



**P U T U S A N**  
**Nomor 116/Pdt/2018/PT SMG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**NURUL RAHMAWATI, S.Psi.**, Agama : Islam, Pekerjaan : Wiraswasta, Tempat kediaman : Kemiri Rt.3 Rw.5 Ds. Tlogorandu, Kec. Juwiring, Kabupaten Klaten, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Mei 2017, diwakili oleh **SUTARLAN, S.H.** Advokat yang berkantor di Kantor Hukum **Sutarlan, SH & Partner**, beralamat di Jl. Adi Sumarmo Dukuh Klegen, Rt.02/Rw.08 Kelurahan Mangijwan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, selaku kuasa hukumnya, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Pelawan**;

**LAWAN**

- 1. SUPARNO**, Tempat Kediaman :Ngekel Rt.4 Rw.2 Ds. Tlogorandu, Kec. Juwiring, Kabupaten Klaten, dalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Mei 2017, diwakili oleh **JOKO HARYADI, S.H.** dan **ALFAN WIYONO, S.H.** Advokat pada **Kantor Advokat & Konsultan Hukum JOKO HARYADI, SH.** selaku kuasa hukumnya, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Terlawan I**;
- 2. MUCHAMMAD ISMUNANDAR, Bachelor of Art**, Tempat kediaman di Pundak Rt.05/07 Ds. Jati, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Terlawan II**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara Nomor 116/Pdt/2018/PT SMG dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, serta memperhatikan pula turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Klaten, Nomor 56/Pdt.Plw/2017/PN Kln, tanggal 23 November 2017;

*Halaman 1 dari 11 halaman, Putusan Nomor 116/Pdt/2018/PTSMG*



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan dalam Surat perlawanan tanggal 26 April 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 28 April 2017, dibawah Register Nomor: 56/Pdt.Plw/2017/PN Kln., telah mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan sangat keberatan terhadap Pelaksanaan Eksekusi dalam perkara perdata No. 5/Pdt.Eks/2017/PN. Kln yang dimohonkan Terlawan I (satu) ; terhadap tanah Perkarangan dan bangunan yang terdaftar dalam SHM No. 558/Desa Serenan seluas ± 1.110 m<sup>2</sup> (seribu seratus sepuluh meter persegi) di Dukuh Nambangan Rt/Rw 07/03 Desa Serenan Kecamatan Juwiring, Kabupaten Klaten atas nama Pemegang Hak Milik Muchammad Ismunandar Bachelor or Art; Dengan Batas-batas tanah ;
  - 1) Tanah Sebelah Utara : Sekarang; Tanah Milik Khoirul Basyar
  - 2) Tanah Sebelah Timur : Jalan Raya
  - 3) Tanah Sebelah Selatan : Jalan
  - 4) Tanah Sebelah Barat : Sekarang; Tanah Milik Bapak Dargo
2. Bahwa Pelawan mempunyai kepentingan atas objek yang akan dieksekusi tersebut, karena sampai saat ini Pelawan masih menempati objek tersebut dengan alas hak sewa sampai pada tanggal 10 November 2028 ; sebagai mana tertuang dalam Perjanjian Sewa Tanah & Bangunan pada tanggal 10 November 2013; dan saat ini dipergunakan Pelawan untuk mencari nafkah dengan sebagian disewakan kembali kepihak ketiga yang bernama : Haryono, Pekerjaan : Swasta, beralamat di Tempuran Rt/Rw 2/6 Kelurahan Bulakan Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Sukoharjo untuk usaha membuka toko Kayu Glondong;
3. Bahwa pada tanggal 10 November 2013 Terlawan II (dua) dengan Pelawan telah mengadakan Perjanjian Sewa – Menyewa yang dalam hal ini Terlawan II (dua) telah menyewakan kepada Pelawan yang bertindak untuk dan atas nama Pribadinya terhadap SHM No. 558/Desa Serenan seluas ± 1.110 m<sup>2</sup> (seribu seratus sepuluh meter persegi) di Dukuh Nambangan Rt/Rw 07/03 Desa Serenan Kecamatan Juwiring, Kabupaten Klaten atas nama Pemegang Hak Milik Muchammad Ismunandar Bachelor or Art; Dengan Batas-batas tanah ;
  - 1) Tanah Sebelah Utara : Sekarang; Tanah Milik Khoirul Basyar
  - 2) Tanah Sebelah Timur : Jalan Raya
  - 3) Tanah Sebelah Selatan : Jalan
  - 4) Tanah Sebelah Barat : Sekarang Tanah Milik Bapak DargoBahwa perjanjian sewa-menyewa tersebut disepakati dengan jangka waktu selama 15 (lima belas) tahun dihitung mulai tanggal 10 November 2013 dan akan berakhir pada tanggal 10 November 2028;
4. Bahwa atas hal tersebut pada Poin.3 membuktikan bahwa Pelawan merupakan Pelawan yang benar,Jujur, dan beritikad baik dan sebagai bentuk perilaku itikad baik dari Pelawan, dan wajib dilindungi;
5. Bahwa berdasarkan informasi dari Pihak Ketiga (Haryono) yang menyewa sebagian dari Tanah dan Bangunan bahwa bangunan yang berdiri di atas tanah SHM No. 558/Desa Serenan yang disewa Pelawan



