dan Lelang cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta di Jalan Ki Mangunsarkoro nomor 141 Surakarta dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Andy Soegiri, Edy Suyanto, Edi Muwasin, Dwi Yantini, Joko Hermono, Fredhy Gunawan Suharnoto, Didik Yasirul Hadi, Wisnu Herjuna, Okky Kurniawan dan Risdian Fajarohman berdasarkan surat kuasa khusus Nomor :SKU-41/MK.6/WKN.09/2020 tanggal 06 April 2020 , selanjutnya disebut TERGUGAT IV;

5. **SAYUTI**, lahir di Boyolali tanggal 13 Februari 1936, Pensiunan, alamat Grogolan RT. 001 RW. 005 kelurahan Pucangan, kecamatan Kartasura, kabupaten Sukoharjo. Selanjutnya disebut TURUT TERGUGAT

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 Maret 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar pada tanggal 24 Maret 2020 dalam Register Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Krg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

01. Bahwa Penggugat merupakan satu ahli waris atas sebidang tanah dan bangunan sertifikat hak milik (SHM) No. 3859 / Pucangan, luas +/- 495 m2, terletak di kelurahan Pucangan, kecamatan Kartasura, kabupaten Sukoharjo, terdaftar atas nama SAYUTI (incassu Turut Tergugat). Selanjutnya disebut OBYEK SENGKETA.

02. Bahwa Penggugat adalah anak tunggal dari pasangan suami istri : bapak SAYUTI dan almarhumah ibu SUPARMINI, sehingga secara

Halaman 2 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Krg

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum Penggugat bersama Turut Tergugat adalah ahli waris dari almarhumah SUPARMINI.

03. Bahwa sekitar pada bulan Agustus 2018 Penggugat membutuhkan dana untuk modal kerja / usaha sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan meminta bantuan kepada Tergugat I untuk dicarikan pinjaman sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

04. Bahwa selanjutnya Tergugat I menawarkan solusi kepada Penggugat agar Obyek Sengketa dijaminan saja ke PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk., kantor Cabang Surakarta (incassu Tergugat II) untuk mendapatkan dana pinjaman namun Obyek Sengketa harus dibaliknama menjadi atas nama Tergugat I.

05. Bahwa Tergugat I dengan bujuk-rayunya berhasil meyakinkan Penggugat bersama ayahnya (in cassu Turut Tergugat / bapak Sayuti).

Bahwa Tergugat I berjanji mengenai hal-hal sebagai berikut :

- a) uang hasil pencairan kredit nanti akan diserahkan kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), dan
- b) sisanya sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) akan Tergugat I simpan dan angsuran berikut bunganya akan Tergugat I bayar.
- c) Bahwa Tergugat I tidak akan mengambil hak Penggugat maupun Turut Tergugat atas tanah dan rumah Obyek Sengketa

**Bahwa selanjutnya karena Penggugat dan Turut Tergugat karena terpengaruh dengan janji-janji Tergugat I dan karena sedang terdesak kebutuhan dana / modal maka Penggugat bersama Turut Tergugat menyetujui agar Obyek Sengketa dibaliknama menjadi atas nama Tergugat I agar dapat pinjaman uang dari Tergugat II.**

06. Bahwa Penggugat dan Turut Tergugat tidak akan mau menandatangani Perjanjian Hutang Piutang nomor 03 tanggal 29 Agustus 2018 karena sebenarnya Penggugat maupun Turut Tergugat tidak pernah berhutang kepada Tergugat I.

Justru dengan Perjanjian HUTang Piutang tersebut Tergugat I memperoleh uang pencairan kredit sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang seharusnya disimpan tetapi justru dimanfaatkan untuk kepentingan Tergugat I sendiri secara melawan hukum.

Halaman 3 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Krg



07. Bahwa fakta yang sebenarnya Penggugat benar-benar ditipu, diperdaya dan dimanfaatkan oleh Tergugat I sehingga secara tidak sadar menandatangani Akta Jual Beli nomor 161/08/2018 tanggal 29/08/2018 dihadapan Drs. Hartanto, SH., selaku PPAT padahal sebenarnya tidak pernah terjadi jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat kepada Tergugat I karena faktanya TIDAK PERNAH ADA PEMBAYARAN UNTUK JUAL BELI ATAS OBYEK SENGKETA YANG DIBAYARKAN OLEH TERGUGAT I KEPADA PENGGUGAT MAUPUN TURUT TERGUGAT.

08. Bahwa sesuai Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 03 tanggal 29 Agustus 2018 (selanjutnya disebut Perjanjian Hutang Piutang) terbukti bahwa sebenarnya TIDAK PERNAH ADA JUAL BELI ATAS OBYEK SENGKETA, khususnya pada :

a) Halaman ke-3 paragraf kedua : “ Untuk memberikan pinjaman kepada Pihak Pertama (in cassu Penggugat dan Turut Tergugat) Pihak Kedua (incassu Tergugat I) menjaminkan persil tersebut diatas (incassu Obyek Sengketa) kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Solo Sudirman, dengan nilai Tanggungan sebesar Rp. 1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah), yang nantinya akan diserahkan kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), SELEBIHNYA SEBESAR RP. 1.000.000.000,00 (SATU MILYAR RUPIAH) AKAN DISIMPAN OLEH PIHAK KEDUA.”

Klausul perjanjian hutang piutang tersebut secara jelas membuktikan sebenarnya Tergugat I tidak pernah membeli Obyek Sengketa dan tidak pernah melakukan pembayaran kepada Penggugat maupun Turut Tergugat namun sebaliknya Tergugat I justru mendapatkan uang sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) yang seharusnya disimpan tetapi dimanfaatkan secara sepihak untuk kepentingan usaha Tergugat I.

b) Halaman 4, Pasal 2 : “Pihak Pertama (in cassu Penggugat dan Turut Tergugat) berkewajiban membayar angsuran kepada Pihak Kedua (Tergugat I) sebesar Rp. 5.350.000,00 (lima juta tiga ratus lima puluh ribu) per bulan”.

Halaman 4 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Krg



Klausul tersebut semakin menguatkan bahwa TIDAK PERNAH TERJADI JUAL BELI OBYEK SENGKETA DARI PENGGUGAT DAN TURUT TERGUGAT KEPADA TERGUGAT I, karena dalam Penggugat dan Turut Tergugat diwajibkan mengembalikan uang sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang diterimanya tersebut dengan mengangsur sebesar Rp. 5.350.000,00 (lima juta tiga ratus lima puluh ribu) per bulan kepada Tergugat I.

09. Bahwa Tergugat I begitu lihai memperdaya dan memanfaatkan kondisi Penggugat yang sedang butuh dana / modal sehingga Penggugat dan Turut Tergugat “ tertipu dan terjebak dalam skenario Tergugat I” yang ternyata sangat-sangat merugikan Penggugat.

