



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **PUTUSAN**

Nomor : 226 / Pdt / 2015 / PT SMG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

BINTANG WAHYU ADI GUNAWAN ; -----

Bertempat tinggal di Jalan Camar No. 334 Perum Dosen RT 04 RW 08, Kel. Triyagan, Kec. Mojolaban, Kab. Sukoharjo ;-----

Untuk selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING / SEMULA TERGUGAT I ;-----

MELAWAN :

Tn. STEFANUS SATRIJANTO ; -----

Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Cendrawasih PR UNS IV RT 04 RW 08, Kel. Triyagan, Kec. Mojolaban, Kab. Sukoharjo, dengan surat kuasa khusus tertanggal Sragen 07 Maret 2015. Didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 11 Maret 2015 Nomor 90/SK/2015/PN.Skh. memberi kuasa kepada HEROE SETYANTO, SH. dan MOEGIYONO, SH. keduanya Advokat / Pengacara, berkantor di Jalan A. Yani Ruko No. 23, Nglangon, Sragen, untuk dan atas nama Pemberi kuasa membela dan mewakili Pemberi kuasa sebagai Terbanding terhadap putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 05 Pebruari 2015 Nomor 91/Pdt.G/2014/PN.Skh;-----

Untuk selanjutnya disebut sebagai: TERBANDING / SEMULA PENGGUGAT ; -----

D a n :

ANGGORO SETIYO MAHENDRA ; -----

Bertempat tinggal di Dk. Pendem RT 03, Kel. Ds. Harjosari, Kec. Karangpandan, Kab. Karanganyar;-----

Untuk selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING / SEMULA TERGUGAT II ; -----

Pengadilan Tinggi tersebut ; -----

Telah membaca ; -----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 10 Juni 2015 Nomor 226/PDT/2015/PT.SMG. Tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang akan mengadili perkara perdata tersebut dalam tingkat banding ; --

Hal 1 dari 15 hal Put. No. 226/Pdt/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Terbanding / semula Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 22 Oktober 2014 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo, tanggal 27 Oktober 2014 Nomor 91/Pdt.G/2014/PN.Skh. yang pada pokoknya berisi sebagai berikut:

1. Bahwa pada mulanya Pihak Tergugat I memiliki sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah permanen dahulu bersertifikat Hak Guna Bangunan No. 293 sekarang berubah menjadi Hak Milik No. 3632 seluas ± 126 m2, yang terletak di Jalan Camar No. 334, Perum Dosen, RT. 04 RW. 08, Kel. Triyagan, Kel. Mojolaban, Kab. Sukoharjo dengan batas-batas : -----
Sebelah Utara : Kp. 133 ; -----
Sebelah Timur : Kp 144 ; -----
Sebelah Selatan : Jalan ; -----
Sebelah Barat : Jalan ; -----
Selanjutnya mohon disebut tanah yang di atas berdiri bangunan rumah permanen sengketa ; -----
2. Bahwa pada tanggal 26 Juli 2011 tanah sengketa mulanya milik Tergugat I tersebut telah dilakukan lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta atas permohonan PT. Bank Danamon Indonesia Tbk (selaku pemohon) dan saat itu sebagai pemenang lelang adalah saudara Anggoro Setiyo Mahendra (Tergugat II) dengan penawaran sebesar Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) ; -----
3. Bahwa pada tanggal 7 Agustus 2012 Pihak Tergugat II telah menjual tanah sengketa yang dibeli dari pelelangan lewat kantor KPKNL Surakarta kepada Pihak Penggugat (Tn. Stefanus Satrijanto) dengan harga Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) dan pelaksanaan jual beli tersebut dilakukan di hadapan Notaris / PPAT Afifah, SH. berkantor di Jalan Raya Palur 148 Solo – Tawangmangu berdasarkan akta Jual Beli No. 455/MOJOLABAN / 2012, tanggal 07/08/2012; -----
4. Bahwa pada tanggal 30 Agustus 2012 atas tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah permanen sengketa yang bersertifikat Hak Milik No. 3632, Kel. Triyagan sudah balik nama Pihak Penggugat (Tn. Stefanus Satrijanto) dan Penggugat berusaha menghubungi pihak Tergugat I untuk segera mengosongkan tanah sengketa tersebut, tetapi