terletak di Dukuh Nambangan Rt/Rw 07/03 Desa Serenan Kecamatan Juwiring, Kabupaten Klaten akan dieksekusi berdasarkan Permohonan Eksekusi No. 5/Pdt.Eks/2017/PN. Kln; di Pengadilan Negeri Kelas I B Klaten;

6. Bahwa berdasarkan Perjanjian Sewa – Menyewa tertanggal 10 November 2013 antara Pelawan dan Terlawan II (dua) dalam pasal 4 ; JAMINAN; menegaskan No. 1 “Pihak I (satu) menjamin bahwa selama perjanjian/Kontrak sewa tanah dan bangunan SHM No. 558/Desa Serenan tersebut diatas ini masih berlaku, Pihak II (dua) tidak akan mendapat gangguan atau tuntutan dari siapapun atau pihak manapun juga yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut berhak atas apa yang disewakan dengan Perjanjian/Kontrak Sewa Tanah dan Bangunan ini; No. 3 Bahwa apabila ada sengketa maka Pihak II (dua) mempunyai hak untuk didahulukan dari hak pihak lainnya; No.4 Bahwa Perjanjian/Kontrak ini tidak berakhir apabila tanah dan Bangunan yang menjadi Obyek Perjanjian/Kontrak Sewa Tanah dan Bangunan ini dijual kepada Pihak Lain ataupun karena sebab lain menjadi milik atau dikuasai oleh Pihak lain;”. Dengan demikian Pelawan selaku penyewa yang beretikat baik dan jujur menurut hukum harus dilindungi”
7. Bahwa mengenai Permohonan Eksekusi No. 5/Pdt.Eks/2017/PN. Kln adalah merupakan persoalan antara Terlawan I (satu) / Pemohon Eksekusi dengan Terlawan II (dua) / Termohon Eksekusi sehingga tidak boleh membawa akibat kerugian kepada Pelawan yang mempunyai Hak Sewa dan Hak menguasai atas SHM No. 558/Desa Serenan
8. Bahwa Pelawan selaku penyewa sangat dirugikan sekali jika dilakukan eksekusi atas tanah Perkarangan dan bangunan yang terdaftar dalam SHM No. 558/Desa Serenan seluas ± 1.110 m<sup>2</sup> (seribu seratus sepuluh meter persegi) di Dukuh Nambangan Rt/Rw 07/03 Desa Serenan Kecamatan Juwiring, Kabupaten Klaten atas nama Pemegang Hak Milik Muchammad Ismunandar Bachelor or Art karena tempat tersebut adalah tempat usaha mencari nafkah Pelawan dan sesuai dengan perjanjian sewa-menyewa sebagaimana dimaksud diatas, Pelawan masih mempunyai hak untuk menempati dan memanfaatkan sebagai tempat usaha sampai dengan tanggal 10 November 2028;
9. Bahwa Berdasarkan Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II , yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung (Hal. 144-145) . di dalam buku tersebut dijelaskan sebagai berikut:  
“ Perlawanan ini pada azasnya tidak menanggukhan Eksekusi. Pasal 207 (3) HIR atau 227 RBg, Namun, Eksekusi harus ditanggukhan, apabila segera Nampak bahwa Perlawanan tersebut benar dan beralasan, paling tidak sampai dijatuhkannya Putusan oleh Pengadilan Negeri”  
Sebagaimana dijelaskan tersebut diatas; Pada Poin 3, Poin. 4, membuktikan Pelawan mempunyai Hak Sewa yang beretikat baik dan jujur menurut hukum harus dilindungi hak-haknya, atas hal itu sangat benar dan beralasan kuat, Mohon Kiranya Ketua Pengadilan Negeri Kelas IB Klaten untuk menanggukhan Eksekusi Pengosongan yang sedianya akan dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 17 Mei 2017, menunggu sampai dengan Putusan berkekuatan Hukum Tetap (Incracht);
10. Bahwa untuk itu mohon dalam Perlawanan Eksekusi ini terhadap tanah Perkarangan dan bangunan yang terdaftar dalam SHM No. 558/Desa Serenan seluas ± 1.110 m<sup>2</sup> (seribu seratus sepuluh meter persegi) di Dukuh Nambangan Rt/Rw 07/03 Desa Serenan Kecamatan Juwiring,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Klaten atas nama Pemegang Hak Milik Muchammad Ismunandar Bachelor or Art; Dengan Batas-batas tanah ;