10. Bahwa setiap kali Penggugat menanyakan keberadaan uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang seharusnya ada pada Tergugat I ternyata oleh Tergugat I telah dipergunakan untuk kepentingan usahanya tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin dari Penggugat terlebih dahulu.

Bahwa sesuai Akta Perjanjian Hutang Piutang No. 03 tanggal 29 Agustus 2018, halaman ke-3 paragraf kedua :  
“.....SELEBIHNYA SEBESAR RP. 1.000.000.000,00 (SATU MILYAR RUPIAH) AKAN DISIMPAN OLEH PIHAK KEDUA”

Bahwa Tergugat I telah mempergunakan uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) untuk kepentingan usahanya secara melawan hukum tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin Penggugat dan Turut Tergugat.

11. Bahwa Penggugat telah beberapa kali baik secara sendiri maupun melalui Kuasa Hukumnya berusaha untuk bertemu dengan Tergugat I guna membicarakan pengembalian uang kepada Tergugat II agar Obyek Sengketa dapat kembali kepada Penggugat dan Turut Tergugat. Namun Tergugat I selalu menghindar dan tidak juga mau menyerahkan uang sebesar Rp. 1.000.000.000,00 yang dibawanya tersebut.

12. Bahwa **Penggugat benar-benar merasa tertipu dan diperdaya oleh Tergugat I** sehingga terpaksa mengajukan gugatan aquo untuk mempertahankan hak-hak Penggugat atas Obyek Sengketa.

Halaman 5 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Krg





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karenanya Penggugat mohon keadilan kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar Tergugat I dihukum untuk menyerahkan kembali uang sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dan menghukum Tergugat II untuk mengembalikan Obyek Sengketa kepada Penggugat.

13. Bahwa perbuatan Tergugat I sebagaimana Penggugat uraikan tersebut diatas merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat maupun Turut Tergugat sebagai pemilik sah atas Obyek Sengketa (Pasal 1365 KUH Perdata).

Bahwa Penggugat dan Turut Tergugat tidak akan mau mengadakan perjanjian dengan Tergugat I sebagaimana Perjanjian Hutang Piutang nomor 03 tanggal 29 Agustus 2018 dan Akta Jual Beli nomor 161/08/2018 tanggal 29/08/2018 bila tidak ada tipu muslihat dan janji-janji dari Tergugat I (Pasal 1328 KUH Perdata) yang ternyata sangat-sangat merugikan Penggugat.

14. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I jelas-jelas merugikan Penggugat secara materiil oleh karenanya semua Perjanjian Hutang Piutang nomor 03 tanggal 29 Agustus 2018 dan Akta Jual Beli nomor 161/08/2018 tanggal 29/08/2018 atas Obyek Sengketa yang didahului dan didasari oleh Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I tersebut adalah cacat hukum dan batal demi hukum sejak dibuat.

15. Bahwa nilai pasar Obyek Sengketa saat ini adalah sekitar sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dan terancam akan dilelang oleh Tergugat II melalui Tergugat IV. Dengan demikian Penggugat dirugikan sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah).

16. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia karena dikhawatirkan Tergugat I dan atau Tergugat II berusaha mengalihkan hak atas Obyek Sengketa maka Penggugat mohon agar diletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) terhadap obyek Sengketa sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap / inkrach van gewisjde.

17. Bahwa Tergugat III ditarik dalam perkara ini agar Tergugat III tidak melakukan peralihan hak atas Obyek Sengketa dan / atau tidak

Halaman 6 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Krg

### Disclaimer

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



mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewisjde).

18. Bahwa sesuai dengan **PP No. 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah**

**Pasal 45 ayat (1) huruf (e) :**

**Ayat (1) huruf e :**

“ Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi: ..... e). tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan.

19. Bahwa Tergugat IV ditarik dalam perkara ini agar Tergugat IV (KPKNL Surakarta) tidak melakukan penjualan lelang atas Obyek Sengketa sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewisjde).

20. Bahwa sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan nomor 27/PMK.06/2016 Pasal 27 jo. Pasal 30 huruf (a) :

“Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang, diluar ketentuan Pasal 24 dilakukan oleh pejabat lelang dalam hal terdapat gugatan atas rencana lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan obyek lelang”

21. Bahwa berdasarkan data, bukti-bukti dan fakta hukum tersebut diatas maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

**MEMUTUSKAN**

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan secara hukum Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat.
- Menyatakan secara hukum Perjanjian Hutang Piutang nomor 03 tanggal 29 Agustus 2018 dan Akta Jual Beli nomor 161/08/2018 tanggal 29/08/2018 batal demi hukum sejak dibuat.
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan terlebih dahulu atas Obyek Sengketa.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat I menyerahkan uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat.
- Menghukum Tergugat II untuk mengembalikan dan menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3859 desa Pucangan, kecamatan Kartasura, kabupaten Sukoharjo / Obyek Sengketa kepada Penggugat untuk dibaliknama kembali menjadi atas nama Turut Tergugat melalui Tergugat III (BPN Sukoharjo).
- Menghukum Tergugat III melakukan proses baliknama atas Obyek Sengketa menjadi atas nama Turut Tergugat atau menerbitkan Sertifikat Pengganti atas Obyek Sengketa berdasarkan putusan ini apabila Tergugat II tidak mau menyerahkan sertifikat Obyek Sengketa kepada Penggugat.
- Menghukum Tergugat IV untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.
- Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan para Tergugat, masing-masing hadir Kuasanya, sedangkan Turut Tergugat tidak hadir dan tidak mengirimkan wakilnya yang sah untuk itu meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan Relas Panggilan tanggal 1 April 2020, tanggal 3 Juni 2020 dan tanggal 15 Juni 2020;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk IKA YUSTIKASARI, SH, Hakim pada Pengadilan Negeri Karanganyar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 9 Juni 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 8 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Krg





**JAWABAN TERGUGAT I**

**A. DALAM EKSEPSI**

- a. Bahwa Penggugat telah mendalilkan dalam gugatannya dengan menyatakan diri Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum mengada-ada/error in persona
- b. Bahwa Penggugat tidak memiliki dasar hukum yang kuat untuk menggugat perkara tersebut karena tidak terdapat hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat terkait dengan Perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya.
- c. Bahwa Penggugat yang datang sendiri kepada Tergugat I dengan alasan butuh modal usaha sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- d. Bahwa penggugat terhadap Tergugat I telah mengada-ada melakukan bujuk rayuan sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya;
- e. Bahwa Penggugat terhadap Tergugat I tidak pernah memperdaya dan memanfaatkan kondisi sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya;
- f. Bahwa Penggugat secara sadar menghadap notaris di Karanganyar raden Roro Puruhitanti Karyasari Ambar Udiutami SH sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya;
- g. Bahwa Penggugat dalam gugatannya bukan kewenangan absolut Pengadilan Negeri Karanganyar;
- h. Bahwa Penggugat in-konsisten atau berubah-ubah sebagaimana didalilkan penggugat dalam gugatannya