Hal 2 dari 15 hal Put. No. 226/Pdt/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tergugat I tetap tidak mau, sehingga perbuatan Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum ; -----

5. Bahwa Penggugat sudah berulang kali berusaha untuk menyelesaikan secara kekeluargaan kepada Tergugat I agar dengan secara sukarela untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah sengketa dengan jalan Penggugat memberi pesangon kepada Tergugat I, tetapi tetap Tergugat I tidak mau pergi dan mengosongkan atas tanah sengketa tersebut, maka jelas Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum ; ----
6. Bahwa Pihak Penggugat mempunyai sangka buruk yang beralasan terhadap itikad tidak baik Tergugat I dan untuk menjamin dilaksanakan proses penembalian atas tanah sengketa tersebut, maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Sukoharjo berkenan melakukan sita jaminan (conservatoir beslag) terlebih dahulu terhadap tanah sengketa tersebut
7. Bahwa gugatan Penggugat ini berdasarkan pada bukti-bukti yang autentik dapat dipertanggung jawabkan maka untuk menghindari itikad tidak baik dari Tergugat I untuk mengulur-ulur waktu dalam pelaksanaan putusan ini, maka Penggugat mohon putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit vorbar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi ; -----

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo, kiranya berkenan untuk memanggil kedua belah pihak, selanjutnya memeriksa dan mengadili sebagai berikut : -----

PRIMAIR : -----

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; ---
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terlebih dahulu (conservatoir beslag) atas tanah sengketa sertifikat Hak Milik No. 3632, Kel. Triyagan, Kec. Mojolaban, Kab. Sukoharjo ; -----
3. Menyatakan bahwa penguasaan dan menempati atas tanah sengketa oleh Tergugat I yang bukan haknya adalah merupakan perbuatan melawan hukum ; -----
4. Menyatakan bahwa Jual Beli atas tanah sengketa antara Tergugat II dengan Penggugat yang dilaksanakan di hadapan Notaris / PPAT Afifah, SH. adalah sah menurut hukum ; -----
5. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang memperoleh hak darinya atas tanah yang diatasnya berdiri bangunan rumah permanen untuk mengosongkan dan menyerahkan tanpa beban apapun kepada Penggugat, bilamana perlu dengan bantuan Alat Negara Polisi ; -----

Hal 3 dari 15 hal Put. No. 226/Pdt/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan menurut hukum putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan (verzet), banding ataupun kasasi ; -----

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini ; -----

A T A U ; -----

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukoharjo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo bono) ; -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pembanding / semula Tergugat I telah mengajukan jawaban tertanggal 26 Nopember 2014, yang pada pokoknya berisi sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI ; -----

A. Bahwa Gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libels) ; -----

Bahwa berdasarkan alasan Penggugat di dalam gugatannya, khususnya yang ditujukan kepada Tergugat I adalah sehubungan dengan obyek yang dipersengketakan, yaitu sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah permanen bersertifikat Hak Guna Bangunan No. 293 sekarang berubah menjadi Hak Milik No. 3632 seluas ± 126 m2, yang terletak di Jalan Camar No. 334, Perum Dosen Rt 04 RW 08, Kel. Triyagan, Kel. Mojolaban, Kab. Sukoharjo, dengan batas-batas : -----

Sebelah Utara : Kp. 133 ; -----

Sebelah Timur : Kp 144 ; -----

Sebelah Selatan : Jalan ; -----

Sebelah Barat : Jalan ; -----

Bahwa Penggugat menyebutkan tempat obyek yang dipersengketakan di atas berada di Kel. Triyagan, Kel. Mojolaban, Kab. Sukoharjo, sehingga membuat rancu atau tiidak jelas alamat obyek yang dipersengketakan ; -----