- 1) Tanah Sebelah Utara : Sekarang; Tanah Milik Khoirul Basyar
- 2) Tanah Sebelah Timur : Jalan Raya
- 3) Tanah Sebelah Selatan : Jalan
- 4) Tanah Sebelah Barat : Sekarang; Tanah Milik Bapak Dargo

Mohon dalam Perkara ini dijadikan sebagai Obyek Sengketa;

11. Bahwa mengingat Obyek Sengketa yang mana saat ini juga disengketakan dalam Perkara Perdata yang telah terdaftar di Pengadilan Negeri Kelas I B Klaten dengan Perkara No.123/Pdt.G/2014/PN.Kln; tentang GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM, yang sampai dengan saat ini masih Proses KASASI di Mahkamah Agung Jakarta dan belum ada putusan;
12. Bahwa mengingat melekat pada Obyek Sengketa ada Hak Sewa, Untuk itu Mohon atas Permohonan Eksekusi dari Terlawan di Pengadilan Negeri Kelas I B Klaten No. 5/Pdt.Eks/2017/PN.Kln; mohon untuk tidak dijalankan atau setidaknya tidaknya ditolak;
13. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas; Perlawanan ini timbul karena Para Terlawan melanggar Hak – Hak dari Pelawan; maka sewajarnya kepadanya dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1 B Klaten C.q Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMER:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Perlawaan Pelawan untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan dalam perkara ini.
3. Menetapkan bahwa Perjanjian Sewa – Menyewa tertanggal 10 November 2013 antara Pelawan dan Terlawan II (dua) adalah sah dan wajib dijalankan; hingga sampai berakhirnya masa sewa;
4. Menyatakan Pelawan adalah penyewa yang sah atas tanah Perkarangan dan bangunan yang terdaftar dalam SHM No. 558/Desa Serenan seluas ± 1.110 m<sup>2</sup> (seribu seratus sepuluh meter persegi) di Dukuh Nambangan Rt/Rw 07/03 Desa Serenan Kecamatan Juwiring, Kabupaten Klaten;
5. Menyatakan Pelawan merupakan Pihak yang benar, Jujur dan beritikad baik; wajib dilindungi;
6. Menyatakan menolak / membatalkan Permohonan Eksekusi No. 5/Pdt.Eks/2017/PN. Kln yang ajukan Terlawan I (satu) mengingat hal itu merugikan Pelawan yang mana mempunyai Hak Sewa atas tanah Perkarangan dan bangunan yang terdaftar dalam SHM No. 558/Desa Serenan;
7. Menyatakan menunda pelaksanaan eksekusi atas Permohonan Eksekusi No. 5/Pdt.Eks/2017/PN. Kln yang ajukan Terlawan I (satu), sampai berakhirnya hak sewa Pelawan sebagaimana masa sewa sebagaimana dimaksud dalam Posita diatas;
8. Menyatakan menanggihkan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan terhadap SHM No. 558/Desa Serenan yang akan dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 17 Mei 2017;
9. Menyatakan Pelawan adalah Pihak yang mempunyai Hak Sewa yang wajib didahulukan;