**B. DALAM POKOK PERKARA**

- a. Bahwa semua yang Tergugat I kemukakan pada bagian eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
- b. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I;
- c. Bahwa **Tergugat I** tidak akan menanggapi dalil-dalil **Penggugat** yang tidak berkaitan dengan diri **Tergugat I**;

*Halaman 9 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Krg*



d. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat I kemukakan dalam eksepsi dan dalam pokok perkara di atas, maka sudah seharusnya gugatan **Penggugat** dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Onvankelijk Verklaard**);

e. **Bahwa Penggugat dalam gugatannya bukan Kewenangan Absolut Pengadilan Negeri Surakarta**

f. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh **Penggugat** adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sebagaimana didalilkan **Penggugat** dalam gugatannya;

Maka berdasarkan segala alasan yang dikemukakan diatas Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor. 25/Pdt.G/2020/PN.Krg agar berkenan memutuskan sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Duplik **Tergugat**;
2. Menyatakan bahwa gugatan **Penggugat** bukan **kewenangan absolut Pengadilan Negeri Karanganyar**;
3. Menyatakan gugatan **Penggugat Error In Persona**;

#### **DALAM POKOK PERKARA;**

1. Menolak gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya terhadap **Tergugat I** atau setidaknya menyatakan gugatan **Penggugat** terhadap **Tergugat I** tidak dapat diterima (**Niet Onvankelijk Verklaard**);
2. Menghukum **Penggugat** untuk membayar biaya perkara;

#### **JAWABAN TERGUGAT II**

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

1. Bahwa Tergugat II mengajukan jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut :
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat II
3. Bahwa Dari sekian banyak uraian gugatan Penggugat, tampak bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas, sehingga sangatlah berdasarkan hukum apabila dalil-dalil

Halaman 10 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Krg



tersebut DITOLAK dan TIDAK PERLU DIPERTIMBANGKAN.

4. Bahwa Untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat II terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut :

5. Bahwa Antara Tergugat I dengan Turut Tergugat telah sepakat untuk mengadakan hubungan hukum berupa jual beli atas sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 3859/Desa Pucangan semula tercatat atas nama Sayuti, yang terletak di Desa Pucangan, Kecamatan Kartosuro, Kabupaten Sukoharjo.

Hal tersebut lebih lanjut dapat dibuktikan dengan adanya Akta Jual Beli Nomor : 161/2018 tanggal 29 Agustus 2018 yang dibuat oleh Drs. Hartanto, Sarjana Hukum, selaku PPAT di Sukoharjo.

6. Bahwa Kesepakatan harga untuk jual beli atas sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 3859/Desa Pucangan semula tercatat atas nama Sayuti tersebut adalah sebesar Rp. 1.850.000.000 (satu milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah).

Untuk kepentingan jual beli tersebut, Tergugat I telah membayar uang muka kepada Turut Penggugat sebesar Rp. 350.000.000 (tiga ratus juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp. 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah) dibayarkan setelah Tergugat I mendapatkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BRI dari Tergugat II.

Selanjutnya Tergugat I mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Tergugat II dan setelah melalui proses dan tahapan sesuai ketentuan yang berlaku pada Tergugat II, Tergugat I mendapatkan fasilitas

Halaman 11 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Krg



kredit berupa Kredit Pemilikan Rumah Bank Rakyat Indonesia (KPR-BRI) dalam bentuk persekot annuitas sebesar pokok Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan syarat dan ketentuan kredit sebagaimana telah disepakati dan dituangkan dalam Akta Notariil Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bank Rakyat Indonesia (KPR-BRI) Nomor 130 tanggal 29 Agustus 2018 yang dibuat dihadapan Felix Johansyah, Sarjana Hukum, selaku Notaris di Kota Surakarta.

7. Bahwa

Setelah Kredit Pemilikan Rumah Bank Rakyat Indonesia (KPR-BRI) tersebut cair maka Tergugat I telah membayarkan pelunasan jual beli atas sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 3859/Desa Pucangan semula tercatat atas nama Sayuti sebesar Rp. 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah) kepada Turut Tergugat selaku penjual melalui transfer rekening ke nomor 0097-01-079008-50-7 an. Sayuti (Turut Tergugat) pada tanggal 29 Agustus 2018.

8. Bahwa

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, Tergugat II menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat serta petitum primer Penggugat yang pada intinya mendalilkan bahwa Akta Jual Beli Nomor : 161/08/2018 tanggal 29 Agustus 2018 adalah batal demi hukum.

Selain yang telah Tergugat II uraikan diatas, Tergugat II perlu pertegas pengertian jual beli dalam hukum positif Republik Indonesia.

Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara adalah *"suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harganya yang telah dijanjikan."*

Selanjutnya dalam Pasal 1458 KUHPerdara disebutkan bahwa *"Jual beli dianggap telah ada terjadi antara*

Halaman 12 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Krg



*kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai kesepakatan tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.”*

Turut Tergugat dengan Tergugat I telah terikat dalam hubungan hukum berupa perjanjian jual beli tanah atas sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 3859/Desa Pucangan semula tercatat atas nama Sayuti sekarang tercatat atas nama Doni Wisnu Sanjaya sebagaimana diterangkan dalam Akta Jual Beli Nomor : 161/2018 tanggal 29 Agustus 2018 yang dibuat oleh Drs. Hartanto, Sarjana Hukum, selaku PPAT di Sukoharjo.

Tergugat I sebagai pembeli dalam hubungan hukum tersebut telah melaksanakan seluruh kewajibannya dengan melakukan pembayaran atas obyek tanah tersebut sebesar Rp. 1.850.000.000 (satu milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah) kepada Turut Tergugat. Hal ini dibuktikan adanya kwitansi DP sebesar Rp. 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan pelunasan dengan cara transfer antar rekening dari rekening Tergugat I ke rekening Turut Penggugat pada tanggal 29 Agustus 2018 sebesar Rp. 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah).

Demikian juga Turut Tergugat sebagai penjual juga telah menyerahkan tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 3859/Desa Pucangan semula tercatat atas nama Sayuti, yang selanjutnya telah beralih nama menjadi Doni Wisnu Sanjaya (Tergugat I), yang selanjutnya tanah tersebut dijadikan jaminan pelunasan hutang Tergugat I pada Tergugat II dan telah diikat dengan sempurna oleh Pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dengan demikian maka jual beli antara Turut Tergugat

Halaman 13 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Krg





dengan Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan sehingga jual beli tersebut sah dan tidak dapat dibatalkan.

9. Bahwa

Selanjutnya untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit tersebut, Tergugat I telah menyerahkan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 3859/Desa Pucangan tercatat atas nama Doni Wisnu Sanjaya (Tergugat I) dan telah diikat secara nyata dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 02166/2019 tanggal 8 April 2019 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 236/2018 tanggal 10 Desember 2018.