B. TENTANG GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (Plurium litis consortium) ; -----

Bahwa Penggugat dalam pengajuan gugatan a quo seharusnya mengikutsertakan dan atau menempatkan pihak-pihak lainnya dalam perkara a quo yaitu, antara lain : -----

a. PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. DSP Unit Palur ; -----

b. Departemen Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jendral Kekayaan Negara, Kantor Wilayah IX Semarang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta ; -----

c. Notaris yang bersangkutan ; -----

Hal 4 dari 15 hal Put. No. 226/Pdt/2015/PT.SMG

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sukoharjo ; -----

Dengan demikian Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya ; -----

DALAM POKOK PERKARA ; -----

1. Bahwa Tergugat I mempunyai sebidang tanah beserta rumah di atasnya SHGB No. 293 seluas \pm 126 m2 a.n. Bintang Wahyu Adi Gunawan yang terletak di Desa Triyagan, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, yang dijadikan agunan kredit pada Bank Danamon DSP Unit Palur, dengan prestasi pembayaran angsuran cukup baik, ketika terjadi insidental pelaksanaan prestasi, Bank Danamon tersebut memaksakan diri menjual agunan yang merupakan obyek hak tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta, dengan cara yang tidak sepatutnya, yaitu tanpa melalui / ijin Pengadilan Negeri setempat, serta dipasang harga limit semurah mungkin secara sepihak tanpa persetujuan Tergugat I selaku pemilik / pemberi hak tanggungan, hal mana penjualan lelang preverensi seperti itu merupakan tindakan yang ceroboh / melawan ketentuan hukum yang berlaku ; -----
2. Bahwa penjualan lelang Obyek Hak Tanggungan tanpa fiat Pengadilan merupakan bentuk tindakan eksonerasi dan melawan hukum (vide : Putusan Mahkamah Agung RI No. 47K/TUN/1997 tanggal 26 Januari 1998) yang menegaskan bahwa RISALAH LELANG bukan merupakan Keputusan Badan / Pejabat Tata Usaha Negara, tetapi hanya merupakan tulisan yang merupakan Berita Acara hasil penjualan barang, sebab tidak ada unsur “ beslissing “ maupun pernyataan kehendak dari Kantor Lelang dan / atau bukan merupakan Keputusan tindak lanjut dari Putusan Pengadilan ; -----
3. Bahwa sejak dulu hingga sekarang obyek sengketa adalah sebagai tempat tinggal Tergugat I sekeluarga, dan sebelumnya tidak ada hubungan hukum sama sekali mengenai obyek sengketa antara Tergugat I dengan Penggugat, demikian juga halnya antara Tergugat I dengan Tergugat II ; -----
4. Bahwa lelang eksekusi preverensi Obyek Hak Tanggungan oleh KPKNL tanpa fiat Pengadilan adalah merupakan tindakan yang jauh dari rasa keadilan sebagaimana irah-irah “ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “ sebagaimana juga ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung bahwa Pengadilan tidak membenarkan penjualan obyek hipotik oleh kreditur

Hal 5 dari 15 hal Put. No. 226/Pdt/2015/PT.SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui lelang tanpa ada fiat dari Pengadilan Negeri setempat (vide Putusan MA No. 3021 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1984). Dalam putusan ini MA menyatakan berdasarkan pasal 224 HIR pelaksanaan lelang akibat grosse akte hipotik yang memakai irah-irah seharusnya dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri ; -----

5. Bahwa obyek sengketa telah dibeli oleh Tergugat II melalui KPKNL Surakarta yang menjual obyek sengketa / obyek hak tanggungan tanpa melalui Pengadilan Negeri setempat, selanjutnya untuk melakukan upaya pengosongan obyeknya, Tergugat II melaporkan Tergugat I ke Polsek Mojolaban atas Perkara Tindak Penghunian rumah oleh bukan pemilik sebagaimana dimaksud dalam pasal 36 ayat (4) UU No. Tahun 1992 sehingga terbitlah Laporan Polisi Polsek Mojolaban No : LP/B/25/II/2014/Sek. Mjl. Tanggal 26 Pebruari 2014, yang sangat berpotensi terjadinya Penanganan Perkara yang sarat unsur rekayasa serta kriminalisasi ; -----
6. Bahwa demikian juga terhadap Penggugat, yang membeli obyek sengketa dari Tergugat II secara as is pula, yang selanjutnya telah melakukan pemaksaan kehendaknya, berupaya mengosongkan obyek sengketa tersebut dengan cara menyuruh Twrgugat I mengosongkan rumah tempat tinggal Tergugat I termasuk dengan cara menggunakan aparat desa setempat ; -----
7. Bahwa pada intinya Penggugat dan Tergugat II telah melakukan serangkaian tindakan jual beli obyek sengketa secara as is berikut masing-masing telah melakukan upaya pemaksaan kehendak pengosongan obyek sengketa dengan caranya sendiri dan melawan hukum, dengan demikian sangatlah patut apabila Majelis Hakim menyatakan bahwa Tergugat II adalah pembeli lelang yang tidak beritikad baik, dan Penggugat adalah penggugat yang tidak beritikad baik ; -----

