



## PUTUSAN

Nomor 337/PDT/2023/PT SMG

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut di bawah ini dalam perkara antara:

TETY SAYEKTI HENDRAKASIH, bertempat tinggal di Desa Manggis, RT.002, RW.010, Kelurahan Winong, Kecamatan Boyolali, Kabupaten Boyolali, alamat surel umar.aftra@gmail.com, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

- UMAR JANUARDI, S.H.,

Advokat pada Kantor Hukum "Umar J. Harahap & Partners (JHP)" beralamat di jalan Jalan Slamet Riyadi Nomor 644, Kelurahan Karangasem, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, alamat surel umar.advokat@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juli 2023;

Disebut sebagai **Pembanding** semula **Penggugat**;

#### M e l a w a n :

1. **PT. Bank OCBC NISP c.q. Bank OCBC NISP Kantor Cabang**

**Surakarta**, berkedudukan di Jalan Slamet Riyadi Nomor 303, Kelurahan Penumping, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, yang diwakili oleh Direksi PARWATI SURJADAJA dan JOSEPH CHAN FOOK ONN, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

- R.P. CHANDRA WIJAYA, dkk.,

para karyawan/ karyawan PT. Bank OCBC NISP, Tbk., dalam hal ini memilih domisili hukum di Jalan Prof. Dr. Satrio Kav. 25, Jakarta Selatan (OCBC NISP Tower), alamat surel litigasi.ocbcnisp@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Juni 2023;

Disebut sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I**;

2. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (PKPNL)**

**Surakarta**, berkedudukan di Jalan Ki Mangun Sarkoro Nomor 141, Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, di bawah Kementerian Keuangan

*Halaman 1 dari 49 halaman, Putusan Nomor 337/PDT/2023/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)



Republik Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

- TIO SEREPINA, S.H., LL.M., para pejabat dan pegawai pada Kementerian Keuangan dan KPKNL Surakarta, alamat surel advokasi1@kemenkeu.go.id, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Februari 2023,

Disebut sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II**;

3. JAMALUDIN, beralamat di Kebon Agung RT.002, RW.004, Desa Ngesrep, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, Disebut sebagai **Terbanding III** semula **Tergugat III**;

4. SRI MAHYANI, Notaris/ PPAT beralamat di Jalan Cenderawasih Nomor 05, Jetis, Desa Sawahan, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

- RM. H. ISKANDRI, S.H., M.H., Advokat pada Kantor "RM. H. Iskandri, S.H., M.H. & Rekan", beralamat di Honggobayan, RT.01, RW.10, Desa Pabelan, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, surel iskandri001@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Februari 2023, Disebut sebagai **Turut Terbanding I** semula **Turut Tergugat I**;

5. Kantor **Pertanahan Kabupaten Boyolali**, Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 252, Kelurahan Pulisen, Kecamatan Boyolali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

- NUR SHOLIKIN, S.P., M.M., dkk., para pejabat/ pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali, alamat surel etty.asminijati.123@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Februari 2023, Disebut sebagai **Turut Terbanding II** semula **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

*Halaman 2 dari 49 halaman, Putusan Nomor 337/PDT/2023/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)



Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 4 September 2023 Nomor 337/PDT/2023/PT SMG tentang penunjukkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis tanggal 4 September 2023 Nomor 337/PDT/2023/PT SMG tentang Penentuan hari sidang;

Telah membaca berkas perkara Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Byl dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

#### **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Setelah membaca surat gugatan tanggal 2 Februari 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Boyolali pada tanggal 6 Februari 2023 dengan Nomor Register 9/Pdt.G/2023/PN Byl, sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4105/ Mojosongo seluas 138 m2 berdasarkan Surat Ukur Nomor 00024/Mojosongo/2010 Tanggal 07 Januari 2010 yang terletak di:

Provinsi : Jawa Tengah

Kabupaten : Boyolali

Kecamatan : Mojosongo

Desa : Mojosongo

Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Rumah Faqih
- Timur : Rumah Kosong
- Selatan : Tanah pekarangan
- Barat : Jalan

Dimana tanah dan bangunan tersebut dikuasai Penggugat, dan mohon untuk selanjutnya tanah dan bangunan tersebut dapat disebut sebagai objek sengketa;

2. Bahwa Penggugat memiliki tanah dan bangunan tersebut pada Tahun 2015 dengan cara jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1241/2015 Tanggal 26 Agustus 2015 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Turut Tergugat II selaku Notaris dan PPAT di kabupaten Boyolali dengan Harga Rp380.000.000,00;
3. Bahwa untuk membeli tanah dan bangunan tersebut, Penggugat mengajukan Pinjaman KPR kepada Tergugat I dengan plafon sebesar Rp348.000.000,00 bunga 9,99% fixed 3 tahun dan tenor 10 Tahun, besar angsuran per bulan Rp4.408.317 untuk membeli rumah di Perumahan

*Halaman 3 dari 49 halaman, Putusan Nomor 337/PDT/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Graha Mulia Residence No 3A RT.001 RW.006, Kelurahan/ Kecamatan Mojosongo, Kabupaten Boyolali, Jawa Tengah;
4. Bahwa pada tanggal 26 Agustus 2015 telah terealisasi pinjaman dari Tergugat I sebesar Rp309.000.000,00 yang masuk dalam rekening Bank OCBC NISP Cabang Surakarta Nomor Rekening 12081008855- 5 atas nama Penggugat;
  5. Bahwa sejak saat itu sebagaimana Bukti Print Out Buku Rekening Penggugat ter-Auto Debet setiap tanggal 26 sebesar Rp4.081.747,00 guna membayar angsuran setiap bulannya;
  6. Bahwa atas Pinjaman tersebut Penggugat memberikan Agunan/ Jaminan berupa Tanah dan Bangunan seluas 138 m2, sebagaimana ternyata dalam sertifikat Hak Milik Nomor 4105/ Mojosongo yang terletak di Perumahan Graha Mulia Residence No 3A RT.001, RW.006, Kelurahan/ Kecamatan Mojosongo, Kabupaten Boyolali, Jawa Tengah;
  7. Bahwa atas Agunan/ Jaminan tersebut telah diletakkan HT (Hak Tanggungan) sebagaimana Akta HT Nomor 05775/2015/APHT PPAT SRI MAHYANI, S.E. tanggal 03 Desember 2015, selaku Pemegang Hak Tanggungan tersebut adalah Tergugat I yang berkedudukan dan Berkantor Pusat di Jakarta;
  8. Bahwa sejak Penggugat menjadi Debitur, dan Tergugat I sebagai Kreditur sampai dengan surat Gugatan ini diajukan Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagai Notaris dan PPAT yang membuat Akta Jual Beli dan HT tidak pernah memberikan Salinan Surat Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I;
  9. Bahwa sampai dengan saat ini Penggugat tidak pernah juga diberikan Bukti Perincian Jumlah Hutang Penggugat kepada Tergugat I, sehingga Penggugat tidak pernah mengetahui secara pasti jumlah hutang Penggugat kepada Tergugat I;
  10. Bahwa pada Bulan September 2022 Tergugat III datang ke rumah Penggugat bersama sekelompok orang yang tidak Penggugat kenal, yang bertujuan untuk mengusir Penggugat karena rumah objek sengketa sudah dibeli oleh Tergugat III melalui lelang yang dilakukan oleh Tergugat II;
  11. Bahwa selain mengganggu kenyamanan lingkungan dengan teror yang dilakukan oleh Tergugat III kepada Penggugat dan keluarganya, Tergugat III juga secara sepihak memutuskan sambungan listrik ke rumah Penggugat dan menggembok pintu gerbang rumah Penggugat tanpa izin



- Penggugat sebagai pemilik sah atas objek sengketa tersebut sehingga keluarga dari Penggugat tidak dapat keluar rumah;
12. Bahwa Penggugat sangat terkejut sehubungan dengan adanya Surat Risalah Panggilan Tegoran/ Aanmaning Kepada Termohon Eksekusi I Nomor 1/PDT.EKS.HT/2023/PN Byl Tanggal 11 Januari 2023 dari Pengadilan Negeri Boyolali, yang menyatakan bahwa JAMALUDIN sebagai Pemohon Eksekusi melawan TETY SAYEKTI dan DAVID FAJAR NUGROHO sebagai Para Termohon Eksekusi;
  13. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat III tidak pernah berperkara dalam Pengadilan, sehingga hal ini dapat dikatakan suatu keadaan yang sangat dipaksakan pelaksanaan Eksekusi pengosongan terhadap objek sengketa, karena tidak adanya peletakan sita (beslag) oleh badan Peradilan sebelumnya, dimana sesuai prosedur hukum untuk melakukan eksekusi pengosongan mewajibkan harus adanya penetapan sita terlebih dahulu oleh pengadilan, kemudian dengan dasar itu dapat dilakukan eksekusi pengosongan;
  14. Bahwa di dalam praktek perbankan, apabila terdapat debitur yang wanprestasi, biasanya Bank akan mengirimkan Surat Peringatan kepada Debitur agar melaksanakan kewajibannya dalam pembayaran angsuran sesuai dengan yang diperjanjikan, Peringatan tersebut biasanya diajukan paling sedikit sebanyak 3 (tiga) kali untuk memenuhi syarat keadaan wanprestasi krediturnya;
  15. Bahwa apabila telah diperingati secara patut tetapi debitur tidak juga melakukan pembayaran kewajibannya, maka Bank melalui ketentuan hukum Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan baru akan melakukan proses lelang;
  16. Bahwa selama ini Penggugat tidak pernah mendapatkan Surat Pemberitahuan/Peringatan/Teguran tentang WANPRESTASI Hutang Penggugat oleh Tergugat I jika kredit Penggugat bermasalah;
  17. Bahwa dalam praktek sebelum adanya Eksekusi Pengosongan dalam perkara a quo, Prosedurnya Tergugat I melakukan permohonan Lelang Eksekusi melalui Pengadilan, kemudian Pengadilan menerbitkan Surat Annmaning kepada Debitur (Penggugat) sebanyak 2 kali untuk diberi kesempatan melakukan pelunasan pinjaman kepada Tergugat I;
  18. Bahwa Penggugat baru mengetahui Foto Copy sertifikat Hak Milik Nomor 4105/ Mojosongo seluas 138 m2 dari Tergugat III yang mana terjadi peralihan hak sertifikat Hak Milik Nomor 4105 dari Penggugat kepada



Tergugat III dengan dasar Lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor 561/38/2022 tanggal 31/05/2022 yang dibuat oleh Muhamad Nur Misbahul Fuad, SE selaku Pejabat Lelang kantor KPK2NL Kota Surakarta (Tergugat II);