Dengan telah terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan tersebut maka terlihat jelas bahwa pengikatan atas agunan kredit tersebut adalah sah dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Dengan diadakannya SHM tersebut sebagai agunan kredit kepada Tergugat II, membawa akibat yuridis bahwa SHM tersebut menjadi jaminan pelunasan kredit yang dijaminnya. Apabila ternyata Debitur (Tergugat I) tidak dapat melunasi kewajibannya/wanprestasi, maka Tergugat II selaku pemegang Hak Tanggungan tingkat Pertama memiliki hak preferent (hak yang diutamakan dari kreditur lainnya) untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil piutangnya dari hasil penjualan tersebut (*parate eksekusi*).

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, Tergugat II menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat dan petitum primer Penggugat yang pada intinya mendalilkan agar Tergugat II mengembalikan obyek sengketa kepada Penggugat.

10. Bahwa

Perjanjian kredit, Perjanjian jual beli dan perjanjian pengikatan agunan tersebut telah dibuat dalam bentuk akta otentik oleh Notaris/PPAT, artinya sebelum Para Pihak menandatangani telah dibacakan dan

Halaman 14 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Krg



dijelaskan isinya oleh Notaris/PPAT sehingga Para Pihak telah mengetahui hak dan kewajibannya dalam perjanjian-perjanjian tersebut.

Selain itu Akta otentik merupakan pembuktian yang sempurna, dan jika ada pihak yang menyangkal atas Akta tersebut maka yang menyangkal harus membuktikan bantahannya.

Perjanjian kredit dan perjanjian pengikatan agunan telah dibuat secara sah sesuai Pasal 1320 KUHPerdara dan karenanya berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (*Vide* Pasal 1338 KUHPerdara).

## 11. Bahwa

Dalam perkembangannya Debitur (Tergugat I) tidak dapat memenuhi kewajiban kepada Tergugat II sesuai yang diperjanjikan.

Atas kondisi Debitur yang demikian, Tergugat II telah melakukan pembinaan, penagihan hingga memberikan surat peringatan-peringatan sebagaimana berikut :

1. Surat No. B.3490/KC-VII/ADK/10/2019 tanggal 3 Oktober 2019 perihal Surat Peringatan I (Pertama).
2. Surat No. B.4061/KC-VII/ADK/11/2019 tanggal 6 November 2019 perihal Surat Peringatan II (Kedua).
3. Surat No. B.4987/KC-VII/ADK/12/2019 tanggal 16 Desember 2019 perihal Surat Peringatan III (Ketiga).
4. Surat No. B.477/KC-VII/ADK/02/2020 tanggal 5 Februari 2020 perihal Surat Pernyataan Default.

Dalam setiap surat peringatan telah dicantumkan dengan jelas kewajiban Debitur untuk menyelesaikan kewajibannya, baik tunggakan pokok, bunga dan penalty serta tanggal pembayaran, namun ternyata Debitur (Tergugat I) tetap tidak menunjukkan itikad baiknya untuk menyelesaikan kewajibannya sebagaimana disampaikan dalam surat peringatan

Halaman 15 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Krg



tersebut, nyata-nyata Debitur (Tergugat I) telah *wanprestasi* atas kewajiban kreditnya.

12. Bahwa Dapat Tergugat II sampaikan bahwasanya ada macam-macam bentuk wanprestasi/cidera janji yaitu :

- a. Tidak terpenuhinya prestasi sama sekali.
- b. Ada prestasi, tetapi tidak sesuai dengan harapan.
- c. Memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya (Terlambat) dari waktu yang telah dijanjikan.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perikatan/perjanjian tidak boleh dilakukan, demi tercapainya suatu prestasi.

Sehingga apabila salah satu dari keempat macam bentuk wanprestasi tersebut terpenuhi maka Debitur (Tergugat I) dapat dikategorikan sebagai wanprestasi.

13. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, terbitan Sinar Grafika, hal. 454 menyebutkan bahwa wanprestasi yaitu keadaan dimana salah satu pihak tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali atau tidak memenuhi prestasi tepat waktu atau tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak

Hal tersebut juga sesuai dengan pendapat hukum Handri Raharjo dalam bukunya Hukum Perjanjian di Indonesia, terbitan Pustaka Yustisia, tahun 2009, halaman 80 yang menyatakan bahwa debitur dikatakan wanprestasi (cidera janji) apabila :

- a) sama sekali tidak memenuhi prestasi,
- b) memenuhi prestasi tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan,
- c) memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu (terlambat),
- d) melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak

Halaman 16 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Krg



boleh dilakukan.

14. Bahwa Atas wanprestasi/cidera janjinya Debitur (Tergugat I) tersebut maka berdasarkan Pasal 6 Undang-undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) Tergugat II berhak untuk melakukan eksekusi lelang terhadap obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri (Parate Eksekusi) dan mengambil pelunasan kredit dari hasil penjualan lelang tersebut.

Selain itu kewenangan Tergugat II untuk melakukan eksekusi lelang tersebut juga telah diberikan oleh Tergugat I sekaligus sebagai Penjamin (pemilik agunan) dan telah disepakati dalam Pasal 2 pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa:

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

- a) Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
- b) Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan*
- c) Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi*
- d) Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan*
- e) Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut di atas, dan*
- f) Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pihak kedua perlu*

Halaman 17 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Krg



dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut maka Tergugat II menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat dan petitum primer Penggugat yang meminta agar IV menunda pelaksanaan lelang atas obyek sengketa.

15. Bahwa

Tergugat II juga menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat dan petitum primer Penggugat yang memohonkan agar atas obyek sengketa yang telah menjadi agunan kredit agar diletakkan sita jaminan.

Sita jaminan yang dimintakan oleh Penggugat adalah sangat tidak beralasan dan tidak berdasar hukum sama sekali mengingat atas agunan kredit tersebut telah diikat secara nyata dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama oleh Pejabat yang berwenang sesuai ketentuan yang berlaku.

Oleh sebab itu, permohonan sita jaminan atas SHM *aquo* harus ditolak, hal ini tegas dinyatakan dalam Himpunan Tanya Jawab tentang Hukum Perdata yang diterbitkan Mahkamah Agung RI Cetakan II tahun 1986 yang menyatakan bahwa "Sita Jaminan Atas barang yang sudah lebih dahulu dijaminkan pada pihak lain, baik secara fiduciare maupun secara hipotik harus ditolak."

Selanjutnya sesuai Putusan Mahkamah Agung RI No. 394 K/Pdt/1984 tanggal 5 Juli 1985 yang merupakan yurisprudensi dengan tegas juga menyatakan bahwa : "Barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada Bank Rakyat Indonesia tidak dapat dikenakan *conserveitoir beslag*."

16. Bahwa

Mengingat seluruh proses perjanjian kredit, perjanjian jual beli dan pengikatan agunan kredit telah dilaksanakan sesuai prosedur dan ketentuan hukum

Halaman 18 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Krg





yang berlaku, maka sudah seharusnya Tergugat II selaku kreditur yang beriktikad baik mendapatkan perlindungan hukum yang semestinya dan karenanya seluruh petitum gugatan Penggugat harus ditolak.