Berdasarkan uraian di atas, maka Tergugat I dengan segala kerendahan hati mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan mengambil keputusan sebagai berikut : ---

DALAM EKSEPSI ; -----

Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ; -----

DALAM POKOK PERKARA ; -----

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ; -----

Hal 6 dari 15 hal Put. No. 226/Pdt/2015/PT.SMG

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- putusan.mahkamahagung.go.id
2. Menyatakan tidak sah dan tidak berharga sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah sengketa Sertifikat Hak Milik No. 3632, Kel. Triyagan, Kec. Mojolaban, Kab. Sukoharjo ; -----
 3. Menyatakan bahwa penguasaan dan menempati atas tanah sengketa oleh Tergugat I adalah haknya ; -----
 4. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah Penggugat yang tidak beritikad baik ; -----
 5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini ; -----
- A T A U ; -----

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo at bono) ; -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Turut Terbanding / semula Tergugat II telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya berisi sebagai berikut : -----

1. Bahwa pada mulanya Pihak Tergugat I memiliki sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah permanen dahulu bersertifikat Hak Guna Bangunan No. 293 sekarang berubah menjadi Hak Milik No. 3632 seluas \pm 126 m², yang terletak di Jalan Camar No. 334, Perum Dosen, RT. 04 RW. 08, Kel. Triyagan, Kel. Mojolaban, Kab. Sukoharjo dengan batas-batas yang tertera dalam sertifikat ; -----
Jawaban : Benar, dan telah diagunkan di Bank Danamon, Palur, dan sudah dilelang di KPKNL ; -----
2. Bahwa pada tanggal 26 Juli 2011 tanah sengketa mulanya milik Tergugat I tersebut telah dilakukan lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta atas permohonan PT. Bank Danamon Indonesia Tbk (selaku pemohon) dan saat itu sebagai pemenang lelang adalah saudara Anggoro Setiyo Mahendra (Tergugat II) dengan penawaran sebesar Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) ; -----
Jawaban : Betul, dan kami menangkan di lelang tersebut ; -----
3. Bahwa pada tanggal 7 Agustus 2012 Pihak Tergugat II telah menjual tanah sengketa yang dibeli dari pelelangan lewat kantor KPKNL Surakarta kepada Pihak Penggugat (Tn. Stefanus Satrijanto) dengan harga Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) dan pelaksanaan jual beli tersebut dilakukan di hadapan Notaris / PPAT Afifah, SH., berkantor di Jalan Raya Palur 148 Solo – Tawangmangu berdasarkan Akta Jual Beli No. 455/MOJOLABAN/2012, tanggal 07/08/2012 ; -----
Jawaban : betul, telah kami jual ; -----

Hal 7 dari 15 hal Put. No. 226/Pdt/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa pada tanggal 30 Agustus 2012 atas tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah permanen sengketa yang bersertifikat Hak Milik No. 3632, Kel. Triyagan sudah balik nama Pihak Penggugat (Tn. Stefanus Satrijanto) dan Penggugat berusaha menghubungi pihak Tergugat I untuk segera mengosongkan tanah sengketa tersebut, tetapi Tergugat I tetap tidak mau, sehingga perbuatan Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum ; -----

Jawaban : Benar, dan saya mendampingi, tetapi itikad baik kami ditolak; -----

5. Bahwa Penggugat sudah berulang kali berusaha untuk menyelesaikan secara kekeluargaan kepada Tergugat I agar dengan secara sekarela untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah sengketa dengan jalan Penggugat member pesangon kepada Tergugat I, tetapi tetap Tergugat I tidak mau pergi dan mengosongkan atas tanah sengketa tersebut, maka jelas Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum ; -----

Jawaban : Benar, kami tawarkan uang Rp 10.000.000,00 sampai Rp 15.000.000,00 untuk uang biaya pindah ; -----