Halaman 4 dari 11 halaman, Putusan Nomor 116/Pdt/2018/PTSMG

**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

10. Menyatakan putusan perkara ini serta merta dijalankan walaupun ada vaset, banding atau kasasi dari Para Terlawan.
11. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya perkara; untuk seluruhnya

## SUBSIDAIR :

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam Perkara ini berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Terlawan I dalam surat jawaban tanggal 29 Agustus 2017, telah memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa pada pokoknya Terlawan-I menolak seluruh dalil – dalil gugatan Perlawanan dari Pelawan, terkecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan-I dalam jawaban ini.
2. Bahwa sebagaimana posita gugatan Perlawanan dari Pelawan nomor 1, tentang keberatan pelaksanaan eksekusi yang diajukan oleh Terlawan-I dan telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Klaten pada hari Rabu, 17 Mei 2017, perlu Terlawan-I jawab dibawah ini :
  - a. Bahwa Pelawan adalah bukan pemilik tanah dan tidak ada hubungan Hukum maupun Subtansi Hukum dengan pelaksanaan Eksekusi Perkara No. 5/Pdt.Eks/2017/PN.Kln yang telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Klaten pada hari Rabu tanggal 17 Mei 2017.
  - b. Bahwa Pelawan Bukan sebagai pihak dalam pelaksanaan eksekusi pengosongan atas tanah SHM No. 558, Luas ± 1010 m2 Kel. Serenan Kec. Juwiring Kab. Kalten.
  - c. Bahwa pelaksanaan Eksekusi telah selesai berdasarkan Berita Acara Eksekusi Pengosongan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kelas I A No. 05/BA/Pdt.Eks/2017/PN.Kln tanggal 2 Mei 2017 dan telah dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 17 Mei 2017.
3. Bahwa sebagaimana posita gugatan Perlawanan dari Pelawan nomor 2, kami tanggap sebagai berikut
  - a. Bahwa tidak ada hubungan hukum antara Pelawan dan Terlawan-I dalam kaitannya terhadap SHM No. 558, Luas 1010 m2 Kel. Serenan Kec. Juwiring Kab. Kalten.
  - b. Bahwa terhadap SHM No. 558, Luas 1010 m2 Kel. Serenan Kec. Juwiring Kab. Kalten, Terlawan-I sebagai pemenang lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta ( KPKNL) yang diajukan oleh PT. BNI (Persero) Tbk.RRR Semarang.
  - c. Bahwa adanya hubungan hukum Terlawan-I hanya dengan PT. BNI (Persero) Tbk.RRR Semarang sebagai penjual dan Terlawan-I sebagai pembeli, melalui proses lelang di Kantor Lelang Surakarta.
4. Bahwa sebagaimana posita gugatan Pelawan nomor 3 bahwa Gugatan tersebut tidak ada substansi Hukum dengan Terlawan-I karena tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya dalam SHM No. 558, Luas 1010 m2 atas nama MUCHAMMAD S MUNANDAR, BACHELOR OF ART terletak di Desa Serenan Kec. Juwiring Kab. Klaten, pada tanggal 10 Nopember 2013 sudah menjadi jaminan hutang di PT. BNI (Persero) Tbk.RRR Semarang, sehingga Perjanjian Sewa Menyewa antara Pelawan dengan Terlawan-II adalah perjanjian akal-akalan dan batal demi hukum, karena Terlawan-II sudah tidak mempunyai hak dan kewenangan atas tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya dalam

Halaman 5 dari 11 halaman, Putusan Nomor 116/Pdt/2018/PTSMG

#### 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)



SHM No. 558, Luas 1010 m2, terletak di Desa Serenan Kec. Juwiring Kab. Klaten.