**M a k a :** Berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil tersebut di atas, sangat terlihat jelas bahwa Penggugat sangat terlalu memaksakan diri dan mencari-cari alasan yang sama sekali tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini. Oleh karena itu Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karanganyar yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

### **JAWABAN TERGUGAT III**

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa gugatan dari Penggugat kabur dan tidak jelas karena tidak secara jelas dan tegas menyebutkan perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat III.
2. Bahwa berdasarkan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pasal 6 menyebutkan "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut", dan berdasarkan UU Nomor 4 Tahun 1996 pasal 6 tersebut sangat jelas apabila perbuatan Pelawan adalah cidera janji dan sudah selayaknya Tergugat I selaku pemegang Hak tanggungan pertama menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan lelang tersebut.

Bahwa sesuai dengan Titel Eksekutorial dalam sertifikat Hak Tanggungan sudah selayaknya ditempatkan dalam kedudukan hukum



yang kuat sebagai jaminan kemudahan eksekusi atas Hak Tanggungan sebagaimana ditetapkan dalam Undang-undang Hak Tanggungan Dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan untuk tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat.
2. Bahwa hal-hal yang tertulis dan tertuang dalam eksepsi mohon dianggap tertulis dan tertuang kembali dalam pokok perkara.
3. Bahwa oleh karena gugatan yang salah satunya ditujukan kepada Tergugat III dalil-dalilnya hanya bersifat spekulatif mengenai sesuatu yang belum jelas dilakukan oleh Tergugat III maka mohon kepada Majelis Hakim untuk mengesampingkan dalil-dalil gugatan Penggugat.
4. Bahwa terhadap segala sesuatu perbuatan Tergugat III adalah sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang telah berlaku di mana Tergugat III telah melakukan perbuatan berdasarkan kebenaran yuridis formal.
5. Bahwa sesuai dengan ketentuan eksekutorial apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya dalam hal pengembalian hutang maka dapat dilaksanakan lelang atas tanah Hak Tanggungan tersebut oleh Pemegang Hak Tanggungan.
6. Bahwa adapun mengenai semua dalil gugatan Penggugat mohon dibuktikan kebenarannya di persidangan.

Demikian jawaban Tergugat III dan selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara A quo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima jawaban Tergugat III baik dalam Eksepsi maupun Pokok Perkara
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara .

Dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya



**JAWABAN TERGUGAT IV**

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa TERGUGAT IV **menolak seluruh dalil Penggugat** kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. **Eksepsi Kompetensi Relatif**
  - 2.1. Bahwa Pengadilan Negeri Karanganyar tidak berwenang dalam mengadili perkara *a quo* karena domisili hukum baik Penggugat maupun Para Tergugat tidak ada yang berkedudukan di wilayah Pengadilan Negeri Karanganyar. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 118 ayat (2) HIR yang berbunyi : *"Jika yang digugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di daerah hukum pengadilan negeri yang sama, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri ditempat salah."*;
  - 2.2. Bahwa obyek sengketa yang digugat berada di wilayah kabupaten sukoharjo dan berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR, yang berbunyi : *"... atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap, diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang tersebut."* Sehingga berdasarkan hal tersebut, Pengadilan Negeri Karanganyar tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;
  - 2.3. Bahwa berdasarkan penjelasan pada poin 2.1 dan poin 2.2, Pengadilan Negeri Karanganyar tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.
3. **Gugatan kurang pihak**
  - 3.1. Bahwa dalam posita surat gugatan, Penggugat mendalilkan mengenai Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 03 tanggal 29 Agustus 2018;
  - 3.2. Bahwa Penggugat mendalilkan telah menandatangani Akta Jual Beli Nomor 161/08/2018 tanggal 29 Agustus 2018 dihadapan Notaris **Drs. Hartanto, SH**;
  - 3.3. Bahwa Penggugat mendalilkan sebenarnya tidak pernah ada jual beli atas obyek sengketa dan Penggugat merasa ditipu oleh Tergugat I untuk menandatangani akta jual beli;
  - 3.4. Bahwa atas dasar poin 2.1 s.d 2.3, tentunya dengan tidak menarik notaris yang mengesahkan akta perjanjian hutang dan Notaris Drs.

*Halaman 21 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Krg*



Hartanto, SH ikut serta menjadi para pihak dalam perkara *a quo* menyebabkan gugatan menjadi kurang pihak karena Penggugat mendalilkan mengenai akta perjanjian hutang dan akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dimana telah terjadi perbuatan melawan hukum. Dengan tidak ditariknya notaris tersebut, sudah sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan kurang pihak.

#### 4. Eksepsi Gugatan *Error in Persona*

- 4.1. Bahwa Penggugat mengajukan surat gugatan dalam bentuk gugatan perbuatan melawan hukum yang pada pokoknya mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I;
- 4.2. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA RI No. 294 K/Sip/1971 tanggal 07 Juli 1971 berbunyi : "*Gugatan harus diajukan terhadap pihak-pihak yang secara tegas mempunyai hubungan hukum*";
- 4.3. Bahwa suatu gugatan haruslah didasarkan oleh adanya bukti permulaan yang mendukung (*prima facie* case), gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah salah alamat (*Error In Persona/Error In Subjectum*), karena menarik Tergugat IV yang sama sekali tidak ada hubungan hukum sebagaimana dalil-dalil yang dituangkan dalam gugatan. Oleh karenanya kedudukan Tergugat IV jelas tidak pernah menimbulkan kerugian dalam bentuk apapun terhadap Penggugat, karena faktanya dalam gugatan sama sekali tidak ada hubungan hukum atau keterkaitan langsung satu sama lain antara Penggugat dengan Tergugat IV, dengan demikian sangatlah tidak relevan apabila Tergugat IV ditarik sebagai pihak dalam gugatan *a quo*;
- 4.4. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang menegaskan "*Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah karena adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua pihak*" sehingga Penggugat sangat keliru apabila menarik Tergugat IV dalam perkara *a quo* ini karena tidak ada satupun perselisihan ataupun ada hak Penggugat yang dilanggar oleh Tergugat IV dan merugikan Penggugat;

Halaman 22 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Krg



4.5. Bahwa dengan demikian terbukti secara *de facto* maupun *de jure* kedudukan Tergugat IV tidak memiliki hubungan hukum secara *causaliteit* dengan Penggugat, karena tidak terdapat perbuatan Tergugat IV yang merugikan Penggugat. Sehingga sudah sepatutnya Tergugat IV dikeluarkan dari pihak dalam perkara *a quo*.