6. Bahwa Pihak Penggugat mempunyai sangka buruk yang beralsan terhadap itikad tidak baik Tergugat I dan untuk menjamin dilaksanakan proses pengembalian atas tanah sengketa tersebut, maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Sukoharjo berkenan melakukan sita jaminan (conservatoir beslag) terlebih dahulu terhadap tanah sengketa tersebut ; -----

Jawaban : kami setuju ; -----

7. Bahwa gugatan Penggugat ini berdasarkan pada bukti-bukti yang autentik dapat dipertanggung jawabkan maka untuk menghindari itikad tidak baik dari Tergugat I untuk mengulur-ulur waktu dalam pelaksanaan putusan ini, maka Penggugat mohon putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit vorbar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi ; -----

Jawaban : Benar sudah berkali-kali jalan kekeluargaan kami tawarkan tetapi ditolak dan kami serahkan kepada pihak Pengadilan Negeri Sukoharjo ; -----

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Pembanding / semula Tergugat I dan Turut Terbanding / semula Tergugat II tersebut Terbanding semula Penggugat mengajukan Replik sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini ; -----

Hal 8 dari 15 hal Put. No. 226/Pdt/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Replik tersebut Pembanding / semula Tergugat I mengajukan Duplik sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini ; -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Sukoharjo pada tanggal 05 Pebruari 2015 telah menjatuhkan putusan yang amarnya pada pokoknya berisi sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI ; -----

Menolak eksepsi dari Tergugat I ; -----

DALAM POKOK PERKARA ; -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ; -----
2. Menyatakan bahwa penguasaan dan penempatan atas tanah sengketa oleh Tergugat I yang bukan haknya adalah merupakan perbuatan melawan hukum ; -----
3. Menyatakan bahwa jual beli atas tanah sengketa antara Tergugat II dengan Pengugat yang dilaksanakan di hadapan PPAT Afifah, SH. adalah sah menurut hukum ; -----
4. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang memperoleh hak darinya atas tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah permanen, untuk mengosongkan dan menyerahkan tanpa beban apapun kepada Penggugat, bila mana perlu dengan bantuan alat negara / polisi ; -----
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ; -----
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp 764.000,00 (tujuh ratus enam puluh empat ribu rupiah) ; -----

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo tersebut diatas, Pembanding / semula Tergugat I pada tanggal 11 Pebruari 2015 telah mengajukan permohonan banding, sebagaimana tersebut dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding tanggal 11 Pebruari 2015 Nomor 06/2015 jo Nomor 91/Pdt.G/2014/PN.Skh. ; -----

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding / semula Penggugat dan Turut Terbanding / semula Tergugat II dengan cara yang swah dan seksama masing-masing dengan surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 06/2014 jo Nomor 91/Pdt.G/2014/PN.Skh. masing-masing tanggal 03 Maret 2015 ; -----

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut Pembanding / semula Tergugat I telah mengajukan memori banding tertanggal Sukoharjo 02 Maret 2015, dan memori banding

Hal 9 dari 15 hal Put. No. 226/Pdt/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding / semula Penggugat melalui kuasa hukumnya pada tanggal 13 Maret 2015 dan kepada Turut Terbanding / semula Tergugat II pada tanggal 12 Maret 2015

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Terbanding semula Penggugat, melalui kuasa hukumnya mengajukan kontra memori banding, tanggal 14 April 2015, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah kepada Pembanding / semula Tergugat I pada tanggal 22 April 2015, dan kepada Turut Terbanding / semula Tergugat II pada tanggal 28 April 2015 ; -----

Menimbang, bahwa pihak-pihak yang berperkara telah diberitahu untuk mempelajari berkas perkara (inzage) dengan Relas pemberitahuan Nomor 06/2015 jo 91/Pdt.G/2014/PN.Skh. masing-masing dengan tanggal sebagai berikut : -----