19. Bahwa Penggugat tidak pernah diberi tahu oleh Tergugat I nilai lelang objek sengketa, sehingga Penggugat sangat dirugikan, karena jika dihitung jumlah Hutang Penggugat terhadap Tergugat I sebesar Rp489.809.640,00 dan Rekening Penggugat ter-Auto Debet setiap bulannya pada tanggal 26 sebesar Rp4.081.747,00 untuk membayar angsuran selama 10 Tahun yang mana menurut catatan Penggugat Hutang Penggugat kepada Tergugat I kurang lebih Rp244.904.820;
20. Bahwa menurut keterangan Tergugat III, yang bersangkutan mendapatkan objek sengketa dengan cara memenangkan lelang yang di adakan oleh Tergugat II senilai Rp330.000.000,00 dan hal tersebut sangat tidak relevan dengan nilai pasar objek sengketa tersebut saat ini berkisar antara Rp600.000.000,00;
21. Bahwa dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 106/PMK.06/2013 yang merupakan peralihan hak dari PMK Nomor 93/PMK.06/2010 memberikan kontruksi hukum terkait nilai limit khususnya terkait lelang eksekusi atas barang tetap berupa tanah/ dan bangunan sebagai berikut:
  - a) Penetapan nilai limit, berdasarkan:
    - 1) Penilaian oleh penilai; dalam pengertian penilai independen atau berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Pada intinya berupa orang pribadi atau perusahaan yang berada diluar pemilik barang/ pemilik jaminan yang dijamin kenetralannya dan professional dalam melaksanakan tugas penilaian serta tidak ada konflik kepentingan dengan barang yang dinilainya.
    - 2) penaksiran oleh penaksir/ tim penaksir. Berasal dari intern pemohon lelang/ pemilik barang.
22. Bahwa nilai jual objek sengketa sebesar Rp600.000.000,00 jika hutang Penggugat kepada Tergugat I sekira Rp244.904.820,00 Penggugat sangat dirugikan senilai Rp355.095.180,00 dan Penggugat mempunyai standar aprasial independent tersendiri yang akan dibuktikan nanti;
23. Bahwa perbuatan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Terggugat II dilakukan dengan tata cara/ prosedur yang tidak benar dan tidak sesuai



- aturan hukum, tidak melakukan pengecekan lokasi tanah (obyek jual beli), pengecekan pemilik dan data tanah ke Kantor Turut Tergugat II;
24. Bahwa sungguh sangat tragis atas pengajuan Tergugat I kepada Tergugat II untuk melelang jaminan milik Penggugat yang secara serta merta melelang di bawah harga limit dan di bawah harga pasaran dan tidak sesuai dengan nilai NJOP dan harga dasar tanah. Hal demikian sangat merugikan Penggugat. Jelas-jelas perbuatan yang dilakukan Tergugat I dan II adalah perbuatan Pidana dan adanya indikasi Kejahatan Perbankan yang nantinya akan kita perkarakan dalam perkara Pidana tersendiri. Perbuatan/ tindakan demikian adalah Rekayasa Melawan Hukum dan Lelang demikian harus dinyatakan Batal demi Hukum;
25. Bahwa dalam hal ini bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Rumusan Hukum Kamar Perdata/ Perdata Umum angka 4 (empat), halaman 6 (enam) yang menyatakan: Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut: Kriteria pembeli yang beritikad baik yang dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata adalah sebagai berikut:
- a. Melakukan jual beli atas obyek tanah dengan tata cara/ prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
- Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau;
  - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, atau;
  - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
- Dalam hal ini Tergugat III bukanlah orang yang beritikad baik dalam membeli Objek sengketa secara lelang, dikarenakan Tergugat III sangat mengetahui harga nilai NJOP dan harga dasar tanah di daerah tersebut, dengan membeli objek sengketa dengan harga di bawah harga merupakan tindakan sengaja dalam upaya mencari keuntungan semata;
26. Bahwa dengan dilaksanakan lelang secara diam-diam dan lelang dengan harga jual di bawah harga dasar NJOP dan harga pasaran jelas-jelas



adanya rekayasa jahat itu dengan sendirinya lelang yang dimenangkan oleh Tergugat III yang mana, terindikasi adanya kerjasama antara Tergugat I dan II. Sehingga sangat merugikan Penggugat, yang mana Penggugat tidak mempunyai kesempatan untuk membayar dan atau melunasi Pinjaman;

27. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini melalui mekanisme pertanggungjawaban perdata guna mendapatkan haknya untuk memperoleh keadilan sebagaimana berdasarkan Pasal 17 Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia yang menyatakan setiap orang, tanpa diskriminasi, berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan dan gugatan, baik dalam perkara pidana, perdata maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai dengan hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang objektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar;
28. Bahwa dengan terbuktinya proses lelang tersebut cacat hukum, maka sudah selayaknya dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
29. Bahwa sesuai Peraturan Hukum dan Undang-undang Perbankan tidak diperbolehkan mengatur harga jual obyek jaminan. Hal mana terbukti dalam kasus ini harga tanah Milik Penggugat telah dijual di bawah nilai dasar limit. Jadi jelas-jelas kemenangan Lelang TERGUGAT III adalah Cacat Hukum dan harus dibatalkan dan tidak sah;
30. Bahwa kedatangan tergugat II ke rumah penggugat dengan membawa preman, melakukan intimidasi kepada Penggugat sangat meresahkan Penggugat beserta keluarganya, serta Penggugat sangat dirugikan secara Imateriil, jika di hitung nilai kerugian Penggugat sebesar Rp600.000.000,00;
31. Bahwa oleh karena proses lelang sebagaimana Risalah Lelang Nomor 561/38/2022 tanggal 31/05/2022 yang dibuat oleh Muhamad Nur Misbahul Fuad, SE selaku Pejabat Lelang kantor KPK2NL Kota Surakarta (Tergugat II) terbukti tidak adanya keadilan dan tidak adanya kepatutan serta tidak sesuai dengan hukum terhadap terjadinya pelelangan yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap objek sengketa karena terbukti mengesampingkan aturan pelaksanaan lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagai mana telah diubah Peraturan Menteri



Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 sehingga mengakibatkan kerugian bagi Penggugat maka sudah sepantasnya tidak mempunyai kekuatan hukum dan Tergugat II dihukum untuk membatalkan risalah lelang tersebut dengan segala akibat hukumnya;

32. Bahwa, atas fakta hukum dan perbuatan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Penggugat sebagaimana yang telah diuraikan di atas adalah dapat dikategorikan sebagai "Perbuatan Melawan Hukum (onrechtsmatige daad) dan atas perbuatan Para Tergugat tersebut Penggugat dapat menuntut ganti rugi terhadap Para Tergugat yang telah melanggar ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut";

33. Bahwa Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para Tergugat adalah;

- Unsur Perbuatan melawan hukum Perbuatan melawan hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar/melawan hukum Dulu, pengertian melanggar hukum ditafsirkan sempit, yakni hanya hukum tertulis saja, yaitu undang-undang. Jadi seseorang atau badan hukum hanya bisa digugat kalau dia melanggar hukum tertulis (undang-undang) saja. Tapi sejak tahun 1919, ada putusan Mahkamah Agung Belanda dalam kasus Arrest Cohen-Lindenbaum (H.R. 31 Januari 1919), yang kemudian telah memperluas pengertian melawan hukum tidak hanya terbatas pada undang-undang (hukum tertulis saja) tapi juga hukum yang tidak tertulis, sebagai berikut;

- a) Melanggar Undang-Undang, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang-undang.

Bahwa Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II serta secara diam-diam tanpa memberi kesempatan kepada Penggugat untuk melunasi hutangnya telah melanggar Pasal 14 Ayat 2 dan ayat 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016;

- b) Melanggar hak subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi,



kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya.

Bahwa Perbuatan Tergugat I sampai dengan surat Gugatan ini diajukan Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagai Notaris dan PPAT yang membuat Akta Jual Beli dan HT tidak pernah memberikan Salinan Surat Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I;

Bahwa sampai dengan saat ini Penggugat tidak pernah juga diberikan Bukti Perincian Jumlah Hutang Penggugat kepada Tergugat I, sehingga Penggugat tidak pernah mengetahui secara pasti jumlah hutang Penggugat kepada Tergugat I;

Bahwa Perbuatan Tergugat I telah melanggar hak subjektif dari Penggugat, dimana Penggugat menjadi buta akan informasi tentang kredit dan atau perjanjian kredit, hak dan kewajiban Penggugat sebagai Debitur;

- c) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik. Bahwa Tergugat I lalai dalam tugasnya, dimana seharusnya Tergugat I memberi Peringatan dulu kepada Penggugat sebelum melakukan eksekusi terhadap HT (Hak Tanggungan), dimana Prosedurnya Tergugat I melakukan permohonan Lelang Eksekusi melalui Pengadilan, kemudian Pengadilan menerbitkan Surat Annmaning kepada Debitur (Penggugat) sebanyak 2 kali untuk diberi kesempatan melakukan pelunasan pinjaman kepada Tergugat I;

Bahwa hal tersebut tidak dilakukan Tergugat I sehingga merugikan Penggugat, dengan tidak diberikan kesempatan untuk menyelesaikan kewajibannya terhadap Tergugat I;

- d) Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral (Pasal 1337 KUHPerdara); Bahwa Perbuatan Tergugat III pada Bulan September 2022, Tergugat III datang ke rumah Penggugat bersama sekelompok orang yang tidak Penggugat kenal, yang bertujuan untuk mengusir Penggugat karena rumah objek sengketa sudah dibeli oleh Tergugat III melalui lelang yang dilakukan oleh Tergugat II;

Bahwa selain mengganggu kenyamanan lingkungan dengan teror yang dilakukan oleh Tergugat III kepada Penggugat dan



keluarganya, Tergugat III juga secara sepihak memutuskan sambungan listrik ke rumah Penggugat dan menggembok pintu gerbang rumah Penggugat tanpa izin Penggugat sebagai pemilik sah atas objek sengketa tersebut sehingga keluarga dari Penggugat tidak dapat keluar rumah;

- e) Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif). Yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/ kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Bahwa Tergugat I lalai dalam tugasnya, dimana seharusnya Tergugat I memberi Peringatan dulu kepada Penggugat sebelum melakukan eksekusi terhadap HT (Hak Tanggungan), dimana Prosedurnya Tergugat I melakukan permohonan Lelang Eksekusi melalui Pengadilan, kemudian Pengadilan menerbitkan Surat Annmaning kepada Debitur (Penggugat) sebanyak 2 kali untuk diberi kesempatan melakukan pelunasan pinjaman kepada Tergugat I;

Bahwa hal tersebut tidak dilakukan Tergugat I sehingga merugikan Penggugat, dengan tidak diberikan kesempatan untuk menyelesaikan kewajibannya terhadap Tergugat I;

- Unsur Kerugian

- a) Bahwa Penggugat tidak pernah mendapatkan Surat Pemberitahuan/Peringatan/Teguran tentang WANPRESTASI Hutang Penggugat oleh Tergugat I jika kredit Penggugat bermasalah;

- b) Bahwa dalam praktek sebelum adanya Eksekusi Pengosongan dalam perkara a quo, Prosedurnya Tergugat I melakukan permohonan Lelang Eksekusi melalui Pengadilan, kemudian Pengadilan menerbitkan Surat Annmaning kepada Debitur (Penggugat) sebanyak 2 kali untuk diberi kesempatan melakukan pelunasan pinjaman kepada Tergugat I;

Bahwa sebagai akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Penggugat, maka Penggugat telah mengalami kerugian-kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian immaterial, dan kerugian-kerugian yang diderita oleh Penggugat hingga saat ini jika ditaksir dengan nilai uang adalah



sebesar Rp1.600.000.000,00 dengan perincian antara lain sebagai berikut:

- a. Kerugian Materiil berupa kehilangan rumah objek sengketa milik Penggugat senilai Rp600.000.000,00:
- b. Selain kerugian materiil di atas, Penggugat juga mengalami Kerugian imateriil sebagai akibat perlakuan Para Tergugat, Bahwa Immaterial menurut terminology hukum (P.P.M.Ranuhandoka B.A) diartikan "tidak bisa dibuktikan" sehingga kerugian immaterial merupakan kerugian yang diderita akibat perbuatan melawan hukum yang tidak dapat dibuktikan, dipulihkan kembali dan atau menyebabkan terjadinya kehilangan kesenangan hidup sementara, ketakutan, sakit, dan terkejut sehingga tidak dapat dihitung berdasarkan uang. Adapun cakupan kerugian immaterial menurut Mahkamah Agung dalam Putusan perkara Peninjauan Kembali Nomor 650/PK/Pdt/1994 "Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHP data ganti kerugian immateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara Kematian, luka berat dan penghinaan". karena telah menjual dengan cara lelang dan diam-diam tanpa sepengetahuan Penggugat, dan upaya intimidasi serta Penghinaan yang dilakukan Tergugat III terhadap Penggugat ditaksir kerugian yang diderita oleh Para Penggugat tersebut jika ditaksir dengan uang adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);  
Total keseluruhan kerugian materiil dan imateriil Penggugat sebesar Rp1.600.000.000,00 (satu miliar enam ratus juta rupiah);

- Unsur Kesalahan Bahwa Kesalahan ini ada 2 (dua), bisa karena kesengajaan atau karena kealpaan. Kesengajaan maksudnya ada kesadaran yang oleh orang normal pasti tahu konsekuensi dari perbuatannya itu akan merugikan orang lain; Sedang, Kealpaan berarti ada perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan, atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain; Bahwa Tergugat I melakukan kesalahan dalam tugasnya, dimana seharusnya Tergugat I memberi Peringatan dulu kepada Penggugat sebelum melakukan eksekusi terhadap HT (Hak Tanggungan), dimana Prosedurnya Tergugat I melakukan permohonan Lelang Eksekusi

*Halaman 12 dari 49 halaman, Putusan Nomor 337/PDT/2023/PT SMG*



melalui Pengadilan, kemudian Pengadilan menerbitkan Surat Annmaning kepada Debitur (Penggugat) sebanyak 2 kali untuk diberi kesempatan melakukan pelunasan pinjaman kepada Tergugat I; Bahwa kesalahan tersebut tidak dilakukan Tergugat I sehingga merugikan Penggugat, dengan tidak diberikan kesempatan untuk menyelesaikan kewajibannya terhadap Tergugat I;

- Unsur Hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian;

Bahwa ada hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat dengan akibat yang muncul merugikan Penggugat; Bahwa sejak Penggugat menjadi Debitur, dan Tergugat I sebagai Kreditur sampai dengan surat Gugatan ini diajukan Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagai Notaris dan PPAT yang membuat Akta Jual Beli dan HT tidak pernah memberikan Salinan Surat Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I;

Bahwa sampai dengan saat ini Penggugat tidak pernah juga diberikan Bukti Perincian Jumlah Hutang Penggugat kepada Tergugat I, sehingga Penggugat tidak pernah mengetahui secara pasti jumlah hutang Penggugat kepada Tergugat I;

Bahwa pada Bulan September 2022 Tergugat III datang ke rumah Penggugat bersama sekelompok orang yang tidak Penggugat kenal, (preman) yang bertujuan untuk mengusir Penggugat karena rumah objek sengketa sudah dibeli oleh Tergugat III melalui lelang yang dilakukan oleh Tergugat II;

Bahwa selain mengganggu kenyamanan lingkungan dengan teror yang dilakukan oleh Tergugat III kepada Penggugat dan keluarganya, Tergugat III juga secara sepihak memutuskan sambungan listrik ke rumah Penggugat dan menggembok pintu gerbang rumah Penggugat tanpa izin Penggugat sebagai pemilik sah atas objek sengketa tersebut sehingga keluarga dari Penggugat tidak dapat keluar rumah;

Bahwa telah terjadi peralihan hak sertifikat Hak Milik Nomor 4105 dari Penggugat kepada Tergugat III dengan dasar Lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor 561/38/2022 tanggal 31/05/2022 yang dibuat oleh Muhamad Nur Misbahul Fuad, SE selaku Pejabat Lelang kantor KPK2NL Kota Surakarta (Tergugat II);

Bahwa oleh karena proses lelang sebagaimana Risalah Lelang Nomor 561/38/2022 tanggal 31/05/2022 yang dibuat oleh Muhamad Nur



Misbahul Fuad, SE selaku Pejabat Lelang kantor KPK2NL Kota Surakarta (Tergugat II) terbukti tidak adanya keadilan dan tidak adanya kepatutan serta tidak sesuai dengan hukum terhadap terjadinya pelelangan yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap objek sengketa karena terbukti mengesampingkan aturan pelaksanaan lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagai mana telah diubah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 sehingga mengakibatkan kerugian bagi Penggugat maka sudah sepatutnya tidak mempunyai kekuatan hukum dan Tergugat II dihukum untuk membatalkan risalah lelang tersebut dengan segala akibat hukumnya;

34. Bahwa, sebagai akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Penggugat, maka Penggugat telah mengalami kerugian-kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian immaterial, dan kerugian-kerugian yang diderita oleh Penggugat hingga saat ini jika ditaksir dengan nilai uang adalah sebesar Rp1.600.000.000 dengan perincian antara lain sebagai berikut :

34.1. Kerugian Materiil berupa kehilangan rumah objek sengketa milik Penggugat senilai Rp600.000.000,00;

34.2. Selain kerugian materiil di atas, Penggugat juga mengalami Kerugian imateriil; Bahwa Immaterial menurut terminology hukum (P.P.M.Ranuhandoka B.A) diartikan “tidak bisa dibuktikan” sehingga kerugian immaterial merupakan kerugian yang diderita akibat perbuatan melawan hukum yang tidak dapat dibuktikan, dipulihkan kembali dan atau menyebabkan terjadinya kehilangan kesenangan hidup sementara, ketakutan, sakit, dan terkejut sehingga tidak dapat dihitung berdasarkan uang. Adapun cakupan kerugian immaterial menurut Mahkamah Agung dalam Putusan perkara Peninjauan Kembali No. 650/PK/Pdt/1994 “Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPdata ganti kerugian immateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara Kematian, luka berat dan penghinaan”

Bahwa sebagai akibat perlakuan Para Tergugat, karena telah menjual dengan cara lelang dan diam-diam tanpa sepengetahuan Penggugat, dan upaya intimidasi dan penghinaan memutus aliran listrik yang dilakukan Tergugat III terhadap Penggugat, Penggugat

*Halaman 14 dari 49 halaman, Putusan Nomor 337/PDT/2023/PT SMG*



kerugian yang diderita oleh Penggugat tersebut jika ditaksir dengan uang adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah); Total keseluruhan kerugian materiil dan imateriil Penggugat sebesar Rp1.600.000.000,00 (satu miliar enam ratus juta rupiah);

35. Bahwa, Penggugat mengkhawatirkan tidak terdapatnya itikad baik dari Para Tergugat maka cukup beralasan bagi Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Boyolali atau Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per/bulannya terhitung sejak putusan perkara ini dibacakan sampai dengan Para Tergugat melaksanakan putusan ini;
36. Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ditarik dalam perkara a quo karena kapasitas pribadinya dan kewenangan dalam jabatannya baik secara pribadi dan kewenangan dalam jabatannya baik secara pribadi maupun instansinya maka sudah selayaknya dihukum untuk tunduk dan patut menaati isi putusan perkara a quo;
37. Bahwa agar tidak terjadi peralihan hak sebelum adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka agar gugatan ini tidak menjadi sia-sia, mohon majelis hakim meletakkan sita jaminan atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4105/ Mojosongo seluas 138 m2 berdasarkan Surat Ukur Nomor 00024/Mojosongo/2010 Tanggal 07 Januari 2010 yang terletak di:
- |           |               |
|-----------|---------------|
| Provinsi  | : Jawa Tengah |
| Kabupaten | : Boyolali    |
| Kecamatan | : Mojosongo   |
| Desa      | : Mojosongo   |
- Dengan batas-batas sebagai berikut:
- Utara : Rumah Faqih
  - Timur : Rumah Kosong
  - Selatan : Tanah pekarangan
  - Barat : Jalan 38.
38. Bahwa karena gugatan Penggugat sudah jelas dan didukung bukti yang kuat serta karena kepentingan Penggugat yang sangat mendesak, Penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding dan Kasasi sekalipun;
39. Bahwa sudah sepantasnya Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;



40. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah cukup alasan bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Boyolali;

Berdasarkan alasan-alasan yang tersebut di atas Penggugat mohon kepada yang terhormat, Ketua Pengadilan Negeri Boyolali c.q Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4105/ Mojosongo seluas 138 m2 berdasarkan Surat Ukur No. 00024/Mojosongo/2010 Tanggal 07 Januari 2010 yang terletak di:  
Provinsi : Jawa Tengah  
Kabupaten : Boyolali  
Kecamatan : Mojosongo  
Desa : Mojosongo  
Dengan batas-batas sebelah:  
- Utara : Rumah Faqih  
- Timur : Rumah Kosong  
- Selatan : Tanah pekarangan  
- Barat : Jalan
3. Menyatakan tindakan Para Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
  - a) Bahwa perbuatan Tergugat I merupakan Perbuatan Melawan Hukum dengan mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II serta secara diam-diam tanpa memberi kesempatan kepada Penggugat untuk melunasi hutangnya telah melanggar Pasal 14 Ayat 2 dan ayat 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 sehingga mengakibatkan peralihan hak milik dari Penggugat kepada Tergugat III;
  - b) Bahwa perbuatan Para Tergugat telah melanggar hak subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya.



Bahwa Perbuatan Tergugat I sampai dengan surat Gugatan ini diajukan Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagai Notaris dan PPAT yang membuat Akta Jual Beli dan HT tidak pernah memberikan Salinan Surat Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I;

Bahwa sampai dengan saat ini Penggugat tidak pernah juga diberikan Bukti Perincian Jumlah Hutang Penggugat kepada Tergugat I, sehingga Penggugat tidak pernah mengetahui secara pasti jumlah hutang Penggugat kepada Tergugat I;

Bahwa Perbuatan Tergugat I telah melanggar hak subjektif dari Penggugat, dimana Penggugat menjadi buta akan informasi tentang kredit dan atau perjanjian kredit, hak dan kewajiban Penggugat sebagai Debitur;

- c) Bahwa perbuatan Para Tergugat Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik. Bahwa Tergugat I lalai dalam tugasnya, dimana seharusnya Tergugat I memberi Peringatan dulu kepada Penggugat sebelum melakukan eksekusi terhadap HT (Hak Tanggungan), dimana Prosedurnya Tergugat I melakukan permohonan Lelang Eksekusi melalui Pengadilan, kemudian Pengadilan menerbitkan Surat Annmaning kepada Debitur (Penggugat) sebanyak 2 kali untuk diberi kesempatan melakukan pelunasan pinjaman kepada Tergugat I; Bahwa hal tersebut tidak dilakukan Tergugat I sehingga merugikan Penggugat, dengan tidak diberikan kesempatan untuk menyelesaikan kewajibannya terhadap Tergugat I;

- d) Bahwa perbuatan Para Tergugat Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral (Pasal 1337 KUHPerdara);

Bahwa Perbuatan Tergugat III pada Bulan September 2022, Tergugat III datang ke rumah Penggugat bersama sekelompok orang yang tidak Penggugat kenal, yang bertujuan untuk mengusir Penggugat karena rumah objek sengketa sudah dibeli oleh Tergugat III melalui lelang yang dilakukan oleh Tergugat II;

Bahwa selain mengganggu kenyamanan lingkungan dengan teror yang dilakukan oleh Tergugat III kepada Penggugat dan keluarganya, Tergugat III juga secara sepihak memutuskan sambungan listrik ke rumah Penggugat dan menggembok pintu



gerbang rumah Penggugat tanpa izin Penggugat sebagai pemilik sah atas objek sengketa tersebut sehingga keluarga dari Penggugat tidak dapat keluar rumah;

- e) Bahwa perbuatan Para Tergugat Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Bahwa Tergugat I lalai dalam tugasnya, dimana seharusnya Tergugat I memberi Peringatan dulu kepada Penggugat sebelum melakukan eksekusi terhadap HT (Hak Tanggungan), dimana Prosedurnya Tergugat I melakukan permohonan Lelang Eksekusi melalui Pengadilan, kemudian Pengadilan menerbitkan Surat Annmaning kepada Debitur (Penggugat) sebanyak 2 kali untuk diberi kesempatan melakukan pelunasan pinjaman kepada Tergugat I;

Bahwa hal tersebut tidak dilakukan Tergugat I sehingga merugikan Penggugat, dengan tidak diberikan kesempatan untuk menyelesaikan kewajibannya terhadap Tergugat I;

Bahwa Penggugat tidak pernah mendapatkan Surat Pemberitahuan/Peringatan/Teguran tentang WANPRESTASI Hutang Penggugat oleh Tergugat I jika kredit Penggugat bermasalah;

Bahwa sebagai akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Penggugat, maka Penggugat telah mengalami kerugian-kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian immaterial, dan kerugian-kerugian yang diderita oleh Penggugat hingga saat ini jika ditaksir dengan nilai uang adalah sebesar Rp1.600.000.000 dengan perincian antara lain sebagai berikut:

- a. Kerugian Materiil berupa kehilangan rumah objek sengketa milik Penggugat senilai Rp 600.000.000:
- b. Selain kerugian materiil di atas, Penggugat juga mengalami Kerugian imateriil sebagai akibat perlakuan Para Tergugat, Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah menjual dengan cara lelang dan diam-diam tanpa sepengetahuan Penggugat, dan upaya intimidasi serta Penghinaan dengan mencaut aliran listrik kerumah Penggugat yang dilakukan Tergugat III terhadap Penggugat jika ditaksir kerugian yang diderita oleh Para Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

*Halaman 18 dari 49 halaman, Putusan Nomor 337/PDT/2023/PT SMG*



Total Keseluruhan Kerugian Materiil dan imateriil Penggugat sebesar Rp1.600.000.000 (satu miliar enam ratus juta rupiah);

- Bahwa perbuatan Para Tergugat memenuhi Unsur Kesalahan Bahwa Tergugat I melakukan kesalahan dalam tugasnya, dimana seharusnya Tergugat I memberi Peringatan dulu kepada Penggugat sebelum melakukan eksekusi terhadap HT (Hak Tanggungan), dimana Prosedurnya Tergugat I melakukan permohonan Lelang Eksekusi melalui Pengadilan, kemudian Pengadilan menerbitkan Surat Aanmaning kepada Debitur (Penggugat) sebanyak 2 kali untuk diberi kesempatan melakukan pelunasan pinjaman kepada Tergugat I; Bahwa kesalahan tersebut tidak dilakukan Tergugat I sehingga merugikan Penggugat, dengan tidak diberikan kesempatan untuk menyelesaikan kewajibannya terhadap Tergugat I;
- Bahwa perbuatan Para Tergugat memiliki Hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum Para Tergugat tersebut dengan kerugian yang dialami Penggugat  
Bahwa ada hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat dengan akibat yang muncul merugikan Penggugat; Bahwa sejak Penggugat menjadi Debitur, dan Tergugat I sebagai Kreditur sampai dengan surat Gugatan ini diajukan Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagai Notaris dan PPAT yang membuat Akta Jual Beli dan HT tidak pernah memberikan Salinan Surat Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I;  
Bahwa sampai dengan saat ini Penggugat tidak pernah juga diberikan Bukti Perincian Jumlah Hutang Penggugat kepada Tergugat I, sehingga Penggugat tidak pernah mengetahui secara pasti jumlah hutang Penggugat kepada Tergugat I; Bahwa pada Bulan September 2022 Tergugat III datang ke rumah Penggugat bersama sekelompok orang yang tidak Penggugat kenal, yang bertujuan untuk mengusir Penggugat karena rumah objek sengketa sudah dibeli oleh Tergugat III melalui lelang yang dilakukan oleh Tergugat II;  
Bahwa selain mengganggu kenyamanan lingkungan dengan teror yang dilakukan oleh Tergugat III kepada Penggugat dan keluarganya, Tergugat III juga secara sepihak memutuskan sambungan listrik ke rumah Penggugat dan menggembok pintu gerbang rumah Penggugat tanpa izin Penggugat sebagai pemilik sah atas objek sengketa tersebut sehingga keluarga dari Penggugat tidak dapat keluar rumah;

*Halaman 19 dari 49 halaman, Putusan Nomor 337/PDT/2023/PT SMG*



Bahwa telah terjadi peralihan hak sertifikat Hak Milik Nomor 4105 dari Penggugat kepada Tergugat III dengan dasar Lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor 561/38/2022 tanggal 31/05/2022 yang dibuat oleh Muhamad Nur Misbahul Fuad, SE selaku Pejabat Lelang KPK2NL Kota Surakarta (Tergugat II);

Bahwa proses lelang sebagaimana Risalah Lelang Nomor 561/38/2022 tanggal 31/05/2022 yang dibuat oleh Muhamad Nur Misbahul Fuad, SE selaku Pejabat Lelang kantor KPK2NL Kota Surakarta (Tergugat II) terbukti tidak adanya keadilan dan tidak adanya kepatutan serta tidak sesuai dengan hukum terhadap terjadinya pelelangan yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap objek sengketa karena terbukti mengesampingkan aturan pelaksanaan lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagai mana telah diubah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 sehingga mengakibatkan kerugian bagi Penggugat maka sudah sepatutnya tidak mempunyai kekuatan hukum dan Tergugat II dihukum untuk membatalkan risalah lelang tersebut dengan segala akibat hukumnya;

4. Menyatakan secara Hukum Risalah Lelang Nomor 561/38/2022 tanggal 31/05/2022 yang dibuat oleh Muhamad Nur Misbahul Fuad, SE selaku Pejabat Lelang kantor KPK2NL Kota Surakarta Batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya .

5. Menyatakan sah dan berharganya sita jaminan atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4105/Mojosongo seluas 138 m2 berdasarkan Surat Ukur Nomor 00024/Mojosongo/2010 Tanggal 07 Januari 2010 yang terletak di:

Provinsi : Jawa Tengah

Kabupaten : Boyolali

Kecamatan : Mojosongo

Desa : Mojosongo

Dengan batas-batas sebelah

- Utara : Rumah Faqih

- Timur : Rumah Kosong

- Selatan : Tanah pekarangan

- Barat : Jalan

*Halaman 20 dari 49 halaman, Putusan Nomor 337/PDT/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



6. Memerintahkan Tergugat II untuk membatalkan RISALAH LELANG Nomor 561/38/2022 tanggal 31/05/2022 yang dibuat oleh Muhamad Nur Misbahul Fuad, S.E. selaku Pejabat Lelang kantor KPK2NL Kota Surakarta;
  7. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk merubah Sertifikat Hak Milik Nomor 4105, menjadi milik Penggugat;
  8. Menghukum Para Tergugat untuk menanggung Kerugian materiil dan imateriil Penggugat sebagai akibat perlakuan Para Tergugat terhadap Penggugat dan kerugian-kerugian yang diderita oleh Penggugat hingga saat ini jika ditaksir dengan nilai uang adalah sebesar Rp1.600.000.000,00;
  9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per/harinya terhitung sejak putusan perkara ini dibacakan sampai dengan Para Tergugat melaksanakan seluruh putusan ini;
  10. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
  11. Menyatakan secara hukum putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding dan Kasasi sekalipun;
  12. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara;
- Apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya.

Setelah membaca, jawaban Tergugat I/ Terbanding I sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI

##### *Eksepsi Error in Persona*

1. Bahwa Penggugat tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan a quo;  
Bahwa Penggugat menyatakan identitas diri pada Gugatan sebagai berikut: Nama : Tety Sayekti Hendrakasih Tempat/ Tanggal Lahir : Bogor/ 25 Juli 1976;  
Bahwa Penggugat dalam Posita Gugatan angka 6 menyatakan bahwa Penggugat telah mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat I dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 4105 yang terletak di Desa Mojosongo, Kecamatan Mojosongo, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah, dengan Surat Ukur Nomor 00024/Mojosongo/2010 tanggal 07-01-



2010 dengan luas sebesar 138 m2 (seratus tiga puluh delapan meter persegi) ("SHM 4105/Mojosongo").

Bahwa berdasarkan SHM 4105/Mojosongo yang dijaminan kepada Tergugat I dan data identitas Debitor yang diterima oleh Tergugat I untuk keperluan pengajuan fasilitas kredit, menyatakan identitas Debitor yang tercatat pada Tergugat I adalah sebagai berikut: Nama: Teti Sayekti Tempat/ Tanggal Lahir: Bandung, 07 Mei 1976;

2. Dengan demikian, terdapat adanya perbedaan Identitas berupa nama serta tempat dan tanggal lahir antara data Penggugat dengan data Debitor yang tercatat pada Tergugat I maka TERBUKTI Penggugat tidak mempunyai kepentingan dalam Gugatan ini sehingga Gugatan haruslah DITOLAK.

#### Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscur Libel*)

1. Bahwa dasar hukum yang digunakan oleh Penggugat dalam Gugatan sudah dicabut dan tidak berlaku:
  - a. Bahwa Penggugat dalam Posita Gugatan angka 21, angka 31 dan angka 33 menggunakan dasar hukum Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 ("PMK 27/2016").
  - b. Bahwa berdasarkan Pasal 112 huruf a Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK 213/2020"):

"Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 270) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku"
  - c. Dengan demikian, terbukti Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah kabur (*obscur libel*) karena dasar hukum yang digunakan sebagai dasar Gugatan sudah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.
2. Bahwa terdapat ketidaksesuaian dan pertentangan pada Posita dan Petitum di dalam Gugatan Penggugat, sehingga antara Posita dan Petitum tidak terdapat fakta yang saling mendukung satu sama lain:
  - a. Bahwa Penggugat dalam Posita Gugatan angka 22 dan angka 30 perkara a quo telah menyatakan Penggugat mengalami kerugian sejumlah Rp355.095.180,00 (tiga ratus lima puluh lima juta sembilan puluh lima ribu seratus delapan puluh rupiah) dan kerugian imateriil yang dinilai sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);



- b. Bahwa lebih lanjut, Penggugat dalam Petitum Gugatan angka 3 dan angka 8 perkara a quo menyatakan Penggugat mengalami kerugian total kerugian sejumlah Rp1.600.000.000,00 (satu miliar enam ratus juta rupiah) dengan rincian kerugian materiil sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dan kerugian imateriil yang dinilai sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar Rupiah);
- c. Dengan demikian, TERBUKTI Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah kabur (*obscuur libel*) karena antara Posita dengan Petitum Gugatan menyatakan hal yang bertentangan dan tidak saling mendukung.

#### Eksepsi Kompetensi Absolut

1. Bahwa Pasal 18 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman mengatur sebagai berikut: “Kekuasaan Kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi.”
2. Bahwa Pasal 47 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara juncto Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (“UU PTUN”) mengatur sebagai berikut: “Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara” Selanjutnya pada Pasal 1 angka 4 UU PTUN menjelaskan sebagai berikut: “Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”
3. Bahwa Penggugat dalam Petitum Gugatan angka 7 memohon kepada Pengadilan Negeri Boyolali untuk:  
“Memerintahkan Turut Tergugat II untuk merubah Sertifikat Hak Milik Nomor 4105, menjadi milik Penggugat”
4. Bahwa sesuai dengan UU PTUN, diketahui tuntutan Petitum pada angka 7 tersebut merupakan suatu Sengketa Tata Usaha Negara, sehingga seharusnya diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara.



Dengan demikian, TERBUKTI Pengadilan Negeri Boyolali tidak berwenang memeriksa dan mengadili Gugatan Penggugat, sehingga Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa segala yang diuraikan dalam Eksepsi dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat terkecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
3. Bahwa sebagaimana diuraikan oleh Tergugat I dalam Eksepsi Error in Persona, Tergugat I memiliki hubungan hukum dengan Teti Sayekti yang lahir di Kota Bandung tanggal 07 Mei 1976 dan bukan dengan Penggugat, yang mana hubungan hukum tersebut adalah sesuai uraian sebagai berikut:
  - a. Fasilitas Kredit dari Tergugat I kepada Teti Sayekti yang lahir di Kota Bandung tanggal 07 Mei 1976 berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 004/Ska/NH/VIII/2015 tertanggal 26 Agustus 2015 ("Perjanjian Kredit") dengan plafond Kredit sebesar Rp309.000.000,00 (tiga ratus Sembilan juta Rupiah), dengan masa berlaku kredit selama 120 (seratus dua puluh) bulan, suku bunga sebesar 9,99 % per tahun fixed selama 36 (tiga puluh enam) bulan dan untuk selanjutnya diberlakukan bunga sesuai ketentuan Bank. Hal tersebut dinyatakan oleh Penggugat pada Posita angka 3 dan angka 4.
  - b. Bahwa atas Fasilitas Kredit sebagaimana butir a di atas, Teti Sayekti yang lahir di Kota Bandung tanggal 07 Mei 1976 memberikan jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan berdasarkan SHM 4105/Mojosongo yang terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kabupaten Boyolali, Kecamatan Mojosongo, Desa Mojosongo, yang kemudian dibebankan Hak Tanggungan Peringkat Pertama senilai Rp386.250.000,00 (tiga ratus delapan puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah) sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 05775/2015 tertanggal 03 Desember 2015 juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1428/2015 tertanggal 02 Oktober 2015, yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I. Hal tersebut dinyatakan oleh Penggugat pada Posita angka 6 dan angka 7.
  - c. Bahwa kemudian Teti Sayekti yang lahir di Kota Bandung tanggal 07 Mei 1976 tidak melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran secara penuh dan tertib berdasarkan yang telah diperjanjikan pada Perjanjian



Kredit, sehingga terjadi tunggakan pembayaran angsuran sampai akhirnya Teti Sayekti yang lahir di Kota Bandung tanggal 07 Mei 1976 berhenti melakukan pembayaran angsuran sejak tahun 2020;

- d. Dengan demikian, Teti Sayekti yang lahir di Kota Bandung tanggal 07 Mei 1976 TERBUKTI telah cidera janji/wanprestasi terhadap ketentuan pembayaran angsuran yang telah diperjanjikan pada Perjanjian Kredit.
  - e. Atas dasar wanprestasi tersebut, Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas SHM 4105/Mojosongo kemudian mengajukan permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Tergugat II.
4. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak Petitum Gugatan angka 3 yang menyatakan tindakan Para Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
  5. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata"), Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai berikut: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."
- Adapun berdasarkan ketentuan tersebut, terdapat 4 (empat) unsur pembuktian perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:
- a. Adanya perbuatan melawan hukum;
  - b. Adanya kesalahan;
  - c. Adanya kerugian; dan
  - d. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum, kesalahan dan kerugian yang ada.
6. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Posita Gugatan angka 33 terkait "Unsur Perbuatan Melawan Hukum" beserta Posita Gugatan angka 9, angka 13, angka 14, angka 17, angka 23, angka 24 dan angka 28, dengan dasar penolakan sebagai berikut:
    - a. Bahwa pada Posita angka 26, Posita angka 33 huruf a dan Petitum angka 3, Penggugat menyatakan Tergugat I telah melanggar Undang-Undang karena mengajukan permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Tergugat II secara diam-diam;
    - b. Bahwa informasi terkait permohonan dan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh Tergugat I telah tercantum secara jelas pada Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Koran Solo tertanggal 13 Mei 2022 yang menyatakan bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dilakukan secara terbuka untuk umum



melalui alamat domain [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id) milik Tergugat II dengan Nilai Limit Lelang sejumlah Rp286.000.000,00 (dua ratus delapan puluh enam juta Rupiah). Selain itu, Tergugat I juga telah memberikan informasi terkait pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan secara langsung kepada Teti Sayekti yang lahir di Kota Bandung tanggal 07 Mei 1976 melalui Surat Nomor 0477H/ARMCONS-GT/LL/III/2022 tertanggal 21 Maret 2022, Perihal: Surat Pemberitahuan Lelang, ke alamat:

- i. Jalan Manggis RT 002, RW 010, Desa/Kelurahan Winong, Kecamatan Boyolali, Kabupaten Boyolali, Propinsi Jawa Tengah (sesuai alamat pada Kartu Tanda Penduduk milik Penggugat dan alamat surat menyurat Penggugat yang tercantum pada Perjanjian Kredit Nomor 004/Ska/NH/VIII/2015 tertanggal 26 Agustus 2015); dan
- ii. Perum Graha Mulia Regency No 3, Jalan Raya Solo-Semarang, Desa Mojosongo, Kecamatan Mojosongo, Kabupaten Boyolali, Propinsi Jawa Tengah (sesuai alamat jaminan Penggugat).

Dengan demikian, telah TERBUKTI secara jelas bahwa Tergugat I telah mencantumkan secara jelas Nilai Limit Lelang dan tidak mengajukan permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan secara diam-diam.

- c. Bahwa pada Posita angka 9, Posita angka 33 huruf b dan Petitum angka 3, Penggugat menyatakan Tergugat I telah melanggar hak Penggugat karena tidak pernah memberikan bukti perincian jumlah hutang Penggugat kepada Tergugat I;

Bahwa sebelum dilakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Tergugat I telah memberikan perincian jumlah hutang Teti Sayekti yang lahir di Kota Bandung tanggal 07 Mei 1976 secara lengkap sebanyak 3 (tiga) kali dan telah memberikan kesempatan pembayaran tunggakan angsuran pinjaman berdasarkan:

- i. Surat Nomor 524/ARM-CONS-DE/SP/07/2019 tertanggal 26 Juli 2019, Perihal: Surat Peringatan – I (Pertama);
- ii. Surat Nomor 569/ARM-CONS-DE/SP/08/2019 tertanggal 12 Agustus 2019, Perihal: Surat Peringatan – II (Kedua); dan
- iii. Surat Nomor 601/ARM-CONS-DE/SP/08/2019 tertanggal 23 Agustus 2019, Perihal: Surat Peringatan – III (Ketiga).

("Surat Peringatan")

*Halaman 26 dari 49 halaman, Putusan Nomor 337/PDT/2023/PT SMG*



Dengan demikian, telah TERBUKTI secara jelas bahwa Tergugat I sudah memberikan informasi terkait perincian jumlah hutang Teti Sayekti yang lahir di Kota Bandung tanggal 07 Mei 1976 sebelum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan.

- d. Bahwa pada Posita angka 13, angka 14, angka 17, angka 24, angka 28 dan angka 33 huruf c dan huruf e serta pada Petitum angka 3, Penggugat menyatakan Tergugat I telah melakukan tindakan yang bertentangan dengan kewajiban hukum dan bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya karena permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan cacat hukum.

Bahwa Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT") menyatakan sebagai berikut:

Pasal 6

"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."

Pasal 20 ayat (1) huruf a

"Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.

Selanjutnya, PMK 213/2020 menyatakan petunjuk pelaksanaan lelang sebagai berikut:

Pasal 2 huruf a terkait jenis lelang

"Jenis lelang terdiri dari:

- a. Lelang Eksekusi;

Pasal 3 huruf e terkait jenis lelang eksekusi

"Lelang Eksekusi terdiri dari:

- e. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)"  
Pasal 7 ayat (1) huruf a dan ayat (2) terkait KPKNL selaku penyelenggara lelang Pasal 7 ayat (1)

"Penyelenggara Lelang terdiri dari:

- a. KPKNL"

Pasal 7 ayat (2)

"KPKNL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berwenang menyelenggarakan semua jenis lelang atas permintaan Penjual"



Pasal 47 ayat (1) dan (2) serta Pasal 48 ayat (1) huruf b dan ayat (3) terkait nilai limit lelang

Pasal 47 ayat (1)

“Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat nilai limit”

Pasal 47 ayat (2)

“Nilai limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab penjual”

Pasal 48 ayat (1) huruf b

“Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:

b. Laporan hasil penaksiran oleh Penaksir”

Pasal 48 ayat (3)

“Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggung jawabkan.”

Bahwa selanjutnya, berdasarkan UUHT juncto PMK 213/2020 telah TERBUKTI secara jelas bahwa tindakan Tergugat I yang mengajukan permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada KPKNL dilakukan karena adanya Wanprestasi dari Teti Sayekti yang lahir di Kota Bandung tanggal 07 Mei 1976 terhadap Tergugat I dan TERBUKTI prosedur pengajuannya sudah SESUAI dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga SAH menurut hukum.

7. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Posita Gugatan angka 19, angka 22 dan angka 33 serta dan Petitem angka 3 terkait “Unsur Kerugian” dengan dasar penolakan sebagai berikut:

- a. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit, Teti Sayekti yang lahir di Kota Bandung tanggal 07 Mei 1976 telah memperoleh fasilitas Kredit sebesar Rp309.000.000,00 untuk masa berlaku 120 (seratus dua puluh bulan) sebagaimana telah diakui oleh Penggugat dalam posita angka 1 sampai angka 4;
- b. Bahwa atas setiap pembayaran angsuran yang dilakukan oleh Teti Sayekti yang lahir di Kota Bandung tanggal 07 Mei 1976 setiap bulannya dialokasikan untuk pembayaran pokok dan bunga, serta pembayaran denda jika Teti Sayekti yang lahir di Kota Bandung tanggal 07 Mei 1976 lalai dalam melaksanakan pembayaran angsuran bulanan sesuai Perjanjian Kredit;

*Halaman 28 dari 49 halaman, Putusan Nomor 337/PDT/2023/PT SMG*



c. Bahwa jumlah sisa kewajiban kredit Teti Sayekti yang lahir di Kota Bandung tanggal 07 Mei 1976 juga telah diberitahukan secara rinci setelah pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat Nomor 00011/ARM-CONS-SKET/GT/VI/2022 tertanggal 7 Juni 2022, perihal: Surat Pemberitahuan Hasil Lelang ("SPHL").

Bahwa SPHL menyatakan sebagai berikut:

"Dengan ini disampaikan bahwa Obyek Lelang telah terjual melalui lelang dengan nilai hasil bersih lelang yang diterima Bank (Net) sebesar Rp287.929.600,00 yang dialokasikan untuk pembayaran pinjaman sebagai berikut:

Saldo pinjaman per tanggal 7 Juni 2022

• Sisa Pokok KPR	: Rp226.789.303,00
• Bunga	: Rp 92.831.124,00
• Denda	: <u>Rp105.743.497,00 +</u>
• Total	: Rp425.363.924,00
• Hasil Bersih Lelang	: <u>Rp287.929.600,00 –</u>
• Sisa Kewajiban Pinjaman	: Rp137.434.324,00

d. Dengan demikian, tidak benar ada kerugian Penggugat, dan perhitungan sisa hutang Teti Sayekti yang lahir di Kota Bandung tanggal 07 Mei 1976 yang dinyatakan Penggugat dalam Posita angka 19 dan angka 22 adalah KELIRU karena tidak memperhitungkan adanya pembayaran untuk denda sehingga dalil Posita a quo haruslah DITOLAK. Bahkan TERBUKTI bahwa setelah dilakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Teti Sayekti yang lahir di Kota Bandung tanggal 07 Mei 1976 masih memiliki sisa kewajiban kredit kepada Tergugat I senilai Rp137.434.324,00 (seratus tiga puluh tujuh juta empat ratus tiga puluh empat ribu tiga ratus dua puluh empat Rupiah);

8. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Posita Gugatan angka 33 terkait "Unsur Kesalahan";

Bahwa sesuai dengan keterangan Tergugat I pada angka 6 huruf h pada Jawaban ini, Tergugat I menyatakan telah mengajukan permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sesuai prosedur berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku menurut UUHT dan PMK 213/2020 sehingga dalil tersebut merupakan dalil yang tidak beralasan hukum dan karenanya haruslah DITOLAK;



9. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Posita Gugatan angka 33 dan Petitum angka 3 terkait “Unsur hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian”

Bahwa sesuai dengan keterangan Tergugat I pada angka 5 huruf h dan angka 7 pada Jawaban ini, tindakan Tergugat I TIDAK TERBUKTI memenuhi unsur perbuatan melawan hukum dan unsur kerugian, sehingga hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum merupakan dalil yang tidak beralasan hukum dan karenanya haruslah DITOLAK;

10. Bahwa dengan tidak terpenuhinya Posita Gugatan angka 33 terkait “Unsur Perbuatan Melawan Hukum”, “Unsur Kerugian”, “Unsur Kesalahan” serta “Unsur Hubungan Kausal antara Perbuatan Melawan Hukum dan Unsur Kerugian”, maka tindakan pengajuan permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh Tergugat 1 TIDAK TERBUKTI sebagai perbuatan melawan hukum. Dengan tidak terbuktinya tindakan Tergugat 1 sebagai perbuatan melawan hukum, maka tuntutan Penggugat yang tercantum pada Petitum angka 3 tidak beralasan hukum dan karenanya haruslah DITOLAK.

11. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Gugatan Penggugat untuk selebihnya karena tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum. Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan segala hormat dan kerendahan hati, kami mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Boyolali yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan ini berkenan memutuskan:

#### DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang menangani, memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Setelah membaca jawaban dari Tergugat II/ Terbanding II sebagai berikut: dalil-dalil Penggugat di atas, khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II jelas-jelas keliru dan tidak berdasar hukum, oleh karena:



- a. Penggugat terbukti telah melakukan cidera janji terhadap Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat I Nomor:004/SKA/NH/VIII/2015 tanggal 26 Agustus 2015, dengan adanya Surat Peringatan I (Pertama) No. 524/ARM-CONS-DE/SP/07/2019 tanggal 26 Juli 2019, Surat Peringatan II (Kedua) No. 569/ARM-CONS-DE/SP/08/2019 tanggal 12 Agustus 2019, dan Surat Peringatan III (Ketiga) No. 601/ARM-CONS-DE/SP/08/2019 tanggal 23 Agustus 2019, yang ketiganya diterbitkan oleh Tergugat I dan ditujukan kepada Penggugat untuk melaksanakan kewajibannya.
- b. Bahwa dengan dalil Penggugat yang menyatakan dirinya tidak menerima salinan perjanjian dan bukti perincian utang sehingga tidak pernah mengetahui secara pasti jumlah utang Penggugat merupakan dalil yang mengada-ada, karena justru dengan dalil tersebut menunjukkan bahwa Penggugat yang beritikad buruk dengan mendalilkan tidak menerima perjanjian kredit padahal dirinya menandatangani perjanjian dimaksud sehingga seharusnya dirinya tahu dan sadar akan apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian yang ditandatanganinya sendiri, sedangkan terkait perincian utang dalam surat peringatan yang dikirimkan Tergugat I telah disampaikan posisi utang Penggugat.
- c. Bahwa proses lelang objek perkara a quo telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor 561/38/2022 tanggal 31 Mei 2022 sebagai akta otentik, dengan pemenang lelang yakni Sdr. Jamaludin in casu Tergugat III.
- d. Bahwa selanjutnya terhadap penetapan nilai limit atas objek sengketa a quo telah dilakukan melalui Appraisal pada tanggal 9 Desember 2021 sesuai laporan nomor register: 0028382/06887/34247/New LPA/IN/Consumer/12/2021.

Bahwa guna membantah dalil-dalil Penggugat, maka Tergugat II menyampaikan jawaban di bawah ini:

1. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat II menolak dengan tegas dan guna menanggapi, Tergugat II akan menyampaikan uraian dan penjelasan dalam pokok perkara ini.
  - A. AKAR PERMASALAHAN A QUO ADALAH WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN KREDIT
2. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah point of view dalam memahami perkara a quo yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi perhatian.



Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah wanprestasi atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I.

3. Bahwa dalam perkara a quo, diketahui para pihak dalam Perjanjian Kredit Nomor: 004/SKA/NH/VIII/2015 tanggal 26 Agustus 2015 adalah Penggugat/Debitur dan Tergugat I/Kreditur dengan jaminan berupa sebidang tanah berikut bangunan dan turutannya seluas kurang lebih 138 m2 sesuai SHM No. 4105/Mojosongo terletak di Perum Graha Mulia Regency No 3, Desa/Kelurahan Mojosongo, Kecamatan Mojosongo, Kabupaten Boyolali, atas nama Tety Sayekti Hendrakasih in casu Penggugat.
4. Bahwa berdasarkan SKT/SKPT No. 32705/2022 tanggal 27 Mei 2022 terdapat catatan bahwa terhadap tanah dengan SHM No. 4105/Mojosongo tersebut telah diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I oleh Tergugat I.
5. Bahwa faktanya, setelah diperingati 3 (tiga) kali oleh Tergugat I untuk membayar utangnya, Penggugat tetap tidak dapat melunasi utangnya. Hal tersebut jelas-jelas membuktikan bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian a quo (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Tergugat I berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Penggugat sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian.
6. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan a quo yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdata).
7. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan a quo yaitu Wanprestasi dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan menarasikannya sebagai korban (playing victim) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian a quo. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan itikad tidak baik Para Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas wanprestasi yang secara sadar telah dilakukannya.
8. Bahwa sebagaimana pula pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang Nomor 14/Pdt/2021/PT.PDG tanggal 5 Februari 2021 yang



menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang Nomor 9/Pdt.G/2020/PN.Pdg tanggal 18 November 2020 yaitu:

- Alinea kedua halaman 92 putusan,  
*“Menimbang, bahwa yang menjadi dasar dalil utama Penggugat dalam perkara ini adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I yang tidak pernah melaksanakan upaya penyelamatan kredit yaitu berupa Rescheduling (Penjadwalan Kembali), Reconditioning (Persyaratan Kembali) serta Restructuring (Penataan Kembali) dengan maksimal kepada Penggugat yang sedang mengalami kesulitan dalam menjalankan usaha dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat VI yang meletakkan harga objek perkara (jaminan) di bawah harga pasaran merupakan perbuatan melawan hukum;”*
- Alinea ketiga halaman 93-94 putusan:  
*“bahwa dalam kasus ini telah terbukti adanya perjanjian kredit antara Penggugat sebagai pihak kreditur dan Tergugat sebagai debitur perjanjian kredit sebagaimana di dalam jawaban Penggugat yaitu Perjanjian Kredit Nomor 016/PK/NB/PDP/VI/2014, Perjanjian Kredit Nomor 010/PK/NB/PDP/III/2015, Perjanjian Kredit Nomor 011/PK/NB/PDP/III/2015, Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 021/PKPPJ/NB/PDP/VI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 041/PK/NB/PDP/XI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 018/PK/NB/PDP/III/2016, Perjanjian Kredit Nomor 037/PK/NB/PDP/VI/2016, Perjanjian Kredit Nomor 052/PK/NB/PDP/IX/2016, Perjanjian Kredit Nomor 025/PK/NB/PDP/III/2017, Perjanjian Kredit Nomor 049/PK/NB/PDP/V/2017, Perjanjian Kredit Nomor 086/PK/NB/PDP/X/2017 dengan menjaminkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor:533, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 575, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor:576, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor:577, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor:905, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor:1235;*  
*“bahwa kemudian Penggugat terbukti lalai membayar angsuran atas fasilitas kreditnya sehingga Penggugat telah cidera janji;*  
*“Menimbang, bahwa menurut Majelis yang penting dan menentukan adalah apakah fakta yang melahirkan cidera janji itu, terlepas dari kewajiban secara kontraktual, menimbulkan perbuatan melanggar*

Halaman 33 dari 49 halaman, Putusan Nomor 337/PDT/2023/PT SMG



*hukum tetapi kalau yang dilanggar itu merupakan pelanggaran kontraktual maka itu merupakan cidera janji bukan merupakan perbuatan melawan hukum;”*

9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil PMH yang diajukan Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada iktikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundangundangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.

**B. FAKTA HUKUM OBJEK DALAM PERKARA A QUO YANG MERUPAKAN JAMINAN KREDIT YANG DIIKAT HAK TANGGUNGAN**

10. Bahwa objek perkara a quo sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan barang jaminan kredit Penggugat pada Tergugat I yang tertuang dalam Perjanjian Kredit dan telah diikat hak tanggungan sebagaimana telah Tergugat II uraikan di atas.
11. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.
12. Bahwa in casu telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat atas Perjanjian a quo, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui Parate Executie dengan menjual/ melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT.
13. Bahwa dalam APHT, pemegang hak tanggungan menjamin dengan janji-janji sebagaimana ketentuan Pasal 11 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu: Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:
- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/ atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
  - b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan,



- kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
  - d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
  - e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
  - f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
  - g. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
  - h. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
  - i. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
  - j. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
  - k. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).
14. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara a quo kepada Tergugat II sebagai Kantor Lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat I yang



melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Penggugat melalui Tergugat II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.

15. Bahwa hal tersebut diikuti dan ditegaskan pula di dalam klausul perjanjianperjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat I yang pada pokoknya mengatur bahwa jika terjadi kelalaian oleh Debitur, Bank berhak melaksanakan hak-haknya selaku Kreditur untuk memperoleh pengembalian utang dengan melaksanakan eksekusi terhadap barang jaminan.
16. Bahwa dengan bunyi klausul Perjanjian a quo, maka semakin menguatkan bahwa risiko atas cidera janji harus dipatuhi oleh para pihak khususnya Penggugat.
17. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak tergugatkan lagi eksekusi lelang atas objek perkara a quo telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum.

#### C. PROSEDUR LELANG TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN YANG BERLAKU DAN TIDAK DAPAT DIBATALKAN

Penetapan Nilai Limit Lelang Telah Sesuai Dengan Ketentuan Yang Berlaku

18. Bahwa Penggugat di dalam gugatannya keberatan terhadap penetapan nilai limit lelang objek sengketa yang menurut Penggugat jauh berada di bawah nilai harga pasar.
19. Bahwa dalil Penggugat tersebut harus ditolak, karena sesuai ketentuan Pasal 47 ayat (2) PMK 213/2020, diatur bahwa penetapan nilai limit merupakan kewenangan dan tanggung jawab Penjual, in casu Tergugat I. Adapun berdasarkan pasal 51 PMK dimaksud, dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi.
20. Bahwa dalam perkara a quo, penetapan nilai limit oleh Tergugat I yakni sebesar Rp. 286.000.000,- (dua ratus delapan puluh enam juta rupiah), telah ditentukan dan Tergugat I menyampaikan harga limit lelang objek sengketa kepada Tergugat II berdasarkan Daftar Barang, Harga Limit Lelang dan Uang Jaminan Nomor: 0477A/ARM-CONS-GT/LL/XII/2021 tanggal 9 Desember Hal 37 dari 54 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Byl



2021, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I telah menetapkan nilai limit.

21. Bahwa penentuan nilai limit lelang a quo telah melalui proses taksasi dari Taksatur permana.danang PT Bank OCBC NISP Tbk. sesuai laporan nomor register: 0028382/06887/34247/New LPA/IN/Consumer/12/2021 tanggal inspeksi 9 Desember 2021 yang telah memberikan opini Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi, sehingga telah memenuhi ketentuan PMK Nomor 213/PMK.06/2020.
22. Bahwa mencermati hasil penilaian dari Taksatur diperoleh Nilai Likuidasi menghasilkan nilai yaitu Rp. 285.837.500,- (dua ratus delapan puluh lima juta delapan ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah). Berdasarkan nilai tersebut, maka Tergugat telah menerapkan nilai limit di atas nilai likuidasi tersebut yakni Rp. 286.000.000,- (dua ratus delapan puluh enam juta rupiah) dan hal tersebut sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 51 PMK No. 213/2020. Sehingga penetapan nilai limit oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Pembeli dalam Pelelangan Umum adalah Pembeli yang Beriktikad Baik yang Dilindungi oleh Hukum
23. Bahwa pada petitum angka 2 dan 4 gugatannya, Penggugat meminta Majelis Hakim Pengadilan Negeri Boyolali untuk menyatakan jual beli atas objek sengketa kepada Tergugat II tidak sah dan batal demi hukum serta meminta agar objek sengketa kembali milik Penggugat.
24. Bahwa petitum tersebut harus ditolak karena telah terdapat beberapa yurisprudensi dan ketentuan yang menyatakan bahwa Pembeli dalam pelelangan umum adalah Pembeli beriktikad baik sehingga dilindungi oleh hukum, yakni:
  - a. Putusan MARI Nomor 1068/K/PDT/2008: Pembeli lelang yang beriktikad baik, oleh karena itu harus dilindungi, karena lelang didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar.
  - b. putusan MARI Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007: Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beriktikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.
  - c. putusan MARI Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 Proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh

*Halaman 37 dari 49 halaman, Putusan Nomor 337/PDT/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip “jatuh waktu yang dipercepat”. Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi.
- d. SEMA RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, mengatur mengenai kriteria Pembeli Beriktikad Baik, salah satunya adalah Pembelian tanah melalui pelelangan umum.
  - e. SEMA RI Nomor 7 tahun 2012 butir ke-IX: Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang beriktikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).”
25. Bahwa berdasarkan yurisprudensi dan ketentuan tersebut, maka menegaskan secara hukum Tergugat II/Pembeli in casu dalam lelang umum a quo adalah Pembeli beriktikad baik yang dilindungi oleh hukum. Pelaksanaan Lelang A Quo Telah Memenuhi Persyaratan Formil Objek Dan Subjek Lelang
26. Bahwa terhadap surat permohonan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan a quo, maka Tergugat II kemudian melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif berdasarkan petunjuk Teknis Pelaksanaan lelang, terhadap dokumen berupa:
- a. Salinan/Fotokopi Perjanjian Kredit;
  - b. Salinan/Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
  - c. Salinan/Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
  - d. Salinan/Fotokopi Perincian tunggakan/kewajiban hutang debitor;
  - e. Salinan/Fotokopi bukti bahwa debitor wanprestasi berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari Kreditor;
  - f. Salinan/Fotokopi dari Kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan;
  - g. Salinan/Fotokopi surat pemberitahuan rencana lelang kepada debitor.
27. Bahwa karena setelah dilakukan pengecekan, dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi



syarat untuk dilaksanakan lelang, dan sesuai Pasal 11 PMK No. 213/2020 dengan tegas menyatakan “Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”, maka Tergugat II menerbitkan surat penetapan jadwal lelang yaitu Surat No. S-267/WKN.09/KNL.02/2022 tanggal 26 Januari 2022.

28. Bahwa berdasarkan dokumen persyaratan lelang, rencana lelang tersebut juga telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada debitur in casu Penggugat dengan suratnya No. 0477H/ARM-CONS-GT/LL/III/2022 tanggal 21 Maret 2022.
29. Bahwa selain itu dalam surat penetapan jadwal hari/tanggal lelang dimaksud, Tergugat II telah meminta Tergugat I untuk membuat pengumuman dan memberitahukan rencana pelaksanaan lelang a quo, dan terhadap hal tersebut Tergugat II telah mengumumkan pelaksanaan lelang a quo sebanyak 2 (dua) kali, yakni pengumuman lelang melalui Selebaran pada tanggal 28 April 2022 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan pengumuman lelang kedua pada Surat Kabar Harian Koran Solo tanggal 13 Mei 2022 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.
30. Bahwa oleh karena proses pelaksanaan lelang telah dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Tergugat II menolak dengan tegas permintaan Penggugat dalam petitumnya yang meminta Tergugat II dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan membayar sejumlah ganti kerugian kepada Penggugat. Bahwa nyata-nyata hal tersebut akan menimbulkan ketidakadilan bagi Tergugat II sebagai perantara lelang yang telah melaksanakan kewajiban hukumnya serta ketidakadilan bagi pembeli lelang yang telah membeli dengan itikad baik dan melaksanakan kewajibannya sesuai ketentuan yang berlaku.
31. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terbukti dan tidak Tergugatkan lagi dalil-dalil posita dan petitum gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan untuk ditolak atau tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) oleh Majelis Hakim.



- D. TUNTUTAN GANTI RUGI, PERMOHONAN SITA JAMINAN DAN PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD) PENGGUGAT HARUS DITOLAK
32. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/ alasan Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan meminta Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp1.600.000.000,- (satu miliar enam ratus juta rupiah).
33. Bahwa dalil/ alasan tersebut adalah sangat keliru dan harus ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo karena jelas tidak ada satupun perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II, sehingga tidak layak apabila Penggugat menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat khususnya kepada Tergugat II.
34. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti dengan jelas bahwa proses dan tata cara pelaksanaan pelelangan atas objek perkara a quo telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga perbuatan Tergugat II tersebut adalah sah secara hukum, sehingga tidak dapatlah Tergugat II dituntut untuk membayar ganti rugi mengingat pelaksanaan lelang tersebut merupakan pelaksanaan dari kewajiban tugas dan wewenang yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan, dan bukanlah perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat.
35. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat pada angka 5 petitum Penggugat yang pada pokoknya meminta agar Pengadilan Negeri meletakkan sita jaminan atas objek sengketa.
36. Bahwa dalil Penggugat tersebut harus ditolak karena objek sengketa a quo telah dijadikan sebagai jaminan utang, sesuai dengan Yurisprudensi MARI No. 394K/Pdt/1984 tanggal 5 Juli 1985 disebutkan bahwa “terhadap barangbarang yang sudah dijadikan jaminan utang, maka terhadap barang-barang tersebut tidak dapat diletakkan sita jaminan”.
37. Bahwa selanjutnya, Tergugat II dengan tegas menolak dalil posita dan petitum gugatan yang menyatakan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi.
38. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, sesuai dengan Pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil, pada

*Halaman 40 dari 49 halaman, Putusan Nomor 337/PDT/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscript) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
  - b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
  - c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
  - d. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gonogini)...dst;
  - e. dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
  - f. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
  - g. pokok sengketa mengenai bezitsrecht.
39. Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan a quo tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut.
40. Bahwa telah ditegaskan pula dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil yaitu "Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama". Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.
41. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dan demi terwujudnya asas kepastian hukum, maka *uitvoerbaar bij voorraad* yang diajukan oleh Penggugat sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim. Konsekuensi Hukum dan Tanggung Jawab Permasalahan A Quo
42. Bahwa proses lelang objek hak tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tujuannya adalah dalam rangka menegaskan adanya hak dan kewajiban para pihak, memberikan kepastian hukum dan



perlindungan hukum bagi para pihak. Sehingga apabila dalam praktiknya terdapat pihak yang melanggar ketentuan tersebut, maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung risikonya.

43. Bahwa demikian hal nya dalam perkara a quo, sudah sepatutnya Penggugat mengetahui dan memahami akibat hukum dari hubungan hukum dengan Tergugat II, serta siap menanggung risikonya sebagaimana telah dituangkan dalam Perjanjian a quo.
44. Bahwa dengan dalil-dalil Penggugat yang mengakui tidak membayar lunas kewajiban utangnya kepada Tergugat I dan berdasarkan klausul-klausul dalam Perjanjian a quo, maka sepatutnya Penggugat dengan kesadaran sendiri untuk menyerahkan objek perkara a quo sebagai barang jaminan utang kepada Tergugat I. Sehingga sangat tidak masuk akal apabila Penggugat justru berbalik menyerang Tergugat II khususnya dengan sengaja mencari-cari celah kesalahan dan menuntut sejumlah pembayaran ganti rugi kepada Tergugat II. Hal tersebut mencerminkan iktikad tidak baik dari Penggugat yang berusaha mencari keuntungan atas wanprestasi nya yang memang seharusnya menjadi risiko dan tanggung jawab Penggugat.
45. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, jelas bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tidak berdasar hukum, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, maka dalil-dalil gugatan Penggugat sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak permohonan ganti kerugian yang dimohonkan oleh Penggugat;
3. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Setelah membaca jawaban dari Turut Tergugat I/ Turut Terbanding I sebagai berikut:

**DALAM POKOK PERKARA:**

- Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang dinyatakan kebenarannya secara jelas oleh Turut Tergugat I.
- Bahwa perlu Kami sampaikan Turut Tergugat I akan menyampaikan Jawaban menjadi bingung dikarenakan Penggugat dalam menyampaikan



Gugatannya menyebut Turut Tergugat yang tidak jelas ditujukan kepada siapa karena sangat penting menunjuk subjek hukum dalam suatu gugatan. Berdasarkan Jawaban tersebut di atas, Turut Tergugat I mohon putusan:

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menerima Jawaban yang diajukan Turut Tergugat I untuk seluruhnya.
- Menolak atau setidaknya-tidaknya tidak menerima seluruh gugatan Penggugat.
- Menyatakan tunduk dan patuh putusan Majelis Hakim pemeriksa perkara Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Byl.
- Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara.

**DALAM POKOK PERKARA:**

- Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang dinyatakan kebenarannya secara jelas oleh Turut Tergugat I.
- Bahwa perlu Kami sampaikan Turut Tergugat I akan menyampaikan Jawaban menjadi bingung dikarenakan Penggugat dalam menyampaikan Gugatannya menyebut Turut Tergugat yang tidak jelas ditujukan kepada siapa karena sangat penting menunjuk subyek hukum dalam suatu gugatan.

Berdasarkan Jawaban Turut Tergugat I tersebut di atas kami mohon Majelis Hakim pemeriksa perkara Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Byl Memutuskan.

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menerima Jawaban yang diajukan Turut Tergugat I untuk seluruhnya.
- Menolak atau setidaknya-tidaknya tidak menerima seluruh gugatan Penggugat.
- Menyatakan Tunduk dan patuh putusan Majelis Hakim pemeriksa perkara No.9/Pdt.G/2023/PN Byl.
- Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara.

Demikian Jawaban Turut Tergugat I kami buat sebenar-benarnya dan apabila Majelis Hakim Berpendapat lain kami mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan peradilan yang baik dan benar.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan peradilan yang baik dan benar.

Setelah membaca jawaban dari Turut Tergugat II/ Turut Terbanding II sebagai berikut:

1. Bahwa pada prinsipnya Turut Tergugat II menolak dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat II;



2. Bahwa Turut Tergugat II hanya akan menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat mengenai obyek sengketa atau sesuai dengan Tupoksi Turut Tergugat II;
3. Bahwa obyek sengketa sebagaimana gugatan Para Penggugat, sebagai berikut : - Sertifikat Hak Milik Nomor 4105/Mojosongo, Surat Ukur Nomor 00024/Mojosongo/2010, Luas 138 M2 atas nama Jamaludin terletak di Desa Mojosongo, Kecamatan Mojosongo, Kabupaten Boyolali;
4. Bahwa menurut Buku Tanah Hak Milik Nomor 4105/Mojosongo terakhir telah tercatat peralihan hak melalui lelang berdasarkan kutipan risalah lelang Nomor 561/38/2022 tanggal 31/05/2022 yang dibuat oleh Muhammad Nur Misbahul Fuad, S.E., selaku Pejabat Lelang Kantor KPKNL Surakarta untuk atas nama pemenang lelang Jamaludin;
5. Bahwa menurut Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui Jual-Beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku;
6. Bahwa tuntutan untuk merubah Sertifikat hak milik nomor 4105/Mojosongo yang berkaitan dengan keperluan untuk proses pemindahan hak adalah mengada-ada karena tanpa didasari oleh alasan dan dasar hukum yang jelas, sehingga tuntutan tersebut patut untuk ditolak;
7. Bahwa untuk selain dan selebihnya Turut Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat, dan dengan ini Turut Tergugat II menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya karena tidak relevan;

Berdasarkan alasan sebagaimana tersebut di atas, maka Turut Tergugat II mohon agar Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini dibayar dan ditanggung oleh Penggugat;

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



Setelah membaca, Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Byl tanggal 20 Juli 2023 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menyatakan eksepsi angka 1 dari Tergugat I tentang gugatan error in persona diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.620.000,00 (satu juta enam ratus dua puluh ribu rupiah);

Setelah membaca Akte Permohonan Banding Elektronik Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Byl yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Boyolali yang menerangkan bahwa pada hari Selasa tanggal 1 Agustus 2023 Pembanding semula Penggugat melalui Kuasanya telah menyatakan banding secara elektronik terhadap Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Byl tanggal 20 Juli 2023, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada: Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 2 Agustus 2023;

Setelah membaca memori banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat tertanggal 5 Agustus 2023 dan isinya telah diberitahukan kepada: Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 11 Agustus 2023;

Setelah membaca kontra memori banding dari Kuasa Terbanding I semula Tergugat I tanpa tanggal dan isinya telah diberitahukan kepada pihak lawannya pada tanggal 24 Agustus 2023;

Setelah membaca kontra memori banding dari Kuasa Terbanding II semula Tergugat II tertanggal 21 Agustus 2023 dan isinya telah diberitahukan kepada pihak lawannya pada tanggal 24 Agustus 2023;

Setelah membaca kontra memori banding dari Kuasa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tertanggal 23 Agustus 2023 dan isinya telah diberitahukan kepada pihak lawannya pada tanggal 24 Agustus 2023;

Setelah membaca Relas pemberitahuan mempelajari berkas banding (Inzage) telah disampaikan masing-masing kepada Pembanding, Para Terbanding maupun Para Turut Terbanding masing-masing pada tanggal 21 Agustus 2023;

*Halaman 45 dari 49 halaman, Putusan Nomor 337/PDT/2023/PT SMG*



### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat melalui aplikasi *e-Court* pada Pengadilan Negeri Boyolali terhadap Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 9/Pdt.G/2023/PN By tanggal 20 Juli 2023 telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam memori banding tertanggal 5 Agustus 2023 Kuasa Pembanding semula Penggugat mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa khusus mengenai ketidakhadiran Tergugat III di persidangan, Pembanding/ Penggugat sangat keberatan, oleh karena itu Pembanding/ Penggugat ingin mempertanyakan fakta bahwa selama persidangan Majelis Hakim tidak memberitahukan Relas Panggilan Tergugat III dalam persidangan. Hal ini menimbulkan pertanyaan apakah Tergugat III telah dipanggil secara patut dan sah, jika belum maka apakah pemeriksaan perkara dapat dilanjutkan?
- Bahwa Pembanding/ Penggugat sangat keberatan terhadap Surat Kuasa Khusus Nomor 235/LIT-ARM/SK/IA/II/2023 tertanggal 14 Februari 2023 yang diberikan oleh Terbanding I/ Tergugat I kepada Kuasa Tergugat I. Surat Kuasa tersebut mengandung cacat formil karena pihak yang bertindak sebagai Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa tidak memiliki hak atau kewenangan untuk itu.
- Bahwa Pembanding/ Penggugat sangat keberatan. Pertama-tama perbedaan identitas yang sangat mencolok yang disebutkan seharusnya tidak menjadi factor penolakan gugatan jika Penggugat telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh hukum untuk menjadi Penggugat dalam perkara tersebut. Meskipun ada perbedaan identitas yang mencolok, asalkan Penggugat telah mematuhi persyaratan hukum yang berlaku seperti Pasal 8 *Rechtvordering* (RV) maka gugatan tersebut harus dipertimbangkan oleh Hakim.

Menimbang, bahwa dalam kontra memori bandingnya, Kuasa Terbanding I semula Tergugat I menyampaikan tanggapan/ sanggahan sebagai berikut:

- Bahwa Terbanding I/ Tergugat I berpendapat apa yang telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Boyolali dalam Perkara Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Byl telah tepat sesuai dengan hukum yang berlaku.

*Halaman 46 dari 49 halaman, Putusan Nomor 337/PDT/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa Terbanding I/ Tergugat I menolak secara tegas dalil-dalil Memori Banding Pembanding/ Penggugat terkecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Terbanding I/ Tergugat I.
- Bahwa Pembanding/ Penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan *a quo*.

Menimbang, bahwa dalam kontra memori banding tertanggal 21 Agustus 2023, Kuasa Terbanding II semula Tergugat II menyampaikan tanggapan/ sanggahan sebagai berikut:

- Bahwa Terbanding II menolak dengan tegas dalil Pembanding, oleh karena justru Pembanding yang telah keliru memahami putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dimana pada putusannya, Majelis Hakim memutus formal gugatan dengan memutus bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima oleh karena eksepsi Terbanding I dahulu Tergugat I (selanjutnya Terbanding I) tentang gugatan *error in persona* diterima.
- Bahwa Terbanding II menolak dengan tegas dalil Pembanding dimaksud. Bahwa dapat Terbanding II sampaikan bahwa dalam putusan perkara dimaksud, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Boyolali telah memberikan pertimbangan-pertimbangan yang tepat dan benar di dalam putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Byl tanggal 20 Juli 2023.

Menimbang, bahwa dalam kontra memori banding tertanggal 23 Agustus 2023, Kuasa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I menyampaikan tanggapan/ sanggahan sebagai berikut:

- Bahwa Turut Terbanding I dapat menerima keputusan Pengadilan Negeri Boyolali karena sudah tepat dan benar baik dalam pertimbangan hukumnya ataupun dalam putusannya.
- Bahwa Turut Terbanding I menolak seluruh alasan-alasan memori banding yang diajukan oleh Pembanding sebagaimana terurai dalam memori banding karena alasan-alasan yang disampaikan oleh Pembanding hanyalah merupakan pengulangan pengungkapan fakta yang telah diperiksa oleh hakim pemeriksa perkara.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara yang diajukan banding secara *electronik Court* (e-Court), salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 9/Pdt.G/2023/PN By tanggal 20 Juli 2023 dan surat-surat lain yang bersangkutan dengan perkara ini, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang

*Halaman 47 dari 49 halaman, Putusan Nomor 337/PDT/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



telah memberikan pertimbangan hukum serta penerapan hukum secara tepat dan benar berdasarkan alat bukti yang diajukan para pihak dihubungkan dengan dalil-dalil yang dikemukakan oleh para pihak sehingga dapat disimpulkan adanya fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima yang selanjutnya dipakai sebagai dasar dalam memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa karena pertimbangan hukum serta penerapan hukum yang dijadikan dasar putusan Pengadilan Tingkat Pertama sudah tepat dan benar, maka pertimbangan hukum tersebut diambil-alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding Kuasa Pembanding, kontra memori banding Kuasa Terbanding I semula Tergugat I, kontra memori banding Kuasa Terbanding II semula Tergugat II serta kontra memori banding Kuasa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, setelah dicermati ternyata tidak ditemukan hal-hal baru yang dapat mengubah putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karenanya tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 9/Pdt.G/2023/PN By tanggal 20 Juli 2023 patut dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk Tingkat Banding akan ditentukan jumlahnya dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, pasal-pasal dari Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, jo. Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan.

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

- Menyatakan menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Byl tanggal 20 Juli 2023 yang dimohonkan banding tersebut;

*Halaman 48 dari 49 halaman, Putusan Nomor 337/PDT/2023/PT SMG*



- Membebaskan kepada Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan, untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang, pada hari Kamis, tanggal 14 September 2023 oleh kami: Hadi Siswoyo, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Edy Subroto, S.H., M.H. dan Dolman Sinaga, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Selasa, tanggal 19 September 2023** oleh Majelis tersebut, dengan dihadiri oleh Rosyan Triyanto, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh Pembanding semula Penggugat dan Para Terbanding semula Para Tergugat serta Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat, selanjutnya putusan tersebut telah dikirim secara *elektronik Court (e-Court)* melalui Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Boyolali pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

Edy Subroto, S.H., M.H.

Hadi Siswoyo, S.H., M.H.

Ttd.

Dolman Sinaga, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Rosyan Triyanto, S.H.

Perincian biaya perkara:

1. Materai putusan .....: Rp 10.000,00
  2. Redaksi putusan .....: Rp 10.000,00
  3. Administrasi .....: **Rp130.000,00**
- Jumlah : Rp150.000,00  
(seratus lima puluh ribu Rupiah);