**5. Gugatan yang diajukan Penggugat Premateur (*Exceptie Delatoire*)**

5.1. Bahwa Tergugat IV belum menerima permohonan pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa, yaitu sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 3859 seluas 495 m<sup>2</sup> yang terletak di desa Pucangan, kecamatan Kartasura, kabupaten Sukoharjo, sehingga tidak ada pelaksanaan lelang atas obyek jaminan yang dimaksud;

5.2. Bahwa pengajuan upaya hukum yang dilakukan oleh Penggugat hanyalah menjelaskan adanya perbuatan melawan hukum dari Tergugat I yang merugikan Penggugat, yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan tugas dan fungsi KPKNL Surakarta;

5.3. Bahwa pengajuan upaya hukum yang dilakukan oleh Penggugat terhadap lelang yang eksekusinya belum dilaksanakan adalah keliru seharusnya diajukan dalam bentuk **perlawanan bukan dalam bentuk gugatan**;

5.4. Bahwa berdasarkan uraian di atas jelas bahwa Penggugat telah salah dalam melibatkan KPKNL Surakarta dalam permasalahan dimaksud, dan sangatlah beralasan Turut Tergugat II **untuk dikeluarkan dari para pihak**.

**6. Eksepsi *Obscuur Libel* (Gugatan Tidak Jelas dan Kabur)**

Bahwa dalam surat gugatan perlawanan yang diajukan oleh Penggugat mengandung unsur-unsur yang tidak jelas, diantaranya :

6.1. Dalam dalil baik posita maupun petitum, Penggugat tidak menyebutkan batas-batas dari obyek sengketa :

6.1.1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum dan terkait dengan obyek sengketa berupa tanah atau benda bergerak. Menurut hukum apabila ada suatu gugatan terhadap benda tidak bergerak dijadikan obyek sengketa harus menyebut batas-batas dari benda yang dijadikan obyek sengketa sehingga jika tidak menyebut batas-

Halaman 23 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Krg





batas maka gugatan terancam dengan putusan gugatan tidak dapat diterima;

6.1.2. Bahwa oleh karena gugatan ini menyangkut tanah dan bangunan, maka sesuai dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, pengajuan gugatan perkara a quo harus menyebutkan batas-batas tanah dan bangunan yang disengketakan tersebut dengan jelas. Penggugat secara nyata tidak menyebutkan tentang batas-batas tanah dan bangunan yang disengketakan sebagaimana dalil Penggugat tentang "objek perkara", sehingga demi kepastian hukum sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

6.2. Dalam dalil surat gugatan terdapat posita yang bertentangan satu sama yang lain, yaitu :

6.2.1. Bahwa dalam posita Penggugat **halaman 2 angka 5**, Penggugat mendalilkan "...Penggugat bersama Turut Tergugat **menyetujui** agar obyek sengketa dibaliknama menjadi atas nama Tergugat I agar dapat pinjaman uang dari Tergugat I";

6.2.2. Bahwa dalam posita Penggugat **halaman 2 angka 7**, Penggugat mendalilkan "...Penggugat **benar-benar ditipu, diperdaya dan dimanfaatkan** oleh Tergugat I sehingga **tidak sadar** menandatangani akta jual beli nomor 161/08/2018 tanggal 29/08/2018...";

6.2.3. Bahwa dalil posita Penggugat **halaman 2 angka 5 dan angka 7** tentunya sangat bertolak belakang dalam dalil halaman 2 angka 5, Penggugat telah menyetujui obyek sengketa dibalik nama menjadi Tergugat I, tetapi justru pada halaman 2 angka 7, Penggugat merasa ditipu, diperdaya dan dimanfaatkan sehingga secara tidak sadar menandatangani akta jual beli tersebut;

6.2.4. Bahwa dalil posita tersebut sangat membingungkan apakah Penggugat menyetujui atau tidak sadar/tidak menyetujui dalam hal obyek sengketa dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I;

Halaman 24 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Krg



6.3 Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka sudah seharusnya Majelis Hakim **menolak gugatan** Penggugat atau setidaknya menyatakan **gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)**.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi di atas, mohon dianggap termasuk dalam pokok perkara ini dan TERGUGAT IV **menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya** kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa TERGUGAT IV tidak akan menjawab dalil-dalil Penggugat yang tidak ada kaitannya dengan tugas dan wewenang TERGUGAT IV;
3. Bahwa seperti yang telah dijelaskan dalam eksepsi, TERGUGAT IV belum menerima permohonan lelang terhadap obyek sengketa berupa tanah dan rumah sesuai SHM Nomor 3859 seluas 495 m2 yang terletak di desa Pucangan, kecamatan Kartasura, kabupaten Sukoharjo sehingga tidak ada satupun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT IV. Tentunya Penggugat sangat keliru apabila menarik TERGUGAT IV dalam perkara *a quo* karena TERGUGAT IV tidak memiliki hubungan hukum ataupun perbuatan yang merugikan Penggugat;
4. Bahwa perlu TERGUGAT IV jelaskan, pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan oleh TERGUGAT IV merupakan kewajiban hukum TERGUGAT IV sebagaimana perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 berbunyi, "**Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya**" *juncto* ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, "**Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan**

Halaman 25 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Krg



**kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang".** Atas dasar tersebut tentunya TERGUGAT IV harus melaksanakan lelang apabila ada permohonan lelang yang telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam pokok perkara tersebut di atas, maka dengan ini TERGUGAT IV mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1. Menyatakan Eksepsi TERGUGAT IV cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Sukoharjo tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;
3. Mengeluarkan TERGUGAT IV dari perkara *a quo*;
4. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA :**

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

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

Menimbang, bahwa Penggugat terhadap jawaban para Tergugat itu telah mengemukakan Repliknya secara tertulis dipersidangan, demikian juga Para Tergugat, terhadap Replik Penggugat telah menanggapi dengan Dupliknya secara tertulis di persidangan;

Menimbang, untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi salinan Akte Perjanjian hutang piutang Tanggal 29 Agustus 2018 Nomor : 03, yang diberi tanda bukti..... P-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 3859 Desa Pucangan, Kecamatan Kartosuro, Kab. Sukoharjo, yang diberi tanda bukti..... P-2;

*Halaman 26 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Krg*



Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 berupa fotokopi yang telah dicocokkan dengan aslinya sedangkan P-2 berupa fotokopi tanpa asli dan semua bukti surat telah bermeterai cukup sehingga bisa dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Salinan Akta Pengakuan Hutang Tertanggal 29 Agustus 2018 Nomor : 03. diberi tanda bukti .....T.1-1

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat I tersebut berupa fotokopi yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah bermeterai cukup sehingga bisa dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi surat keterangan waris tertanggal 29 Agustus 2018, diberi tanda bukti..... T.II-1 ;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Penggugat, diberi tanda bukti..... T.II-2 ;
3. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 161/2018 tertanggal 29 Agustus 2018, diberi tanda bukti..... T.II-3 ;
4. Fotokopi Surat Pernyataan yang ditandatangani Tergugat 1 dengan Turut Tergugat. Diberi tanda bukti.....T.II-4 ;
5. Fotokopi Tanda terima uang/kwitansi sebesar Rp. 350.000.000,- diberi tanda bukti..... T.II-5 ;
6. Fotokopi bukti transfer uang tertanggal 29 Agustus 2018 dari Tergugat 1 kepada Turut Tergugat sebesar Rp. 1.500.000.000,-, diberitanda bukti..... T.II-6 ;
7. Fotokopi Formulir permohonan kredit pemilikan rumah BRI, diberi tanda bukti..... T.II.7 ;
8. Fotokopi perjanjian kredit kepemilikan rumah Bank Rakyat Indonesia (KPR-BRI) Nomor :130, diberi tanda bukti..... T.II-8
9. Fotokopi kwitansi Pencairan Pinjaman an Tergugat 1 tertanggal 29 Agustus 2018, diberi tanda bukti..... T.II-9 ;
- 10.Fotokopi Sertifikat Hak Milik 3859/Desa Pucangan tercatat atas nama DONI WISNU SANJAYA, diberi tanda bukti..... T.II-10 ;

*Halaman 27 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Krg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotokopi Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor : 02166/2019 tanggal 8 April 2019 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 236/2018 tanggal 10 Desember 2018, diberi tanda bukti..... T.II-11 ;
12. Fotokopi Surat No. B.3490/KC-VII/ADK/10/2019 Tanggal 3 Oktober 2019 perihal Surat Peringatan 1 (pertama), diberi tanda bukti.....T.II-12 ;
13. Fotokopi Surat No. 4061/KC-VII/ADK/11/2019 tanggal 6 November 2019 perihal Surat Peringatan II (kedua), diberi tanda bukti..... T.II-13 ;
14. Fotokopi Surat No. B.4987/KC-VII/ADK/12/2019 tanggal 16 Desember 2019 perihal Surat PeringatanIII (ketiga), diberi tanda bukti..... T.II-14 ;
15. Fotokopi No. B.477/KC-VII/ADK/02/2020 tanggal 5 Februari 2020 perihal Surat Pernyataan Default, diberi tanda bukti..... T.II-15 ;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat II bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-3 berupa fotokopi tanpa asli, sedangkan T.II-4 sampai dengan T.II-15 berupa fotokopi yang telah dicocokkan dengan aslinya dan semua surat bukti telah bermeterai cukup sehingga bisa dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa bahwa Tergugat III untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Buku Tanah No. 3859 Desa Pucangan, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, diberi tanda bukti.....T.III-1

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat III tersebut berupa fotokopi yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah bermeterai cukup sehingga bisa dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara ini

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat IV tidak mengajukan bukti baik surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat I, selain bukti surat telah mengajukan saksi sebagai berikut:

1. Saksi Rr. PURUHITANTI KARYASARI AU, SH, dibawah sumpah telah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 28 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Krg





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada waktu melakukan penandatanganan perjanjian semua pihak hadir (Sayuti dan Tergugat I, dan isinya sudah dibacakan kepada para pihak
- Bahwa isi perjanjian tersebut adalah Pengakuan hutang dengan jangka waktu pembayaran, pihak pertama (Sayuti) berkesempatan membeli kembali persil tersebut ;
- Bahwa isi perjanjian antara Sayuti dengan Tergugat I berdasarkan apa yang dijelaskan oleh Tergugat I, sedangkan dari sayuti dan Penggugat tidak ada tambahan, dan tidak menyebutkan secara detail apa yang diminta, semua berdasarkan atas apa yang diminta oleh Tergugat I
- Bahwa pada saat dibuat, Sayuti dan Penggugat tidak keberatan dengan isi perjanjian tersebut;
- Bahwa perjanjian antara Sayuti, Penggugat dengan Tergugat I adalah Hutang Piutang, yang isinya Sayuti Pinjam uang pada Dony (Tergugat I) dengan jaminan sertifikat Sayuti sebesar Rp. 500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) dan uang sebesar Rp. 1.000.000.000,-(satu milyar rupiah) dibawa Dony (Tergugat I) ;
- Bahwa pinjaman dari Bank BRI atas nama Dony (tergugat I)
- Bahwa Sertifikat atas nama Sayuti akan dijaminkan di BRI sebesar Rp. 1.500.000.000,-(satu milyar lima ratus juta rupiah), yang diberikan kepada Pak Eka Rp. 500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) dan yang Rp.1.000.000.000,-(satu milyar) dipegang Pak Dony
- Bahwa Sayuti adalah orangtuanya Eka
- Bahwa pada akta No. 3 tahun 2018 pasal 4 ada kewajiban pihak 1 untuk angsur hutang, mengapa ada klausul untuk membeli kembali, itu yang menyampaikan para pihak bukan saksi tambahkan sendiri
- Bahwa saksi tidak ingat apakah isi akta dijelaskan kepada Sayuti dan Eka kalau tanah akan beralih ke Dony
- Bahwa yang menghadap saksi pertama kali adalah Doni, dan kemudian menjelaskan maksud membuat akta hutang piutang kemudian pada hari penandatanganan akta tersebut yang dating lebih dahulu Sayuti dan Eka , selanjutnya sayuti dan Eka tanda

Halaman 29 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Krg

#### Disclaimer

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



tangan baru beberapa saat kemudian datang Doni sehingga kedatangan para pihak tidak bersamaan

- Bahwa sertifikat asli di perlihatkan kepada saksi dan di bawa oleh Sayuti
- Bahwa ada pembayaran yang disepakati uang sebesar Rp. 1.500.000.000,-(satu milyar lima ratus juta rupiah namun uangnya tidak diperlihatkan kepada saksi
- Bahwa sebelum ditanda tangani sudah di bacakan terlebih dahulu
- Bahwa masalah uang sudah diserahkan atau belum saksi tidak tahu dan semenjak itu tidak pernah datang lagi
- Bahwa selain akta pengakuan hutang tanggal 29 Agustus 2018, saksi tidak ingat apakah membuat akta yang lain atau tidak
- Bahwa sehubungan dengan Sayuti, Eka dan Doni saksi hanya membuat satu akta dimana yang asli ada di kantor saksi
- Bahwa perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali dengan perjanjian pengakuan hutang adalah tidak sama, kalau perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali itu pengalihan hak sementara dan juga yang membawa berkas Fotokopi KTP Dony, Pak Sayuti dan Pak Eka, serta Surat Kematian Istri Sayuti ;
- Bahwa hutang Sayuti Rp. 500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) ;
- Bahwa dalam pasal 2 disebutkan, pihak 1 berkesempatan membeli kembali persil tersebut, isi akta ini sebenarnya hutang tapi bisa membeli kembali

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi Tergugat I tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa terhadap perkara ini Penggugat dan paraTergugat telah menyerahkan Kesimpulan secara tertulis dalam persidangan;

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **I. DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana dalam Gugatan Penggugat ;

*Halaman 30 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Krg*



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dalam jawabannya telah menyampaikan eksepsi sebagai berikut;

1. Gugatan Penggugat error in persona, oleh karena Penggugat dating sendiri secara sadar ke Notaris Rr Puruhitanti Karyasari Ambar Udiutami, SH;
2. Bahwa Gugatan penggugat bukan kewenangan Pengadilan Negeri Karanganyar

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III dalam jawabannya telah menyampaikan eksepsi sebagai berikut;

1. Bahwa Gugatan Penggugat Kabur dan tidak jelas oleh karena tidak secara jelas dan tegas menyebutkan perbuatan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat III;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat IV dalam jawabannya telah menyampaikan eksepsi sebagai berikut;

1. Bahwa Pengadilan Neeri Karanganyar tidak berwenang mengadili perkara ini karena para Tergugat tidak ada yang berkedudukan di wilayah hukum Pengadilan Negeri Karanganyar;
2. Gugatan Penggugat Kurang pihak oleh karena tidak menyertakan Drs Hartanto, SH sebagai pihak dalam perkara ini;
3. Bahwa gugatan Penggugat Error in Persona oleh karena tidak menyebutkan perbuatan hokum apa yang dilakukan oleh Tergugat IV;
4. Bahwa gugatan Penggugat Prematur oleh karena permohonan lelang belum diterima oleh Tergugat IV;
5. Bahwa Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas oleh karena tidak secara jelas dan tegas menyebutkan batas batas dan antara posita yang satu bertentangan dengan posita yang lain

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat III serta Tergugat IV tersebut Penggugat mengajukan tanggapannya dalam repliknya secara tertulis sebagai berikut:

1. Bahwa terhadap eksepsi Tergugat I, Penggugat menolak Eksepsi Tergugat I tersebut dan Pengadilan Negeri Karaganyar berwenang untuk mengadili perkara ini;

*Halaman 31 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Krg*



2. Bahwa Terhadap Eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV tersebut, Penggugat menyatakan menolak eksepsi kecuali yang diakui secara tegas dan menyatakan Pengadilan Negeri Karanganyar berwenang untuk mengadili perkara ini, sedangkan eksepsi yang lain sudah memasuki pokok perkara sehingga seharusnya dipertimbangkan dalam pokok perkara

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi para Tergugat sepanjang mengenai kompetensi Pengadilan Negeri Karanganyar, Majelis telah menjatuhkan Putusan Sela dengan amar sebagai berikut:

### **MENGADILI:**

1. Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV sepanjang mengenai kewenangan mengadili;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Karanganyar berwenang untuk mengadili perkara Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Krg;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan perkara Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Krg;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi para Tergugat yang lainnya, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut telah memasuki pokok perkara, sehingga akan dipertimbangkan bersama dengan pertimbangan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka Eksepsi para Tergugat beralasan hukum untuk ditolak;

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat tersebut diatas;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah, apakah perbuatan para Tergugat sehubungan dengan adanya Akta Perjanjian Hutang Piutang nomor 03 tanggal 29 Agustus 2018 dan Akta Jual Beli nomor 161/08/2018 tanggal 29/08/2018 adalah perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat?

Halaman 32 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Krg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 dan P-2 yang berupa Akta Perjanjian Hutang Piutang nomor 03 tanggal 29 Agustus 2018 dan Sertifikat Hak Milik No. 3859 Desa Pucangan, Kecamatan Kartosuro, Kab. Sukoharjo tanpa menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan bantahannya tersebut, Tergugat I telah mengajukan bukti surat bertanda TI -1 dan seorang saksi yang bernama Rr Puruhitanti Karyasari Ambar Udiutami, SH;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan bantahannya tersebut telah mengajukan bukti surat bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-15 tanpa mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk membuktikan bantahannya tersebut telah mengajukan bukti surat bertanda T.III-1 tanpa mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat IV tidak mengajukan bukti baik surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan apa yang menjadi sengketa dalam perkara ini, maka Majelis akan terlebih dahulu mempertimbangkan formalitas gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam sebuah gugatan haruslah jelas pihak – pihaknya, baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat. Menentukan para pihak dalam sebuah gugatan haruslah sesuai dengan kedudukan dan kapasitas menurut hukumnya;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya menyebutkan tentang Akta Akta Perjanjian Hutang Piutang nomor 03 tanggal 29 Agustus 2018 dan Akta Jual Beli nomor 161/08/2018 tanggal 29/08/2018, yang menjadi dasar dalam mengajukan gugatan dan menjadi obyek dalam petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan Penggugat, telah menyebutkan bahwa Penggugat telah ditipu, diperdaya dan dimanfaatkan oleh Tergugat I sehingga secara tidak sadar menandatangani Akta Jual Beli nomor 161/08/2018 tanggal 29/08/2018 di hadapan Drs Hartanto, SH selaku PPAT padahal sebenarnya tidak pernah terjadi jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat kepada Tergugat I karena faktanya tidak

Halaman 33 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Krg





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernah ada pembayaran untuk Jual beli atas obyek sengketa yang dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat maupun Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan posita tersebut maka menurut Majelis Hakim, Drs Hartantao, SH selaku PPAT perlu ditarik sebagai pihak demi kejelasan perbuatan jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa dengan tidak ditariknya Drs Hartanto, SH sebagai pihak dalam perkara ini maka gugatan menjadi kurang pihak dan terhadap gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan Penggugat ada di pihak yang kalah maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 125 HIR/149RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- I. Dalam Eksepsi
  - Menolak eksepsi para Tergugat;
- II. Dalam Pokok Perkara:
  1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijik Verklaard);
  2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp.3.412.000,- (Tiga juta empat ratus dua belas ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karanganyar, pada hari Kamis, tanggal 26 Nopember 2020, oleh kami, Nunik Sri Wahyuni, SH.,MH sebagai Hakim Ketua, I Nyoman Ary Mudjana, SH., MH dan Veni Wahyu Mustikarini,

Halaman 34 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Krg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH.,MKn, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Krg tanggal 24 Maret 2020, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 3 Desember 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Diannie Damayantie, SH.,MH, Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III tanpa hadirnya Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat IV serta Turut Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

I NYOMAN ARY MUDJANA, SH.,MH

NUNIK SRI WAHYUNI, SH., MH.

VENI WAHYU MUSTIKARINI, SH.,MKn

Panitera Pengganti,

DIANNIE DAMAYANTIE, 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. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Perincian biaya :

|              |                              |     |                 |
|--------------|------------------------------|-----|-----------------|
| 1.           | Pendaftaran                  | Rp  | 30.000,00       |
| 2.           | Pemberkasan.                 | Rp  | 80.000,00       |
| 3.           | Panggilan                    | Rp  | 2.789.000,00    |
| 4.           | PNBP Panggilan/pemberitahuan | Rp  | 90.000,00       |
| 5.           | Pemberitahuan Putusan        | Rp. | 407.000,00      |
| 6.           | Redaksi                      | Rp  | 10.000,00       |
| 7.           | Materai                      | Rp  | <u>6.000,00</u> |
| Jumlah ..... |                              | Rp  | 3.412.000,00    |

(tiga juta empat ratus dua belas ribu rupiah)