1. Kepada Pembanding / semula Tergugat I pada tanggal 09 Maret 2015 ;
2. Kepada Terbanding / semula Penggugat pada tanggal 27 April 2015 ; --
3. Kepada Turut Terbanding / semula Tergugat II pada tanggal 13 Maret 2015 ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa gugatan Terbanding / semula Penggugat telah diputus oleh Pengadilan Negeri Sukoharjo pada tanggal 05 Pebruari 2015, kemudian pada tanggal 11 Pebruari 2015 Pembanding / semula Tergugat I telah mengajukan permohonan banding, oleh karena itu Pengadilan Tinggi menilai permohonan banding tersebut diajukan dalam tenggang waktu dan tata cara yang telah diatur oleh Undang-Undang, sehingga permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 05 Pebruari 2015 Nomor 91/Pdt.G/2014/PN.Skh. tersebut Pembanding / semula Tergugat I telah mengajukan banding dimana dalam memori bandingnya Pembanding / semula Tergugat I telah mengajukan keberatan dan alasan keberatan sebagaimana dalam memori bandingnya, yang pada pokoknya berisi sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI ; -----

- bahwa Pembanding / semula Tergugat I keberatan dan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dari Hakim tingkat pertama, karena tidak mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang sebenarnya, sehingga dalam menjatuhkan putusan tidak menimbulkan rasa keadilan, seharusnya Pengadilan tingkat pertama menolak seluruh gugatan Terbanding / semula Penggugat ; -----

Hal 10 dari 15 hal Put. No. 226/Pdt/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa Majelis Hakim tidak mempertimbangkan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan obyek sengketa, dan dalam hal ini seharusnya pihak penjual dan pelaksana lelang obyek sengketa seharusnya dimasukkan sebagai pihak ; -----

DALAM POKOK PERKARA ; -----

- bahwa Pertimbangan hakim tingkat pertama hanya menitik beratkan pada esensia jual beli yaitu adanya barang dan harga dalam hal ini Hakim tingkat pertama tidak mempertimbangkan unsur tentang penyerahan barang, apakah barang tersebut dapat diserahkan atau tidak ; -----
- bahwa pertimbangan dalam putusan Hakim tingkat pertama tersebut tidak mencerminkan rasa keadilan karena tidak mempertimbangkan fakta hukum secara keseluruhan yaitu terhadap proses peralihan hak ; --

Berdasarkan alasan tersebut Pembanding / semula Tergugat I mohon Pengadilan Tinggi menjatuhkan putusan yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

1. Menerima permohonan banding Pembanding / Tergugat I ; -----
2. Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 91/Pdt.G/2014/PN.Skh. tanggal 05 Pebruari 2015 menjadi sebagai berikut : -----

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI ; -----

- Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ; -----

DALAM POKOK PERKARA ; -----

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ; -----
- Menyatakan bahwa penguasaan dan menempati atas tanah sengketa kekuatan oleh Tergugat I adalah sah ; -----
- Menyatakan jual beli atas tanah sengketa antara Tergugat II dengan Penggugat, yang dilaksanakan dihadapan PPAT Afifah, SH. adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum ; -----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ; -----

Atau : -----

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ; -----

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Terbanding / semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding, sebagaimana tersebut dalam kontra memori bandingnya, yang pada pokoknya berisi sebagai berikut : -----

Hal 11 dari 15 hal Put. No. 226/Pdt/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa apa yang dikatakan Pembanding / semula Tergugat I dalam memori bandingnya adalah tidak benar ; -----
- bahwa pelaksanaan lelang sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan telah dimenangkan oleh Pembeli lelang yang beritikad baik dan harus diberikan perlindungan hukum ; -----
 - bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Sukoharjo dalam perkara ini telah tepat dan benar ; -----

Bahwa berdasarkan uraian tersebut Terbanding / semula Penggugat mohon Pengadilan Tinggi Semarang menjatuhkan putusan sebagai berikut:

- Menolak memori banding dari Pembanding / semula Tergugat I ; -----
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 05 Pebruari 2015 Nomor 91/Pdt.G/2014/PN.Skh. ; -----

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari memori banding dan kontra memori banding, serta berkas perkara dan turunan resmi Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 05 Pebruari 2015 Nomor 91/Pdt.G/2014/PN.Skh. tersebut diatas, mempertimbangkan sebagai berikut: -----

DALAM EKSEPSI ; -----

Menimbang, bahwa maksud dari eksepsi Pembanding / semula Tergugat I sebagaimana tersebut diatas ; -----