5. Bahwa sebagaimana posita nomor 4 adalah Gugatan perlawanan dari Pelawan yang tidak jujur, dan tidak beritikad baik dan gugatan akal-akalan yang bersifat mengada - ada sehingga secara hukum tidak perlu ditanggapi dan mohon untuk dikesampingkan.
6. Bahwa untuk posita 5, jawaban Terlawan-I bahwa tidak ada kaitan dan substansi Hukum antara pihak ke III ( HARYONO) dengan Terlawan I sebagai pemenang lelang dan Pemohon Eksekusi Perkara No. 5/Pdt.Eks/2017/PN.Kln terhadap tanah hak milik No. 558/Desa Serenan Kec. Juwiring Kab. Klaten sehingga perbuatan yang dilakukan antara Pelawan dengan Pihak ke III tersebut dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.
7. Bahwa untuk posita 6 kami tanggapi sebagai berikut :
8. Bahwa sebagaimana jawaban posita No. 5 dari Terlawan-I tersebut diatas dapat dijelaskan kembali bahwa dibuatnya Perjanjian Sewa Menyewa antara Pelawan dengan Terlawan-II adalah perbuatan melawan Hukum dan catat demi Hukum, karena pada waktu dibuatnya perjanjian tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya dalam SHM No. 558, Luas 1010 m2 atas nama MUCHAMMAD S MUNANDAR, BACHELOR OF ART terletak di Desa Serenan Kec. Juwiring Kab. Klaten sudah diagunkan dan menjadi jaminan hutang di Bank BNI, atas dasar apa Pelawan dan Terlawan-II membuat Perjanjian Sewa tanah padahal Tergugat-II bukan sebagai pemilik tanah.
9. Bahwa jawaban untuk posita 7 adalah bahwa SHM No. 558, Luas 1010 m2 atas nama MUCHAMMAD S MUNANDAR, BACHELOR OF ART terletak di Desa Serenan Kec. Juwiring Kab. Klaten berdasarkan risalah lelang yang dilakukan oleh KPKLN adalah merupakan pemilik, pemenang lelang terlawan I.
10. Bahwa jawaban untuk posita 8 adalah karena Terlawan-I sebagai pemilik sah atas tanah SHM No. 558, Luas 1010 m2 berhak dan sah untuk menguasainya dan apabila Pihak Pelawan akan melakukan tuntutan kepada Terlawan I adalah SALAH ALAMAT.
11. Bahwa untuk posita 9 perlu Terlawan-I jawab sebagai berikut :
12. Perjanjian Sewa Menyewa antara Pelawan dengan Terlawan-II tidak dapat membuktikan apapun dalam perkara ini, karena Terlawan-II bukan pemilik tanah yang SAH dan tidak berhak untuk menyewakan.
13. Bahwa Pelawan tidak mempunyai hak atau hubungan hukum dengan tanah SHM No. 558, Luas 1010 m2/ Desa Serenan Kec. Juwiring Kab. Klaten;
14. Bahwa oleh karenanya, selanjutnya Pengadilan Negeri Klaten melaksanakan eksekusi terhadap obyek sengketa pada hari Rabu, 17 Mei 2017 adalah SAH menurut Undang – undang ;
15. Bahwa untuk posita perlawanan nomor 10, 11, 12 dan 13 tidak perlu Terlawan-I tanggapi, karena ;
16. Pelawan bukan merupaka Pelawan yang baik dan jujur ;
17. Obyek sengketa telah dilakukan eksekusi. ;
18. Dalam gugatan Perlawanan ini, Pelawan hanya mencari-cari alasan saja dalam mengajukan perlawanan ini ;
19. Bahwa berdasarkan jawaban Terlawan-I sebagaimana tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara untuk memutus dengan amar putusan :
20. Menolak gugatan Perlawanan dari Pelawan untuk seluruhnya

Halaman 6 dari 11 halaman, Putusan Nomor 116/Pdt/2018/PTSMG

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)



Menimbang, bahwa Terbanding II semula Terlawan II tidak pernah hadir dalam persidangan atau menyuruh orang lain sebagai wakilnya untuk menghadap dalam persidangan, dan Terbanding II semula Terlawan II tersebut tidak pula memberikan surat jawaban atas surat perlawanan Pemanding semula Terlawan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pemanding semula Pelawan tersebut diatas, Pengadilan Tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Klaten, Nomor 56/Pdt.Plw/2017/PN Kln, tanggal 23 November 2017, dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan Pelawan adalah pelawan yang tidak benar;
2. Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (niet onventkelijke verklaard);
3. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini diperhitungkan sebesar Rp.2.664.000,- (Dua juta enam ratus enam puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pemyataan Permohonan Banding Nomor 56/Pdt.Plw/2017/PN Kln yang dibuat dan ditandatangani oleh Sri Prih Utami, S.H., M.H., Panitera Pengadilan Negeri Klaten, pada tanggal 18 Desember 2017, Kuasa Hukum Pemanding semula Pelawan telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Klaten, Nomor 56/Pdt.Plw/2017/PN Kln, tanggal 23 November 2017, dan Permohonan Banding tersebut telah diberitahukan secara seksama kepada: Terbanding I semula Pelawan I, pada tanggal 20 Desember 2017 dan kepada Terbanding II semula Pelawan II, pada tanggal 28 Desember 2017;

Menimbang, bahwa untuk pemeriksaan di tingkat banding tersebut, Kuasa Pemanding semula Pelawan, telah menyerahkan memori banding tanggal 29 Januari 2018, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tegal pada hari itu juga, dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 2 Februari 2018, dan kepada Terbanding II semula Terlawan II pada tanggal 13 Februari 2018;

Menimbang, bahwa hingga perkara ini diperiksa pada peradilan tingkat banding, Terbanding I semula Terlawan I atau kuasa hukumnya maupun Terbanding II semula Terlawan II tidak menyerahkan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi, kepada para pihak yang berperkara telah diberitahukan untuk

*Halaman 7 dari 11 halaman, Putusan Nomor 116/Pdt/2018/PTSMG*



mempelajari berkas perkara banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten dalam tenggang waktu 14 hari terhitung setelah diterimanya pemberitahuan, sebagaimana Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding yang disampaikan kepada Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 8 Januari 2018, dan kepada Pembanding semula Pelawan serta Terbanding II semula Terlawan II pada tanggal 16 Januari 2018;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa mengenai permohonan banding Kuasa Pembanding semula Pelawan, karena permohonan banding tersebut diajukan pada tanggal 18 Desember 2017, sedangkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama diucapkan pada tanggal 23 November 2017 dan diberitahukan kepada Pembanding semula Pelawan melalui Kelurahan pada tanggal 4 Desember 2017, maka sesuai dengan ketentuan pasal 7 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 1947, tentang Pengadilan Peradilan Ulangan, permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan undang-undang, sehingga permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan yang menjadi dasar keberatan Pembanding semula Pelawan terhadap putusan Pengadilan Tingkat Pertama adalah sebagaimana yang terurai secara lengkap dalam memori banding tanggal 29 Januari 2018 yang terlampir dalam berkas perkara ini, yang pada pokoknya Pembanding semula Pelawan berkeberatan terhadap pertimbangan hukum dan kesimpulan Pengadilan Tingkat Pertama, karena yang dijadikan jaminan oleh Terbanding II semula Terlawan II kepada PT Bank BNI adalah Sertifikat, oleh karena itu Terbanding II semula Terlawan II mempunyai hak dalam pengelolaan dan pengurusan serta penguasaan atas Tanah yang menjadi jaminan tersebut, sehingga apapun yang terjadi menyangkut kepentingan yang ada pada hak sewa, adalah sah demi hukum dan tidak mematikan hak sewa menyewa atas tanah dan bangunan yang telah dilelang, oleh karena itu walaupun Terbanding I semula Terlawan I adalah sebagai pemenang lelang atas obyek sengketa, akan tetapi justru Pembanding semula Pelawanlah yang seharusnya mendapatkan perlindungan hukum dan ganti rugi dari Terbanding I semula Terlawan I;

Menimbang, bahwa hingga perkara ini diperiksa pada Pengadilan Tingkat Banding, Terbanding I semula Terlawan I maupun Terbanding II semula Terlawan II tidak menyerahkan kontra memori banding, oleh karena



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

itu tidak dapat diketahui mengenai pendapat atau tanggapannya terhadap memori banding Pembanding semula Pelawan maupun pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Klaten, Nomor 56/Pdt.Plw/2017/PN Kln, tanggal 23 November 2017, Berita Acara Persidangan, dan seluruh alat bukti yang diajukan didalam persidangan serta memori banding Pembanding semula Pelawan, Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum dan kesimpulan Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya berdasarkan alasan dan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa perlawanan Pembanding semula Pelawan adalah sebagaimana yang terurai secara lengkap dalam surat perlawanan tanggal tanggal 26 April 2017 tersebut diatas;

Menimbang, bahwa surat perlawanan Pembanding semula Pelawan tersebut dimaksudkan untuk melawan pelaksanaan eksekusi dalam perkara perdata No.5/Pdt.Eks/2017/PN Kln yang dimohonkan oleh Terbanding I semula Terlawan I;

Menimbang, bahwa dalam petitum surat perlawanan tersebut diatas, Pembanding semula Pelawan telah menuntut pula agar perjanjian sewa menyewa tanggal 10 November 2013 antara Pembanding semula Pelawan dengan Terbanding I semula Terlawan I dinyatakan sah dan wajib dijalankan hingga berakhirnya masa sewa dan Pembanding semula Pelawan dinyatakan sebagai penyewa yang sah atas tanah pekarangan dan bangunan yang terdaftar dalam SHM No.558/ Desa Serenan, yang terletak di Dukuh Nambangan RT.07 RW.03, Desa Serenan, Kecamatan Juwiring, Kabupaten Klaten;

Menimbang, bahwa berdasarkan posita dan petitum surat perlawanan Pembanding semula Pelawan tersebut diatas, dapat diketahui bahwa Pembanding semula Pelawan telah menggabungkan dua pokok perkara dalam hubungan hukum dan peristiwa hukum yang berbeda yang menjadi dasar timbulnya perkara ini;

Menimbang, bahwa karena dalam perkara perlawanan terhadap eksekusi yang harus diperiksa dan diputus adalah eksekusinya belaka dan bukan materi pokoknya, sedangkan untuk perkara perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan antara Pembanding semula Pelawan dengan Terbanding I semula Terlawan I, yang harus diperiksa dan diputus adalah

*Halaman 9 dari 11 halaman, Putusan Nomor 116/Pdt/2018/PTSMG*

#### 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)



materi pokoknya, maka kedua tuntutan itu tidak boleh diajukan bersama-sama (dikumulasikan) dalam satu gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan tersebut diatas, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan perlawanan Pemanding semula Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), karena pertimbangan hukum dan kesimpulan Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusan tersebut telah berdasarkan pada alasan yang tepat dan benar, sehingga pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memeriksa dan memutus perkara ini di tingkat banding;

Menimbang, bahwa mengenai keberatan Pemanding semula Pelawan dalam memori bandingnya, karena tidak terdapat cukup alasan yang dapat melemahkan pertimbangan hukum dan kesimpulan Pengadilan Tingkat Pertama, maka memori banding Pemanding semula Tergugat tersebut harus dikesampingkan dan tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Klaten, Nomor 56/Pdt.Plw/2017/PN Kln, tanggal 23 November 2017, yang dimohonkan banding tersebut patut untuk dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pemanding semula Pelawan adalah tetap sebagai pihak yang dikalahkan, dan sesuai dengan pasal 181 ayat (1) HIR., harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul di kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan, Undang - Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang - Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Undang - undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan, HIR Stb 1941 Nomor 47, dan peraturan-peraturan perundang-undangan serta peraturan-peraturan hukum lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Pelawan;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Klaten, Nomor 56/Pdt.Plw/2017/PN Kln, tanggal 23 November 2017, yang dimohonkan banding tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul di kedua tingkat peradilan, yang untuk peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, pada hari Rabu, tanggal 2 Mei 2018, oleh kami Tjaroko Imam Widodadi, S.H. sebagai Hakim Ketua, Ewit Soetriadi, S.H. M.H. dan Hj. Sudaryati S.H. M.H. masing-masing sebagai hakim anggota yang ditunjuk berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, Nomor 116/Pdt/2018/PT SMG, tanggal 21 Maret 2018, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, dan putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut, dengan didampingi oleh hakim-hakim anggota tersebut, serta dibantu oleh Muh Toyib, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

Ewit Soetriadi, S.H. M.H.

Tjaroko Imam Widodadi, S.H.

Hj. Sudaryati S.H. M.H.

Panitera Pengganti

Muh Toyib, S.H.

## Biaya Perkara :

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

Jumlah : Rp.150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 11 dari 11 halaman, Putusan Nomor 116/Pdt/2018/PTSMG

### 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)