Menimbang, bahwa Pembanding / semula Tergugat dalm memori bandingnya mengajukan keberatan terhadap pertimbangan hukum dari Hakim tingkat pertama yang seharusnya mengabulkan eksepsi Pembanding / semula Tergugat I, karena Terbanding / semula Penggugat tidak memasukkan Pelaksana Penjual lelang sebagai pihak ; -----

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari pertimbangan hukum dari hakim tingkat pertama dalam eksepsi, Pengadilan Tinggi sependapat dan menilai bahwa pertimbangan hukum tersebut telah tepat dan benar, dan Pengadilan Tinggi dapat membenarkan pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama bahwa yang menentukan siapakah yang menjadi pihak yang digugat itu adalah wewenang dari Penggugat, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 16 Juni 1971 Nomor 305 K/Sip/1971 dan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 11 April 1997 Nomor 3909 K/PDT/1994 ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut

Hal 12 dari 15 hal Put. No. 226/Pdt/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatas maka pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama dalam eksepsi tersebut diambil alih Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 05 Pebruari 2015 Nomor 91/Pdt.G/2014/PN.Skh. dalam eksepsi tersebut dapat dikuatkan ; -----

DALAM POKOK PERKARA ; -----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Terbanding / semula Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ; -----

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari memori banding, kontra memori banding, dan berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 05 Pebruari 2015, Nomor 91/Pdt.G/2014/PN.Skh. tersebut diatas, mempertimbangkan sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari pertimbangan hukum hakim tingkat pertama dalam pokok perkara pada putusan tersebut diatas, Pengadilan Tinggi dapat membenarkan dan menyetujui pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama dan menilai bahwa pertimbangan hukum tersebut telah sesuai dengan fakta-fakta dan bukti-bukti yang diajukan dipersidangan dengan demikian Pengadilan Tinggi sependapat dengan Hakim tingkat pertama dalam pertimbangannya bahwa jual beli antara Terbanding / semula Penggugat dengan Turut Terbanding / semula Tergugat II adalah sah, sehingga obyek jual beli tersebut dapat diserahkan terimakan ; -----

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan Pembanding / semula Tergugat I dalam memori bandingnya yang menyatakan Hakim tingkat pertama hanya menekankan esensi dari jual beli yaitu barang dan harga, tidak mempertimbangkan seluruh fakta-fakta yang ada ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama telah tepat dan benar oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 05 Pebruari 2015 Nomor 91/Pdt.G/2014/PN.Skh. dalam pokok perkara dapat dikuatkan ; ----

Hal 13 dari 15 hal Put. No. 226/Pdt/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena dalam peradilan tingkat banding ini pihak Pemanding / semula Tergugat I tetap berada pada pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan, yang besarnya biaya perkara pada tingkat banding tersebut akan ditentukan dalam amar putusan ini ; -----

Mengingat, Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ; -----

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding / semula Tergugat I;

DALAM EKSEPSI ; -----

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 05 Pebruari 2015 Nomor 91/Pdt.G/2014/PN.Skh. ; -----

DALAM POKOK PERKARA ; -----

- menguatkan putusan apengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 05 Pebruari 2015 Nomor 91/Pdt.G/2014/PN.Skh. ; -----
- Menghukum Pemanding / semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan, yang ditingkat banding sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ; -----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari Rabu 08 Juli 2015 oleh Majelis Hakim yang terdiri dari Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Semarang PURNOMO RIJADI, SH. selaku Ketua Majelis, dengan TJAROKO IMAM WIDODADI, SH. dan PURWANTO, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 29 Juli 2015 oleh Hakim Ketua Majelis dan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh TUTI MEI TINI, SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tanpa dihadiri oleh para pihak berperkara ; -----

Hakim-Hakim Anggota,
ttd.

Ketua Majelis,
ttd.

TJAROKO IMAM WIDODADI, SH.
ttd.

PURNOMO RIJADI, SH.

PURWANTO, SH.

Panitera Pengganti,
ttd.

TUTI MEI TINI, SH.

Hal 14 dari 15 hal Put. No. 226/Pdt/2015/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya perkara :

- | | |
|----------------------------|---------------------|
| 1. Materai putusan | Rp 6.000,- |
| 2. Redaksi putusan | Rp 5.000,- |
| 3. Biaya pemberkasan | <u>Rp 139.000,-</u> |

Jumlah = Rp 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah).