



**PUTUSAN**

**Nomor 516 /Pdt/2021/PT SMG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**1. NARTO SUYOTO NARGO**, Bertempat tinggal di Dk. Pandan Wetan RT 15 RW 06, Desa Somopuro, Kecamatan Jogonalan, Kabupaten Klaten, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I** semula **Penggugat I**;

**2. SUTARI**, Bertempat tinggal di Dk. Pandan Wetan RT 15 RW 06, Desa Somopuro, Kecamatan Jogonalan, Kabupaten Klaten, dalam kapasitasnya selaku isteri Penggugat I, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II** semula **Penggugat II**;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama SUTARYANA, S.H. Advokat - Penasihat Hukum yang beralamat di Jl. Cakraningrat, Jetis, Kecamatan Klaten Selatan, Kabupaten Klaten berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Oktober 2021;

Melawan

**1. SAPTO HARYONO**, Beralamat di Dukuh Pokak RT 02 RW 03, Desa Pokak, Kecamatan Ceper, Kabupaten Klaten, Selanjutnya disebut sebagai Terbanding I Semula **Tergugat I**;

**2. NANY PUDJIANTI SUWIGJO, S.H. Notaris – PPAT di Klaten**, Beralamat kantor di Jl. Rajawali No. 73, Klaten, Selanjutnya disebut sebagai Terbanding II Semula **Tergugat II**;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama EKO YUDHIYANTARA, S.H. dan V.P. HERU PRASETYO, S.H. keduanya Advokat pada Kantor Hukum EKO YUDHIYANTARA, S.H. dan REKAN, yang beralamat di Jl. Raya Solo-Jogja Km 14 Sragen, Gatak, Sukoharjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Februari 2021;

**3. PT. BANK DANAMON JAKARTA Cq. PT. BANK DANAMON CABANG KALIURANG SLEMAN**, beralamat

*Halaman 1 dari 50 halaman Putusan Nomor 516 /Pdt./2021/PT SMG*



di Jl. Kaliurang, Ngabean Kulon, Sinduharjo, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, Dalam hal ini PT. BANK DANAMON CABANG KALIURANG, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III** semula **Tergugat III**; Dalam hal ini diwakili oleh DADI BUDIANA dan HERRY HYKMANTO masing-masing selaku Direktur PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk, yang selanjutnya memberikan kuasa kepada C AHYANTO CANDRA GRAHANA, F.X. INDARKO KUNTO, DINA MARTINA NAINGGOLAN, DANANG INDRA BUANA, RAIHAN ADHITAMA, MATHEOS H.R., NURUL HABIBAH, dan DERI JAKKOP ARITONANG, masing-masing adalah karyawan pada PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Desember 2021;

**4. PT. BANK MEGA SYARIAH JAKARTA Cq. PT. BANK MEGA SYARIAH UNIT PEDAN KLATEN:** Sekarang beralamat di Jl. Dr. Rajiman No. 272 Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, dalam hal ini PT BANK MEGA SYARIAH CABANG KOTA SURAKARTA, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I** semula **Turut Tergugat I**;

Dalam hal ini diwakili oleh YUWONO WALUYO dan MARJANA masing-masing selaku Direktur Utama dan Direktur PT. Bank Mega Syariah, yang selanjutnya memberikan kuasa kepada TEGUH SHAFANTORO, SUBHAN, M.N. SYARIF POLHAUPESSY dan RADIX ENDY SANTOSO, masing-masing adalah karyawan pada PT. Bank Mega Syariah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Februari 2021;

**5. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Surakarta:** Beralamat di Jl. Ki Mangun Sarkoro No. 141, Sumber, Kecamatan Banjarsari, Surakarta, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II** semula **Turut Tergugat II**;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama ANDI SOEGIRI, EDI MUWASIN, DIDIK YASIRUL HADI, WISNU



HERJUNA, OKKY KURNIAWAN dan RISDIAN FAJAROHMAN, kesemuanya pegawai pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2021;

**6. BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN)**

**Kabupaten Klaten** yang beralamatkan Kantor di Jl.Veteran No: 88 Klaten, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding III** semula **Turut Tergugat III**;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama BAMBANG SRI RAHARJO, A.Ptnh, M.H., SUTIKNO, S.ST., SAPTA GIRI, S.H., DHODY PRASETYA A, S.IP, M.Ec, Dev. dan ANIS MUKTI P., S.H., kesemuanya pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Januari 2021;

**7. DR. WIKU GARIANTO:** Beralamat di Jl. Harjuno C.69, Desa Bolon, Kecamatan Colomadu, Karanganyar, Jawa Tengah, Selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding IV** semula **Turut Tergugat IV**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 516/Pdt/2021/PT SMG tanggal 2 Desember 2021 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
2. Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 516/Pdt/2021/PT SMG, tanggal 2 Desember 2021 Panitera Pengadilan Tinggi Semarang;
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 516/Pdt/2020/PT SMG., tanggal 6 Desember 2021 tentang hari sidang pemeriksaan perkara;
4. Berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Kln, tanggal 14 Oktober 2021 serta surat-surat lain yang berkaitan;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 11 Januari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten tanggal 12 Januari 2021 di bawah Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Kln, yang kemudian direvisi pada persidangan tanggal 4 Februari 2021, 25 Februari

*Halaman 3 dari 50 halaman Putusan Nomor 516 /Pdt./2021/PT SMG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2021 dan 3 Juni 2021, dengan mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pada awalnya Penggugat mempunyai Utang terhadap PT Bank Danamon Unit Mikro Prambanan Sleman yang beralamat Kantor di Jl Prambanan-Piyungan, Klurak Baru, RT.01, RW. 04, Bokoharjo, Sumberharjo, Prambanan, Sleman, DIY Namun sekarang beralamat Kantor di Jl. Kaliurang, Ngabean Kulon, Sinduharjo, Kabupaten Sleman DIY. sebesar Rp 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No:475 atas nama Penggugat I (NARTO SUYOTO NARGO) dengan jangka waktu 3 tahun lunas, untuk itu Jaminan tersebut telah dibebani dengan Hak tanggungan yang telah dibuat di depan dan atau dihadapan PPAT-Notaris di Klaten bernama DEWI ESTININGKASIH, S.H. Nomor: 266/VI/2008 tanggal 12 Juni 2008;

2. Bahwa Tanah Sawah Blok B dengan SHM: 475 Seluas: 3015 m2 yang menjadi tanggungan tersebut terletak di Dukuh Pandan Wetan, RT: 15, RW:06, Desa Somopuro, Kecamatan Jogonalan, Kabupaten Klaten yang di atasnya telah bangunan Rumah permanen di sebelah Barat yang berbatasan dengan Jl. DPU Sendang Sriningsih luas kurang lebih: 100 m2 dan dengan kesepakatan membayar bunga per- bulan kurang lebih sebesar Rp 2.000.000, (dua juta rupiah);

3. Bahwa angsuran Pertama Bulan Juni 2008 hingga angsuran Bulan Januari 2009 Penggugat tidak ada masalah (lancar), namun untuk angsuran bulan yang berikutnya yaitu Februari 2009 sampai dengan bulan Oktober 2009 Penggugat tidak dapat melakukan kewajibannya (mengangsur) dikarenakan Usahnya mengalami kerugian yang mana penjualan Hewan ternak Sapinya tidak dibayar oleh Pembeli hingga berakibat menderita kerugian ratusan juta rupiah (tertipu);

4. Bahwa selanjutnya Penggugat pada pertengahan bulan Oktober 2009 kedatangan 3 Orang tamu yang mengaku sebagai Karyawan dari Pihak PT Bank DANAMON UNIT MIKRO YOGYA Prambanan Sleman yang sekarang beralamat Kantor di Jl.Kaliurang,Ngabean Kulon, Sinduharjo, Kabupaten Sleman DIY dengan Status sebagai Karyawan Bank Danamon (DC) dan memberithu kepada Penggugat bahwa Tanah yang dijadikan Jaminan akan

Halaman 4 dari 50 halaman Putusan Nomor 516 /Pdt./2021/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilelang dan sudah didaftarkan di Kantor Lelang Yogyakarta hingga akhirnya menjadi cekcok karena tidak terima dengan alasan Sisa hutang yang tinggal kurang lebih Rp 50.000.000,- (lima juta rupiah) kenapa jaminan Sawah 1 Pathok akan dilelang;

Pada akhirnya Penggugat pergi mendatangi kantor Lelang dan BPN di Yogyakarta guna menyatakan keberatan akan dilelangnya atas jaminan tersebut karena tidak sesuai dengan Nilai Jaminan dan setelah bertemu dengan Pihak terkait akhirnya Barang Jaminan tidak jadi didaftarkan Lelang;

5. Bahwa pada bulan Nopember tahun 2009 Penggugat kedatangan Tamu 2 Orang yang mengaku bernama SAPTO HARYONO (Tergugat I) Sedangkan Satu Orang yang lainnya tidak memperkenalkan diri, Selanjutnya menawarkan jasa kepada Penggugat agar Hutangnya di Bank Danamon di Take Over saja agar nanti dapat pinjaman yang jumlahnya lebih besar, namun ajakan SAPTO HARYONO (Tergugat I) tersebut ditolak dengan alasan bahwa sisa Hutangnya di PT Bank Danamon tinggal tersisa kurang lebih sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan Sisa hutang sebesar tersebut akan dapat terbayar, kemudian Tergugat I (SAPTO HARYONO) bersama rekannya pulang;

6. Bahwa tiga hari kemudian Tergugat I (SAPTO HARYONO) bersama rekananya yang tidak mau menyebutkan namanya datang kembali ke Rumah Penggugat di Dukuh Pandan Wetan RT 15, RW 06, Desa Somopuro, Jogonalan, Klaten dengan membawa sebuah minuman Merk AQUA dan menawarkan kepada Penggugat untuk diminum, namun semula Penggugat menolak tetapi setelah dbujuk dengan kata-kata agar tenang dalam rembukan pada akhirnya Penggugat tetap minum Air AQUA yang dibawa Tergugat I (SAPTO HARYONO) tersebut; Selanjutnya tiga puluh menit kemudian setelah Penggugat minum Air AQUA; Selanjutnya diajak pergi bersama dengan Tergugat I dan temannya menuju Kantor PPAT di Klaten bernama NANY PUDJIANTI SUWIGJO, SH yang berlataskan Kantor di Jl Rajawali No: 73 Klaten yang mana Penggugat sebelumnya tidak kenal;

7. Bahwa setelah sampai di Kantor PPAT NANY PUDJIANTI SUWIGJO,SH Penggugat bersama Isterinya dipersilahkan masuk di Ruangan kerjanya dan disodori beberapa kertas untuk ditandatangani dengan tanpa dibacakan maksud dan tujuan dari pada isi kertas tersebut, bahkan saat ditanya oleh

Halaman 5 dari 50 halaman Putusan Nomor 516 /Pdt./2021/PT SMG





Penggugat tentang maksud tanda tangan tersebut oleh Tergugat II dijawab ditandatangani saja ini hanya Jual Beli sementara nanti urusannya dengan Tergugat I, Sementara itu pihak PT BANK DANAMON UNIT MIKRO Prambanan Sleman yang sekarang beralamat Kantor di Jl. Kaliurang, Ngabean Kulon, Sinduharjo, Kabupaten Sleman DIY juga sudah berada di Ruang Tamu, Sedangkan Tergugat I posisinya berdiri di depan Pintu Ruangan kerja dengan posisi pintu terbuka dengan mengatakan Tidak usah tanda tangan Surat pernyataan Jual-beli sementara saja nanti ndak urusannya tidak bisa selesai; Dalam perkara ini :

- SAPTO HARYONO, Berkedudukan sebagai TERGUGAT I;
- NANY PUDJIANTI SUWIGJO,SH Selaku PPAT-Notaris di Klaten berkedudukan sebagai TERGUGAT II;
- PT BANK DANAMON UNIT MIKRO Prambanan Sleman yang sekarang beralamat Kantor di JL. Kaliurang Ngabean Kulon, Sinduharjo, Kabupaten Sleman, DIY berkedudukan sebagai TERGUGAT III

8. Bahwa selanjutnya setelah Penggugat menandatangani berkas yang sebelumnya tidak pernah diberitahu terlebih dulu oleh oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III baik mengenai isi maupun maksud dari penandatanganan berkas tersebut, kemudian Penggugat bersama Isterinya pulang ke Rumahnya di Dukuh Pandan Wetan, RT.15, RW.06 Desa Somopuro,Kecamatan Jogonalan,Kabupaten Klaten;

9. Bahwa ternyata penandatanganan berkas oleh Penggugat dan atau Isterinya serta Tergugat I yang dibuat oleh dan atau dihadapan Tergugat II sebagaimana tersebut pada Posita-7 di atas adalah Akta Jual – Beli atas Tanah Milik Penggugat dengan SHM:475 dengan NO: 2173 /JGNL /JB /XI/ 2009 tertanggal 16 – 11 - 2009 yang mana Penggugat tidak pernah menerima uang sama sekali dari Tergugat I dan sepengetahuan Penggugat Tanah tersebut masih menjadi agunan pada Tergugat III;

10. Bahwa itu Jual – Beli yang demikian dapat dikwalifikasikan sebagai Jual Beli yang pura-pura (Jual beli fiktif) dan itu adalah dilarang oleh undang-undang sebagaimana dimaksud dalam pasal 1320 Juncto Pasal 1338 KUH Perdata; Oleh karenanya Akta Jual beli No: 2173/JGNL/JB/xi/2009 tertanggal 16-11-2009 atas Tanah dengan SHM:475 yang telah menjadi atas nama Tergugat I



adalah Cacat Hukum sehingga Batal demi hukum dengan segala akibatnya;  
Tanah mana dengan batas-batas adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Sawah Partowarsono.

Sebelah Selatan : Sawah Sontopairo Welas.

Sebelah Barat : Jl.DPU / Sendang Sriningsih.

Sebelah Timur : Sungai Pandan simping.

Selanjutnya terhadap barang tersebut pada Posita -10 di atas mohon  
disebut sebagai BARANG SENGKETA;

11. Bahwa sejak  
Penggugat menandatangani berkas di Kantor Tergugat II sebagaimana  
tersebut pada Posita-7 diatas ,Penggugat tetap masih menempati Barang  
Sengketa yang mana kurang lebih Luas: 150 m2 telah didirikan bangunan  
permanen yang digunakan untuk usaha Bakul angkringan sedangkan untuk  
Sisanya telah ditanami tumbuh-tumbuhan yang hasilnya telah dinikmati oleh  
penggugat beserta keluarganya hingga sekarang;

12. Bahwa pada  
tahun 2012 Penggugat pernah didatangi dari Pihak PT BANK MEGA  
SYARIAH Unit Pedan Klaten lebih dari 6 kali yang menyatakan bahwa  
Barang Sengketa yang ditempati oleh Penggugat Seluas: 3015 m2 dengan  
SHM: 475 telah menjadi atas nama TERGUGAT I ( SAPTO HARYONO )  
atas dasar Jual Beli dan telah dijadikan Jaminan Hutang di PT Bank MEGA  
SYARIAH Unit Pedan Klaten sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta  
rupiah ) dengan Hak tanggungan No:140/2010 Peringkat Pertama APHT  
PPAT Bernama NANY PUDJIANTI SUWIGJO, SH Dalam perkara ini PT  
BANK MEGA SYARIAH UNIT PEDAN yang sekarang beralamat Kantor di  
Jl. dr Rajiman No: 272 , Sriwedari ,Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta  
berkedudukan sebagai TURUT TERGUGAT I;

13. Bahwa atas  
pernyataan dari Pihak PT BANK MEGA SYARIAH Unit Pedan Klaten  
tersebut, Penggugat kaget serta tidak percaya dikarenakan tidak pernah  
merasa mempunyai urusan dengan PT Bank MEGA SYARIAH Unit Pedan  
Klaten dan atau tidak pernah merasa menjual Barang Sengketa kepada  
Tergugat I ,akan tetapi urusannya hanya dengan PT Bank DANAMON Unit  
MIKRO YOGYA Prambanan Sleman yang hutangnya hingga bulan Oktober  
2009 masih tersisa kurang lebih Rp 50.000.000,- (lima puluh delapan juta  
rupiah) Namun sekarang untuk PT BANK MEGA SYARIAH Unit Pedan  
Klaten beralamat Kantor di Jl. Dr Rajiman No: 272, Sriwedari, Kecamatan



Laweyan, Kota Surakarta, Sedangkan untuk PT BANK DANAMON Unit MIKRO Yogyakarta Prambanan Sleman beralamat Kantor di Jl Kaliurang ,Ngabean Kulon,Sinduharjo,Kabupaten Sleman, DIY;

14. Bahwa  
selanjutnya Penggugat pada tanggal 23 April 2012 mengadukan Tergugat I ke Mapolres Klaten guna untuk ditindaklanjuti terkait dengan pernyataan dari Pihak PT Bank MEGA Syariah Unit Pedan yang mengatakan bahwa Barang Sengketa atas nama Penggugat I yang dijaminkan kepada PT Bank DANAMON Unit MIKRO Prambanan Sleman telah beralih kepada atas nama SAPTO HARYONO (tergugat I) atas dasar Jual-beli Aquad Non; Namun sekarang PT BANK MEGA Syariah Unit Pedan beralamat Kantor di Jl Dr Rajiman No: 272, Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta sedangkan untuk PT BANK DANAMON UNIT Mikro Prambanan Sleman beralamat Kantor di Jl. Kaliurang, Ngabean Kulon, Sinduharjo, Kabupaten Sleman, DIY;

15. Bahwa  
Penggugat telah menanyakan beberapa kali kepada Pihak Mapolres Klaten terkait dengan Pengaduannya namun oleh Pihak Mapolres Klaten selalu dijawab dengan kalimat disuruh berdoa dan menunggu karena perkaranya sudah ditangani, hingga pada akhirnya pada tanggal 30 Mei 2013 Mapolres Klaten baru mengirim Surat panggilan dengan Nomor: B/ 599 /V / 2013/Reskrim dengan Judul Perihal Klarifikasi yang ditujukan kepada Pimpinan Bank Mega Syariah Unit Pedan Klaten yang sekarang beralamat kantor di Jl Dr Rajiman NO: 272,Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta untuk bertemu dengan IPDA KOMANG YOGI AW Atau AIPTU I PUTU SUTARIA,SH Atau AIPDA SUMARDI,SH Atau BRIPTU OELOENG, SH dengan membawa Perjanjian Kredit atas nama NARTO SUYOTO NARGO (Penggugat) dengan jaminan Sertifikat HM: 475 Desa Somopuro;

16. Bahwa ternyata  
setelah dipanggil oleh Mapolres Klaten beberapa kali pihak PT Bank MEGA Syariah Unit Pedan Klaten yang sekarang beralamat Kantor di Jl.Dr Rajiman No: 272,Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta juga tidak pernah hadir dan hingga sekarang pengaduan Penggugat tidak ada kejelasan dan berhenti tidak ada tindak lanjut oleh Mapolres Klaten,Selanjutnya 3 tahun kemudian yaitu pada tahun 2016 dan pada tahun 2018 serta pada bulan Nop tahun 2020 Penggugat pernah didatangi oleh 2 Orang yang tidak mau meyebut namanya sebanyak 2 kali dan mengaku Suruhan dari DR WIKU





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

GARIANTO dengan menyatakan bahwa Barang Sengketa telah menjadi milik DR WIKU GARIANTO, apabila Penggugat akan menempati Barang Sengketa kembali syaratnya harus membuat Rumah yang nilainya sama dengan nilai Barang Sengketa dan apabila Penggugat tidak mau maka Rumah akan dirobohkan;

17. Bahwa ternyata Barang Sengketa menjadi atas nama DR WIKU GARIANTO adalah dari hasil pembelian PT Bank MEGA Syariah Unit Pedan yang sekarang beralamat Kantor di Jl Dr Rajiman No:272, Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta atas dasar Kutipan Risalang Lelang No: 1036/2016 tanggal 8-12-2016 yang dibuat oleh Moh.ARIFROHMAN Selaku Kantor Lelang DI 208 No:2626 Tgl 19/01/2017 Di 307 No:4190 Tgl 19/01/2017 atas dasar Surat ROYA No: 259/BMS/ROYA/2016 tanggal 29/11/2016 dari PT BANK MEGA SYARIAH Kantor Jabang Solo Selanjutnya atas dasar Risalang tersebut Didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Klaten yang beralamatkan kantor di Jl.Veteran No:88 Klaten hingga akhirnya menjadi atas nama DR WIKU GARIANTO dengan SHM; 475 yang beralamat di Jl Harjuno C.69, Desa Bolon, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar Jawa tengah; Dalam perkara ini:

- KEPALA KANTOR LELANG SURAKARTA, berkedudukan sebagai TURUT TERGUGAT II;
- DR WIKU GARIANTO berkedudukan sebagai TURUT TERGUGAT III;
- BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) Klaten berkedudukan sebagai TURUT TERGUGAT IV;

18. Bahwa atas perbuatan dan atau perilaku yang dilakukan oleh TERGUGAT I SAPTO HARYONO dengan dibantu oleh TERGUGAT II bernama NANY PUDJIANTI SUWIGJO,SH Selaku PPAT di Klaten serta pihak PT BANK DANAMON UNIT MIKRO YOGYA Prambanan Sleman yang sekarang beralamat Kantor di Jl Kaliurang,Ngabean Kulon, Sinduharjo, Kabupaten Sleman, mengakibatkan Penggugat menderita kerugian dikarenakan telah kehilangan Haknya ,untuk itu tidak ada jalan lain kecuali hanya mengajukan Ke Pengadilan guna mencari kepastian hukum.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan sebagaimana tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Bpk Ketua Pengadilan Negeri Klas I A

Halaman 9 dari 50 halaman Putusan Nomor 516 /Pdt./2021/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Klaten berkenan dan memeriksa Gugatan Penggugat selanjutnya berkenan menjatuhkan Putusan:

## P R I M A I R

1. Mengabulkan  
Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan  
sebagai Hukum bahwa Akta Jual beli NO: 2173 /JGNL /JB/XI/2009 Tanggal 16 -11- 2009 atas Barang Sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat oleh dan atau dihadapan PPAT di Klaten bernama NANY PUDJIANTI SUWIGJO, SH (Tergugat II) yang beralamat Kantor di Jl Rajawali No: 73 Klaten adalah Cacat Hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum untuk mengikat, oleh karenanya Sertifikat Hak Milik No:475 atas nama SAPTO HARYONO (TERGUGAT I) tidak mempunyai kekuatan Hukum untuk berlaku;
3. Menyatakan  
sebagai hukum bahwa Hak Tanggungan No: 140/2010 Peringkat Pertama APHT tertanggal 20-01-2010 atas Barang Sengketa yang dibuat oleh dan atau dihadapan PPAT Klaten Bernama NANY PUDJIANTI SUWIGJO,SH (Tergugat II) antara SAPTO HARYONO (Tergugat I) dengan PT Bank MEGA Syariah Unit Pedan laten yang sekarang beralamat Kantor di Jl dr RAJIMAN NO: 272, Sriwedari, Laweyan, Surakarta tidak mempunyai kekuatan hukum untuk mengikat;
4. Menyatakan  
sebagai hukum bahwa Hak Tanggungan yang dibuat oleh dan atau dihadapan PPAT-Notaris di Klaten bernama DEWI ESTININGKASIH, SH Nomor : 266/VI/2008 tertanggal 12 Juni 2008 atas Tanah Sawah Blok B dengan SHM:475 antara PENGGUGAT dengan PT Bank Danamon Unit Pedan Klaten yang sekarang beralamat Kantor di Jl Dr Rajiman No: 272, Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta adalah masih Sah sehingga mempunyai kekuatan hukum untuk mengikat;
5. Menyatakan  
sebagai hukum bahwa sisa Hutang Penggugat terhadap PT Bank Danamon Unit Pedan Klaten yang sekarang beralamat Kantor di Jl. Kaliurang, Ngabean Kulon, Sinduharjo, Kabupaten Sleman DIY, hingga bulan Nopember tahun 2009 adalah sebesar Rp.50.000.000,- ( lima puluh juta rupiah );

Halaman 10 dari 50 halaman Putusan Nomor 516 /Pdt./2021/PT SMG



6. Menyatakan  
sebagai hukum bahwa Risalah Lelang No:1036/2016 tanggal 8-12-2016 yang dibuat Oleh Moh.ARIF ROHMAN Selaku Kantor Lelang Surakarta atas Barang Sengketa dengan Pemenang Lelang bernama DR WIKU GARIANTO (Turut Tergugat IV) adalah Tidak Sah oleh karenanya Tidak mempunyai Kekuatan Hukum untuk Mengikat;

7. Menyatakan  
sebagai hukum bahwa Sertifikat Hak Milik No: 574 atas nama DR WIKU GARIANTO (Turut Tergugat IV) adalah Batal demi Hukum oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan Hukum untuk berlaku;

8. Menyatakan  
sebagai Hukum bahwa Tergugat I (Sapto Haryono) melakukan Jual Beli atas Barang Sengketa Milik Para Penggugat yang masih menjadi Hak tanggungan pihak Tergugat III yang dilakukan oleh dan atau di depan PPAT di Klaten bernama NANY PUDJIANTI SUWIGJO, SH (Tergugat II) dengan No : 2173/JGNL/JB/XI/2009 tanggal 16-11-2009 adalah batal demi Hukum karena Jual beli Pura-pura ( Fiktif );

9. Menyatakan  
sebagai Hukum bahwa Para Penggugat Menguasai dan atau menempati Barang Sengketa yang di atasnya telah berdiri bangunan permanen adalah Sah menurut hukum;

10. Menghukum Turut Tergugat IV untuk menyerahkan Barang Sengketa sekaligus bukti Sertifikat Hak Milik No: 475 atas nama Turut Tergugat IV kepada Para Penggugat dengan tanpa Syarat apapun Dan apabila Pelaksanaannya mengalami kesulitan dapat dilakukan dengan bantuan aparat Kepolisian berdasarkan Kekuasaan Kehakiman; Sawah mana dengan batas –batas adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Sawah Partowarsono;  
Sebelah Selatan : Sawah Sontopairo welas;  
Sebelah Timur : Sungai pamdan simping;  
Sebelah Barat : Jalan DPU Sendang sriningsih;

11. Menghukum Turut Tergugat IV untuk membantu proses balik nama Barang Sengketa kepada Para Penggugat dan apabila enggan dan tidak bersedia maka peralihannya dapat dilakukan dengan Putusan ini setelah berkekuatan hukum tetap;

12. Menghukum  
Penggugat untuk menyerakan Sertifikat Hak Milik No: 475 setelah menjadi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Penggugat I kepada pihak PT Bank DANAMON Unit Mikro Yogya guna sebagai Jaminan selama utangnya sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) belum terbayar;

13. Menghukum Para TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

## S U B S I D A I R :

Akan tetapi apabila Ibu Ketua Pengadilan Negeri Klas I A berpendapat lain, Penggugat mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan Jawaban secara tertulis tanggal 10 Juni 2021 sebagai berikut :

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali dalil-dalil a quo yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh Tergugat II.
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menanggapi untuk poin 1 sampai poin 5, karena hal tersebut adalah urusan Penggugat dengan Pihak Bank atau Pihak Lain yang tidak berkaitan dengan Tergugat II.
3. Bahwa dalam Dunia Hukum tidak ada dalam tindakan Hukum yang dipersalahkan adalah karena dengan Minum AQUA kemudian dianggap dipersalahkan kemudian seakan-akan yang sebelumnya tidak mau kemudian Penggugat menurut saja untuk datang ke Tergugat II gara-gara minum Aqua.
4. Bahwa tidak benar apabila dalam jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I tidak dibacakan lebih dahulu sebelum ditanda tangani. Tergugat II sebagai Pejabat Negara tidak akan gegabah dengan aturan yang berlaku dengan pekerjaannya sebagai Notaris. Hal ini akan kita buktikan lewat bukti maupun saksi kemudian hari.. Apabila Penggugat tidak mendengarkan ketika Tergugat II membacakan Akta yang ditandatangani di Kantor Tergugat II, itu bukan kesalahan dari Tergugat II.
5. Bahwa pada poin 7 dimana Penggugat mendalilkan posisi Tergugat I berdiri di depan pintu ruang kerja Tergugat II adalah suatu penggiringan seakan-akan Penggugat adalah pihak yang benar. Padahal dengan adanya Penggugat I dan Penggugat II sebagai suami istri dan Tergugat I sebagai Pembeli, dalam jual beli adalah suatu keharusan dalam Jual beli yang sah.
6. Bahwa Tergugat II sebagai Notaris tidak pernah dengan kata-kata yang kita anggap kasar saat Penggugat tanya untuk apa tanda tangan, dan dijawab "Tanda Tangan saja", itu adalah jawaban yang tidak mungkin

Halaman 12 dari 50 halaman Putusan Nomor 516 /Pdt./2021/PT SMG



dilakukan oleh Tergugat II. Hal ini adalah kata-kata Penggugat aja yang seakan-akan menyalahkan Tergugat II. Dan ini adalah tuduhan yg tidak masuk akal karena sebelum ditanda tangani Penggugat I dan Penggugat II mendengarkan apa yang akan ditanda tangani.

7. Bahwa untuk poin 14 sampai selanjutnya dimana Penggugat melaporkan Ke Polres Klaten adalah bukan urusan dari Tergugat II. Menurut Tergugat II hal tersebut hanya suatu pengingkaran dari Penggugat. Karena kenyataannya Pengaduan atau laporan ke Polres Klaten sampai saat ini tidak terbukti tuduhannya.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka didalam peradilan yang baik, Tergugat mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan memeriksa, mengadili serta memutus hukumnya dalam petitum perkara ini sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Subsidiar:

Mohon Putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III telah mengajukan Jawaban secara tertulis tanggal 10 Juni 2021 sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

**A. PENGADILAN NEGERI KLATEN TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN/ATAU MENGADILI PERKARA *a quo* (KOMPETENSI ABSOLUT);**

1. Bahwa terang dan jelas apa yang disampaikan **PENGGUGAT** pada Gugatan *a quo* yang pada intinya memperlmasalahkan mengenai Pembatalan Jual Beli atas tanah sawah Blok B dengan SHM No 475 yang terletak di Dukuh Pandan Wetang, RT 15, RW 06, Desa Somopuro, Kecamatan Jogonalan, Kabupaten Klaten atas nama DR WIKO Gariato;
2. Bahwa senyatanya terhadap SHM No. 475 yang terletak di Dukuh Pandan Wetang, RT 15, RW 06, Desa Somopuro, Kecamatan Jogonalan, Kabupaten Klaten semula tercatat atas nama Narto Suyoto Nargo dahulu pernah dijadikan jaminan hutang **PENGGUGAT** pada **TERGUGAT III** Atas fasilitas kredit DP 200 sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 075/PK/0407 tertanggal 10 April 2007 dan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit No 050/Add.PL/197/1007, tertanggal 18 Oktober 2007, dibuat





dihadapan Budi Untung, Notaris di Yogyakarta. Dimana terhadap Kredit **PENGUGAT** tersebut juga telah dilekatkan dengan hak tanggungan sebagaimana :

a. Sertifikat Hak Milik nomor 475 tercatat atas nama Narto Suyoto Nargo seluas 3015 M<sup>2</sup> ( tiga ribu lima belas meter persegi) terletak di Dukuh Pandan Wetang, RT 15, RW 06, Desa Somopuro, Kecamatan Jogonalan, Kabupaten Klaten atas nama DR WIKO Gariato (selanjutnya disebut sebagai "**Objek Sengketa**");

b. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) Nomor : 1498/2008 senilai Rp.62.500.000,- (enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah ) dibuat berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.266/2008 tertanggal 12 Juni 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Dewi Estiningkasih, Sarjana Hukum, PPAT di Klaten;

Sehingga oleh karenanya merupakan suatu kebenaran yang tidak dapat disangkal atau dipungkiri karena atas Obyek Sengketa dimaksud telah dibebani hak tanggungan maka terhadapnya memberikan hak didahulukan atau diutamakan "hak preferen" kepada **TERGUGAT III** sebagai Kreditur beritikad baik yang harus dilindungi dan atau didahulukan hak-hak dan kepentingannya;

3. Bahwa senyatanya telah diakui sendiri oleh **PENGUGAT** pada posita poin 7 dan 8 halaman 4 Gugatan *a quo* menyebutkan "*Bahwa setelah sampai di Kantor Notaris PPAT Nany Pudjianti Suwigjo, S.H., **PENGUGAT** bersama isteri dipersilahkan masuk ruangan dan diserahkan beberapa kertas untuk ditandatangani dengan tanpa dibacakan maksud dan tujuan dari pada isi kertas tersebut, bahkan saat ditanya oleh **PENGUGAT** tentang maksud tanda tangan tersebut, Notaris menjelaskan bahwa itu adalah Jual Beli...dst*" dan poin 8 "*Bahwa selanjutnya setelah **PENGUGAT** menandatangani berkas tersebut....dst*"

Jelas berdasarkan keterangan **PENGUGAT** dalam posita Gugatan *a quo* menyebutkan bahwa **PENGUGAT** telah menandatangani Akta Jual Beli No. 2173/JGNL/JP/XI/2009 tanggal 16 November 2009 yang dibuat dihadapan Tergugat II (Notaris Nany Pudjianti Suwigjo, S.H.) (selanjutnya disebut "**AJB No 2173**"), sehingga jelas kepemilikan Objek Sengketa telah beralih dari **PENGUGAT** kepada Tergugat I;

4. Bahwa selanjutnya, berdasarkan AJB No 2173 *a quo*, dilakukan permohonan balik nama SHM No 475 menjadi atas nama Sapto Haryono



(Tergugat I), dan atas permohonan tersebut, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klaten (BPN Kabupaten Klaten) dengan dasar AJB No. 2173 a quo, melakukan proses balik nama SHM 475 semula tercatat atas nama Narto Suyoto (Penggugat) menjadi ke atas nama Sapto Haryono (Tergugat I);

5. Selanjutnya Sapto Haryono (Tergugat I) mengajukan fasilitas kredit sebesar Rp. 200.000.000 kepada PT Bank Mega Syariah (Turut Tergugat I) dengan menjaminkan Objek Sengketa yang kembali dilekatkan Hak Tanggungan No 140/2010, yang kemudian sebagaimana diketahui berdasarkan Posita Gugatan Penggugat, Tergugat I tidak dapat melakukan kewajiban hutangnya kepada Turut Tergugat I sehingga terhadap Objek Sengketa dilakukan lelang yang dimana terhadap lelang dari Turut Tergugat I tersebut dimenangkan oleh Turut Tergugat IV (DR. Wiku Gariato), dan Objek Sengketa dilakukan balik nama ke Turut Tergugat III menjadi atas nama DR. Wiku Gariato;

6. Bahwa terang dan jelas tertulis pada Petitum angka 7 Gugatan a quo, **PENGUGAT** meminta :

*"Menyatakan sebagai hukum bahwa sertifikat Hak Milik No. 574 atas nama DR WIKU GARIANTO (Turut Tergugat IV) adalah batal demi hukum, oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku."*

Bahwa senyatanya haruslah dimengerti oleh **PENGUGAT** jika penerbitan Sertifikat Obyek Jaminan, adalah merupakan salah satu produk administrative dari Pejabat Tata Usaha Negara (TUN) yang mana mendasarkan Yurisprudensi Putusan MARI sbb :

- Putusan Mahkamah Agung RI No.: 350.K/Sip/1968 tanggal 3 Mei 1969 menyatakan :

*Bahwa menyatakan batal surat bukti hak milik suatu instansi secara sah tidak termasuk wewenang Pengadilan Negeri melainkan semata-mata masuk wewenang administratif.*

- Kompetensi Pengadilan Negeri

*Bestuursmaatregel tgl. 25 September 1965 itu sesuai dengan sifatnya hanyalah berupa tindakan sementara saja dari Administrasi yang dengan sendi-rinya hilang kekuatan mengikatnya dengan adanya putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan yang pasti yang menyangkut persoalan yang sama. Namun demikian, bukanlah wewenang Peradilan Umum untuk menyatakan bahwa*



*bestuursmaatregel itu batal, karena yang berwenang untuk itu adalah Administrasi (Pemerintah).*

*Putusan Mahkamah Agung tgl. 29-1-1976 No. 783 K/Sip/1973.*

*Sumber: Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Cetakan kedua, Mahkamah Agung RI, 1993, hlm. 271;*

Sehingga dalam hal **PENGUGAT** berkeberatan atas produk hukum dan ataupun kebijakan-kebijakan hukum yang dikeluarkan BPN Kabupaten Klaten sebagai sebuah institusi Negara, maka seharusnya upaya hukum yang dapat diajukan oleh **PENGUGAT** adalah dengan **mengajukan gugatan kepada Pemerintah Republik Indonesia cq. Departemen yang membidangi dan/atau membawahi melalui peradilan khusus in casu Peradilan Tata Usaha Negara** dan bukan melalui Peradilan Umum *in casu* Pengadilan Negeri Klaten, sehingga oleh karenanya **Pengadilan Negeri Klaten menjadi tidak berwenang untuk memeriksa Perkara a quo.**

**B. PENGUGAT TIDAK MEMILIK LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATAN “EKSEPSI PERSONA STANDI IN JUDICIO”**

1. Bahwa dasar alasan **PENGUGAT** mengajukan gugatan *a quo* intinya adalah Pembatalan Jual Beli Atas Tanah Sawah Blok B dengan SHM 475 atas nama DR Wiku Gariato terhadap Sapto Haryono atas dasar Jual Beli Fiktif, sehingga mengakibatkan kerugian bagi **PENGUGAT**;

2. Bahwa berdasarkan dalil **PENGUGAT** pada poin 17 halaman 6 Gugatan *a quo* menyebutkan :

*“Bahwa ternyata Barang Sengketa menjadi atas nama DR Wiku Gariato adalah dari hasil pembelian PT Bank Mega Syariah Unit Pedan atas dasar Kutipan Risalahan Lelang No. 1036/2016 tanggal 8-12-2016 yang dibuat oleh Moh. Arifrohman selaku Kantor lelang DI 208 No. 2626 Tgl 19/01/2017 Di 307 No. 4190 Tgl 19/01/2017 atas dasar Surat Roya No 259/BMS/Roya/2016 tanggal 29/11/2016 dari PT Bank Mega Syariah di Kantor Jabang Solo; selanjutnya atas dasar Risalah lelang tersebut, didaftarkan ke Kantor Badan pertanahan Nasional (BPN) Klaten hingga akhirnya menjadi atas nama DR Wiku Gariato dengan SHM 475.....dst”*

Berdasarkan dalil dari **PENGUGAT** tersebut jelas dan nyata bahwa Objek Sengketa adalah tercatat dan terdaftar atas nama Turut Terlawan IV selaku pihak yang namanya tercatat pada SHM No. 475. Ketentuan mengenai bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan sebagaimana



diatur dalam undang-undang Agraria No. 5 tahun 1960 jo PP No. 40 Tahun 1996 adalah Sertipikat, hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat 4 Pp No 40 tahun 1996 :

*"Sertipikat adalah tanda bukti hak yang dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria."*

Pasal 19 UU Pokok Agraria :

*"Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan Pemerintah."*

Oleh karenanya, berdasarkan ketentuan tersebut, maka bukti kepemilikan tanah adalah Sertifikat Hak Milik yang senyatanya tercatat atas nama DR Wiku Gianto (Turut Tergugat IV) bukan atas nama **PENGUGAT**. Dengan demikian terbukti bahwa **PENGUGAT** bukan pemilik atas Objek Sengketa yang oleh karenanya **PENGUGAT** tidak memilik kapasitas untuk mengajukan gugatan;

Sehingga berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka seharusnya Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara *a quo* menyatakan gugatan **PENGUGAT** tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

### **C. GUGATAN PENGUGAT PREMATURE**

1. Bahwa terkait adanya permasalahan hukum yang dialami oleh **PENGUGAT** sebagaimana didalilkan dalam gugatannya yaitu adanya Jual Beli Objek Sengketa kepada Tergugat I tanpa sepengetahuan **PENGUGAT**, pada tanggal 23 April 2012 mengadukan Tergugat I ke Mapolres Klaten guna untuk ditindaklanjuti terkait dengan pernyataan dari Pihak PT Bank mega Syariah Unit Pedan. Senyatanya atas permasalahan tersebut pada tanggal 23 April 2012 telah dilaporkan secara pidana oleh **PENGUGAT** ke Mapolres Klaten pada tanggal 23 April 2012, dan atas laporan tersebut, Turut Tergugat I (Bank Mega Syariah) telah dipanggil oleh Pihak Kepolisian untuk dimintakan keterangan sebagai Saksi sebagaimana Surat Panggilan Nomor : B/599/v/2013/Reskrim Tanggal 30 Mei 2013;

2. Bahwa terhadap perkara pidana sebagaimana diuraikan pada Surat Panggilan Nomor : B/599/v/2013/Reskrim Tanggal 30 Mei 2013, hingga saat ini masih dalam tahapan penyelidikan dan tidak ada pemeriksaan lanjutan kembali sehingga terhadapnya tidak dapat dilanjutkan dalam proses persidangan untuk membuktikan adanya tindak-pidana yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT yang menimbulkan



kerugian bagi **PENGUGAT**, yang mana untuk menghindari adanya tumpang tindih dalam memutuskan suatu perkara maka secara yuridis formil Gugatan *a quo* hanya dapat diajukan jika **PENGUGAT** dapat membuktikan laporan pidana dimaksud dan putusan pidananya sudah berkekuatan hukum tetap (*in kracht*), mendasarkan hal dimaksud sudah pantas dan seyogyanya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* menyatakan gugatan **PENGUGAT** masih *premature* atau **PENGUGAT** belum saatnya mengajukan gugatan, oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan **PENGUGAT** haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*).

**D. PENGUGAT SALAH MENARIK BANK DANAMON SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA “EKSEPSI ERROR IN PERSONA”**

1. Bahwa **PENGUGAT** dalam Gugatan *a quo* dengan tegas menentukan PT Bank Danamon Indonesia Tbk. Cabang Klaten sebagai **TERGUGAT III** yang KONON dianggap telah melakukan suatu perbuatan yang telah merugikan **PENGUGAT**;
2. Bahwa dasar alasan **PENGUGAT** mengajukan Gugatan *a quo* sebagaimana dituangkan di dalam surat gugatan pada intinya adalah Pembatalan Jual Beli atas Tanah Sawah Blok B dengan SHM No. 475 atas nama DR Wiku Gariato terhadap Sapto Haryono atas dasar Jual Beli Fiktif, sehingga mengakibatkan kerugian bagi **PENGUGAT**;
3. Bahwa apabila dibaca dan dipahami dengan lebih teliti, Jual beli sebagaimana dimaksud oleh **PENGUGAT** adalah Jual Beli yang terjadi antara **PENGUGAT** dan Tergugat I, dimana jual beli tersebut dilakukan dihadapan Tergugat II selaku Pejabat PPAT yang berwenang di Klaten, mendasarkan pada fakta tersebut secara hukum Bank Danamon selaku **TERGUGAT III** tidak terlibat didalam proses jual beli tersebut yang telah dibuat secara sah berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia dikarenakan **PENGUGAT** dan Tergugat I telah menandatangani jual beli tersebut sebagaimana tertuang didalam Akta Jual Beli No. 2173/JGNL/JB/XI/2009 tertanggal 16 November 2009, dengan demikian sangat jelas bahwa dalil **PENGUGAT** yang menyatakan **TERGUGAT III** (Bank Danamon) telah mengakibatkan kerugian bagi **PENGUGAT**, sedangkan **PENGUGAT** tidak dapat menjelaskan dan membuktikan posisi hukum **TERGUGAT III** (Bank Danamon) dalam Jual Beli yang terjadi antara **PENGUGAT** dan Tergugat I;





4. Bahwa berdasarkan pada hal-hal sebagaimana tersebut diatas maka tindakan **PENGGUGAT** yang menggugat/ menarik serta menempatkan Bank Danamon selaku **TERGUGAT III** sebagai pihak yang harus bertanggung jawab dalam perkara ini sangat tidak berdasar, karena secara hukum **TERGUGAT III** bukanlah pihak yang dapat dimintai pertanggungjawaban terhadap ganti kerugian yang dialami **PENGGUGAT** dengan alasan **PENGGUGAT** kehilangan hak **PENGGUGAT** terhadap Objek Sengketa;

Dengan demikian kesalahan dan kekeliruan **PENGGUGAT** dalam menarik PT Bank Danamon Indonesia Tbk. cq PT Bank Danamon Indonesia Tbk. Kantor Cabang Kaliurang sebagai **TERGUGAT III** dalam perkara ini mengakibatkan Gugatan *a quo* menjadi cacat formil (*gemis aanhoedamigheid*), yang mana akibat lebih lanjut gugatan harus **DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*niet ontvankelijke verklraad*)**;

#### E. EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL

Bahwa senyatanya Gugatan *a quo* yang diajukan oleh **PENGGUGAT** adalah gugatan yang kabur (*Obscuur Libel*) dimana dasar **TERGUGAT III** menyatakan Gugatan *a quo* kabur dan tidak jelas adalah berdasar pada fakta hukum sebagai berikut:

##### 1. Tidak Jelasnya Dasar Hukum Dalil Gugatan

- a. Bahwa berdasarkan Surat Gugatan *a quo*, **PENGGUGAT** tidak menyebutkan apa dasar **PENGGUGAT** mengajukan Gugatan, apakah Gugatan Wanprestasi, Gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Apabila **PENGGUGAT** sebagaimana menyebutkan didalam judul Surat Gugatan sebagai Gugatan Pembatalan Jual Beli atas Tanah Sawah Blok B dengan SHM No. 475 atas nama DR Wiku Gariato terhadap Sapto Haryono, maka **PENGGUGAT** tidak menjelaskan dasar hukum yang dengan jelas menyebutkan Jual Beli tersebut telah melanggar ketentuan hukum, karena jelas dasar kepemilikan SHM No 475 atas nama DR Wiku Gariato telah sesuai dengan undang-undang. Sehingga jelas Gugatan **PENGGUGAT** menjadi kabur (*Obscuur Libel*);
- b. Di dalam Gugatan *a quo* **PENGGUGAT** menyatakan dirinya seolah-olah **Para Tergugat** telah mengakibatkan **PENGGUGAT** mengalami kerugian. Akan tetapi **PENGGUGAT** tidak dapat menjelaskan **APA PERBUATAN TERGUGAT III YANG TELAH MENAKIBATKAN KERUGIAN BAGI PENGGUGAT?**;



c. **PENGGUGAT** dalam posita dan petitum terkait adanya kerugian yang KONON dialami **PENGGUGAT** yang ditimbulkan oleh **TERGUGAT III** senyatanya **PENGGUGAT** tidak menguraikan jelas dan tegas perbuatan melawan hukum APA? dan BAGAIMANA? yang KONON dilakukan **TERGUGAT III**? KAPAN? perbuatan melawan hukum itu dilakukan oleh **TERGUGAT III** kemudian dengan cara bagaimana menghitungnya? serta berapa besar kerugian tersebut?;

d. Sebagaimana dalil **PENGGUGAT** didalam Posita Gugatan *a quo* tidak dapat menyebutkan dasar hukum kepemilikan **PENGGUGAT** terhadap Objek Sengketa, sehingga **PENGGUGAT** tidak dapat dikatakan sebagai pihak yang berhak atas Objek Sengketa untuk selanjutnya melakukan upaya hukum gugatan ke Pengadilan Negeri Klaten.

## 2. Antara Posita Dan Petitum Tidak Sejalan

a. Bahwa Surat Gugatan *a quo* yang diajukan oleh **PENGGUGAT** pada Perkara *a quo* , sangat membingungkan, tidak jelas substansinya dan objek yang dipermasalahkan dikarenakan Posita dan Petitum yang tidak sesuai;

b. Bahwa Yahya Harahap di dalam Bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata", Penerbit Sinar Grafika, Tahun 2004, Halaman 64-66, menjelaskan tentang adanya cacat-cacat formil dalam gugatan (*obscuur libel*) yang membuat petitum tidak memenuhi syarat, yaitu:

- Petitum bersifat umum;
- Petitum tuntutan ganti kerugian tetapi tidak dirinci;
- Petitum bersifat negative, tidak dapat dikabulkan;
- **Petitum tidak sejalan dengan dalil gugatan**

c. Bahwa apa yang dimaksud sebagai cacat formil (*obscuur libel*) dalam gugatan dapat kami kutip pendapat hukum Yahya Harahap di dalam Bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata", Penerbit Sinar Grafika, Tahun 2004, Halaman 448, menjelaskan: "Yang dimaksud dengan *obscuur libel*, surat gugatan **PENGGUGAT** tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas."



d. Bahwa untuk lebih jelasnya berikut adalah uraian-uraian yang menjelaskan betapa kaburnya Surat Bantahan (*Obscuur Libel*), sebagai berikut:

- **PENGGUGAT** dalam Surat Gugatan tidak sedikitpun menjelaskan fakta dan dasar hukum yang melandasi posita dan petitum **PENGGUGAT**, oleh karenanya Surat Gugatan **PENGGUGAT** sangat tidak jelas (*Obscuur Libel*);
- **PENGGUGAT** didalam Gugatan *a quo* pada judulnya Gugatan Pembatalan Jual Beli atas Tanah Sawah Blok B dengan SHM No. 475 atas nama DR Wiku Gariato terhadap Sapto Haryono atas dasar Jual Beli Fiktif, akan tetapi **PENGGUGAT** tidak dapat sedikit pun membuktikan unsur Fiktif dan Pura-Pura didalam Perjanjian tersebut;
- **PENGGUGAT** didalam Surat Gugatan *a quo* yang menyampaikan dirinya sebagai bagian pemilik dari Objek Sengketa tanpa dapat membuktikan dasar kepemilikan Objek Sengketa, karena senyatanya dan telah diakui sendiri oleh **PENGGUGAT** bahwa SHM No. 475 tercatat atas nama DR Wiku Gariato;
- **PENGGUGAT** tidak mampu menyebutkan dasar hukum pada bagian posita dalam rangka meminta pembatalan pengalihan nama Objek Sengketa dari atas nama Turut Tergugat IV menjadi atas nama **PENGGUGAT**, dan menyatakan bahwa Risalah Lelang No 1036/2016 tanggal 8 Desember 2016 yang dibuat oleh Moh. Arifrohman selaku Kantor Lelang Surakarta atas barang sengketa dengan pemenang lelang bernama DR Wiku Gariato adalah tidak sah oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum untuk mengikat.
- **PENGGUGAT** pada Judul Gugatan *a quo* dan Posita meminta untuk Pembatalan Jual Beli atas Tanah Sawah Blok B dengan SHM No. 475 atas nama DR Wiku Gariato terhadap Sapto Haryono atas dasar Jual Beli Fiktif, akan tetapi pada Petitum meminta untuk dibatalkan Risalah Lelang No 1036/2016 tanggal 8 Desember 2016 atas barang sengketa dengan pemenang lelang bernama DR Wiku Gariato.
- **PENGGUGAT** didalam Gugatan *a quo* pada judulnya Gugatan Pembatalan Jual Beli atas Tanah Sawah Blok B



dengan SHM No. 475 atas nama DR Wiku Gariato terhadap Sapto Haryono atas dasar Jual Beli Fiktif, akan tetapi pada Petitem poin 7 **PENGGUGAT** menyatakan sebagai hukum Sertifikat Hak Milik No 574....dst. sehingga maksud **PENGGUGAT** sangat membingungkan disatu sisi meminta pembatalan SHM No 475 disisi lain meminta membatalkan SHM 574.

3. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah **TERGUGAT III** coba sampaikan diatas, maka jelas terlihat dalil-dalil **PENGGUGAT** pada Gugata *a quo* adalah kabur karena dalil-dalil **PENGGUGAT** dalam Gugatan *a quo* terdapat ketidak-sesuaian dan ketidak-jelasan dalam menguraikan posita dan petitumnya maka hal yang demikian menjadikan gugatan **PENGGUGAT** dalam Gugatan *a quo* menjadi kabur dan/atau tidak jelas "*Obscurr libelle*" selanjutnya karena gugatan **PENGGUGAT** tidak jelas maka gugatan perkara *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Vide Yurisprudensi MARI Nomor 582K/Sip/1973 tanggal 18-12-1975*);

Berdasarkan pada jawaban, dalil, argumen, pernyataan, dan permohonan **TERGUGAT III** di atas, maka bersama ini **TERGUGAT III** mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pemeriksa Gugatan *a quo*, sebelum melanjutkan pemeriksaan dalam pokok perkara, kiranya berkenan mempertimbangkan dan menerima jawaban, dalil, argumen, pernyataan, dan permohonan **TERGUGAT III** untuk selanjutnya mengadili dengan menerima seluruh Eksepsi **TERGUGAT III** serta **MENOLAK** Gugatan **PENGGUGAT** atau setidaknya menyatakan Gugatan **PENGGUGAT** **TIDAK DAPAT DITERIMA** (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Demikian Jawaban **TERGUGAT III** dalam Eksepsi, namun apabila Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* berpendapat lain atau jika Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* tidak berkenan maka perkenan **TERGUGAT III** untuk menyampaikan Jawaban, dalil, argumen, pernyataan, dan permohonan Dalam Pokok Perkara sebagai berikut:

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa **TERGUGAT III** menolak secara tegas dan keras seluruh dalil-dalil, alasan-alasan, argumen-argumen dan ataupun permohonan-permohonan **PENGGUGAT** dalam gugatannya kecuali atas hal-hal tertentu yang diakui kebenarannya secara tegas menurut hukum;
2. Bahwa **TERGUGAT III** mohon atas jawaban-jawaban dalil-dalil, alasan-



alasan, argumen-argumen dan ataupun permohonan-permohonan yang telah disampaikan dalam eksepsinya terdahulu sebagaimana terurai diatas secara *mutatis mutandis* dianggap termaktub, diulangi dan atau termuat serta merupakan bagian kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban-jawaban dalil-dalil, alasan-alasan, argumen-argumen dan ataupun permohonan-permohonan dalam pokok perkara;

**3. Bahwa TERGUGAT III** hanya akan memberikan tanggapan atas Posita dan Petitum Gugatan **PENGUGAT** yang relevan dan merugikan hak-hak dan kepentingan-kepentingan **TERGUGAT III**;

**4. Bahwa** senyatanya, **PENGUGAT I** yaitu Narto Suyoto Nargo pernah menjadi Debitur Bank Danamon Indonesia, Tbk (**TERGUGAT III**) berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 075/PK/0407 tertanggal 10 April 2007, dimana **PENGUGAT I** telah menerima fasilitas kredit DP 200 semula sebesar Rp. 50.000.000 yang kemudian dilakukan penambahan fasilitas kredit menjadi sebesar Rp. 75.000.000 yang dituangkan didalan Addendum Perjanjian Kredit Nomor 050/Add.PK/197/1007 tertanggal 18 Oktober 2007. Dengan jangka waktu kredit selama 3 tahun, sejak 18 Oktober 2007 sampai dengan 18 Oktober 2010 (selanjutnya disebut "**Perjanjian Kredit**");

**5. Bahwa** adalah benar dan nyata serta telah diakui secara tegas oleh **PENGUGAT** pada posita Gugatan *a quo* angka 1 dan 2, sehingga merupakan fakta hukum yang tidak dapat dipungkiri bahwa **PENGUGAT** adalah debitur dari **TERGUGAT III** yang telah menerima fasilitas kredit DP 200 sebesar Rp. 75.000.000 (tujuh puluh lima juta rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 075/PK/0407 tertanggal 10 April 2007, yang kemudian dilakukan perubahan berdasarkan Addendum Perjanjian Kredit Nomor 050/Add.PK/197/1007 tertanggal 18 Oktober 2007. Dengan jangka waktu kredit selama 3 tahun, sejak 18 Oktober 2007 sampai dengan 18 Oktober 2010. Dimana **PENGUGAT** telah memberikan jaminan berupa :

- Sertifikat Hak Milik No. 475/Somopuro, yang terletak di Dukuh Pandan Wetan, RT 15/RW06, Desa Somopuro, Kecamatan Jogonalan, Kabupaten Klaten, seluas 3015 M2, tercatat atas nama Narto Suyoto Nargo, yang telah dibebankan dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 1496/2008 a.n Bank Danamon dan Akta Pengakuan Hak Tanggungan Nomor 266/VI/2008 atas nama PT Bank Danamon;

**6. Bahwa** dengan telah diakui keabsahan dan legalitas Perjanjian Kredit maupun hak tanggungan yang melekat atas Obyek Sengketa, maka secara





hukum para pihak *in casu* **PENGUGAT** dan **TERGUGAT III** harus dengan itikad baik tunduk dan taat atas syarat-syarat dan atau ketentuan-ketentuan yang diatur didalamnya, sesuai asas hukum "*pacta sunt servanda*" perjanjian mengikat bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana undang-undang, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 Ayat (2) KUHPerdata;

7. Bahwa pada faktanya benar dan diakui oleh **PENGUGAT** sebagaimana dalam posita Gugatan a quo Point 3 **PENGUGAT** menyatakan, "*bahwa angsuran pertama Bulan Juni 2008 hingga angsuran bulan berikutnya yaitu Februari 2009 sampai dengan bulan Oktober 2009 PENGUGAT tidak dapat melakukan kewajibannya (mengangsur) dikarenakan usaha mengalami kerugian.....dst.*". maka menjadi fakta hukum yang tidak terbantahkan jika **PENGUGAT** telah **DENGAN SADAR MENGAKUI SUDAH LALAI "WANPRESTASI"** dalam membayar angsuran kewajiban hutangnya kepada **TERGUGAT III** sehingga dalil-dalil tersebut haruslah dianggap sebagai pengakuan yang nyata dan sempurna dari **PENGUGAT** jika benar **PENGUGAT** selaku Debitur telah tidak memenuhi kewajiban hutangnya kepada **TERGUGAT III**;

8. Bahwa, dikarenakan **PENGUGAT** tidak juga melaksanakan kewajibannya, maka **TERGUGAT III** masih beritikad baik untuk kembali mengingatkan kepada **PENGUGAT** dengan memberitahukan kepada **PENGUGAT** untuk membayar kewajibannya, hal tersebut sebagaimana surat peringatan yang telah **TERGUGAT III** kirimkan antara lain :

- a. Surat No. B. 028/DSP Pramb/1008 tanggal 29 Oktober 2008, perihal Peringatan I;
- b. Surat No. B. 001/DSP Pramb/0109 tanggal 21 Januari 2009, perihal Peringatan II
- c. Surat No. B. 002/DSP Pramb/0109 tanggal 28 Januari 2009, perihal Peringatan III

Akan tetapi pada faktanya **TERGUGAT III** tidak juga memberikan itikad yang baik untuk melaksanakan kewajibannya dan tidak mengindahkan surat peringatan atau teguran dari **TERGUGAT III**;

9. Bahwa **TERGUGAT III** menolak dengan tegas posita pada poin 4 Surat Gugatan a quo , dimana pada intinya **PENGUGAT** menyatakan "*bahwa selanjutnya PENGUGAT pada Pertengahan bulan Oktober 2009 kedatangan 3 orang tamu yang mengaku sebagai karyawan dari pihak PT Bank Danamon Unit Mikro Yogya Prambanan Sleman dengan Status*



sebagai Karyawan bank Danamon (DC) dan memberitahu kepada **PENGUGAT** bahwa Tanah yang dijadikan jaminan akan dilelang dan sudah didaftarkan di Kantor lelang Yogyakarta hingga akhirnya menjadi cekcol karena tidak terima dengan alasan sisa hutang yang tinggal kurang lebih Rp. 50.000.000 kenapa jaminan sawah1 pathok akan dilelang; pada akhirnya **PENGUGAT** pergi mendatangi kantor lelang dan BPN di Yogyakarta guna menyatakan keberatan akan dilelangnya atas jaminan tersebut karena tidak sesuai dengan Nilai Jaminan dan setelah bertemu dengan Pihak terkait akhirnya Barang Jaminan tidak jadi didaftarkan lelang". Perlu **TERGUGAT III** sampaikan, **PENGUGAT** telah dalam keadaan cidera janji (Wanprestasi), hal tersebut sebagaimana surat peringatan yang telah **TERGUGAT III** sampaikan kepada **PENGUGAT** (selaku Debitur), oleh karenanya **TERGUGAT III** mengajukan permohonan lelang sebagai tindak lanjut dan upaya baik dari **TERGUGAT III** agar hutang **PENGUGAT** tidak semakin besar, maka **TERGUGAT III** mengajukan permohonan lelang terhadap Objek Sengketa kepada Turut Tergugat II (KPKNL), terlebih dahulu **TERGUGAT III** melakukan pemberitahuan lelang kepada **PENGUGAT**;

10. Bahwa atas pemberitahuan lelang dari **TERGUGAT III** tersebut, **PENGUGAT** merasa keberatan jika Objek Sengketa dilelang, mengingat sisa hutang tinggal Rp. 50.000.000,-. Kemudian pada sekitar bulan November 2009, **PENGUGAT** mendatangi **TERGUGAT III** dan mengisi dan menandatangani Formulir Permohonan Pengambilan Jaminan Asli dan Bukti Pengembalian Jaminan Asli berupa SHM No 475 tercatat atas nama Narto Suyoto Nargo dikarenakan akan dilakukan pelunasan dipercepat;

11. Bahwa **TERGUGAT III** menolak dalil posita poin 5 dan 6 Gugatan a quo, dimana **PENGUGAT** menyatakan "bahwa pada bulan November tahun 2009 **PENGUGAT** kedatangan tamu 2 orang yang mengaku bernama Sapto Haryono (Tergugat I) sedangkan satu orang yang lain tidak memperkenalkan diri. Selanjutnya menawarkan jasa kepada **PENGUGAT** agar hutangnya di Bank Danamon di Take Over saja agar nanti dapat pinjaman yang jumlahnya lebih besar, namun ajakan Sapto Haryono (Tergugat I) tersebut ditolak dengan alasan bahwa sisa hutang di PT Bank Danamon tinggal tersisa kurang lebih sebesar Rp. 50.000.000 dan sisa hutang sebesar tersebut akan dapat terbayar, kemudian Tergugat I bersama rekannya pulang." Poin 6 menyatakan "bahwa tiga hari kemudian tergugat I bersama rekannya datang kembali ke Rumah **PENGUGAT** di



*Dukuh Pandan Wetan dengan membawa minuman Merk Aquoa dan menawarkan kepada **PENGGUGAT** untuk diminum, namun semula **PENGGUGAT** menolak tetapi setelah dibujuk dengan kata-kata agar tenang dalam rembukan pada akhirnya **PENGGUGAT** tetap meminum Aqua tersebut. Selanjutnya diajak pergi bersama dengan Tergugat I dan temannya menuju Kantor PPAT di Klaten.....dst”*

Bahwa menurut **TERGUGAT III** dalil **PENGGUGAT** sangat mengada-ada, dimana keanehan terlihat pada saat **PENGGUGAT** kedatangan 2 orang tamu, akan tetapi mengapa **PENGGUGAT** yang adalah pemilik rumah meminum air dari Tamu, hakikatnya pemilik rumah lah yang menyediakan air untuk tamu. Sehingga dalil **PENGGUGAT** jelas sangat mengada-ada.

Lebih lanjut, **PENGGUGAT** pada saat itu dalam kondisi membutuhkan uang untuk menebus jaminan yang ada di **TERGUGAT III**, sehingga sangat dimungkinkan **PENGGUGAT** telah menerima sejumlah dana dari Tergugat I.

**12.** Bahwa **TERGUGAT III** menolak dalil posita poin 7, 8, 9, 10 dan 11 Gugatan *a quo*, dimana **PENGGUGAT** pada intinya menyatakan “bahwa setelah sampai di Kantor PPAT Nany Pudjianti, **PENGGUGAT** bersama Isteri diserahkan kerta untuk ditandatangani dengan tanpa dibacakan maksud dan tujuan daripada isi kertas tersebut, bahkan saat ditanya tentang maksud tandatangan tersebut, oleh Tergugat II dijawab ditandatangani saja ini hanya jual beli sementara,....dst” kemudian pada poin ke – 8 **PENGGUGAT** menyatakan “bahwa selanjutnya setelah **PENGGUGAT** menandatangani berkas.....dst” selanjutnya pada poin ke-9 **PENGGUGAT** menyatakan “Bahwa ternyata penandatanganan berkas oleh **PENGGUGAT** dan atau isterinya serta tergugat I yang dibuat oleh dan atau dihadapan Tergugat II sebagaimana tersebut pada posita poin 7 diatas adalah Akta Jual Beli atas tanag milik Pengugat dengan SHM N0. 475 dengan No. 2173/JGNL/JB/XI/2009 tertanggal 6 November 2009.....dst”

Bahwa jelas sebagaimana telah **PENGGUGAT** sampaikan di dalam Positanya yang menyebutkan bahwa antara **PENGGUGAT** dan Tergugat I telah terjadi jual beli terhadap SHM No 475 yang dilakukan dihadapan Notaris adalah Jual Beli yang sah, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

*“Peralihan hak atas tanag 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*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.”*

Dengan dibuatnya Perjanjian Jual Beli antara **PENGGUGAT** dan Tergugat I dihadapan pejabat PPAT yang berwenang, maka perjanjian tersebut telah dibuat secara sah, dimana perjanjian yang dibuat secara sah adalah mengikat para pihak, hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPer yang mengatur:

*“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”*

Lebih lanjut, terkait dengan jual beli yang dilakukan oleh Pihak Penjual dan pembeli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT tidak boleh dianggap sebagai jual beli pura-pura, hal tersebut akan mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum dalam suatu praktik hukum perikatan perdata, dimana seseorang subjek hukum ketika secara sadar mengikatkan diri dalam suatu hubungan kontraktual, tidaklah dapat memungkiri tandatangan sebagai bentuk kesepakatan saling mengikatkan diri. Dimana sejak awal dengan dibentuknya perjanjian “pura-pura” sudah merupakan bukti itikad baik dari para pihak dan justru menjadi pertanyaan yang dibalik mengapa pada saat proses penandatanganan tersebut, **PENGGUGAT** yang mengetahui bahwa itu hanya pura-pura mau dan sukarela menandatangani kontrak bila pada akhirnya dipungkiri oleh salah satu pihak yang saling bersepakat, maka dengan ditandatanganinya perjanjian jual beli tersebut, maka secara diam-diam dapat dimaknai bahwa **PENGGUGAT** mengakui, memberlakukan dan mengikat secara hukum tanpa lagi dibenarkan untuk dipungkiri. Oleh karenanya tidak ada alasan bagi **PENGGUGAT** untuk menyangkal dan tidak mengakui Jual Beli tersebut sebagai Jual Beli yang sah yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat yang berwenang;

**13.** Bahwa **TERGUGAT III** menolak dalil posita poin 12, 13, dan 14 Gugatan *a quo* yang menyebutkan “*bahwa pada tahun 2012 PENGGUGAT pernah didatangi dari pihak PT bank Mega Syariah Unit.....dst.*” Kemudian pada poin 13 **PENGGUGAT** menyatakan “*Bahwa atas pernyataan dari pihak PT Bank Mega Syariah, PENGGUGAT kaget tidak pernah merasa menjual Barang Sengketa kepada tergugat I, akan tetapi urusan hanya dengan PT Bank Danamon Unit Mikro Yogya Prambanan Sleman yang hutangnya hingga bulan Oktober 2009 masih tersisa kurang lebih Rp. 50.000.000.*” selanjutnya pada poin 14 **PENGGUGAT** menyatakan “*bahwa selanjutnya PENGGUGAT pada tanggal 23 April 2012 mengadakan*

Halaman 27 dari 50 halaman Putusan Nomor 516 /Pdt./2021/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)



*Tergugat I ke Mapolres Klaten guna untuk ditindaklanjuti terkait dengan pernyataan dari pihak PT bank Mega Syariah Unit Pedan yang mengatakan bahwa Barang Sengketa atas nama **PENGGUGAT I** yang dijaminakan kepada PT Bank Danamon telah beralih kepada atas nama Sapto Haryono (Tergugat I) atas dasar Jual-Beli"*

Berdasarkan pernyataan yang disampaikan **PENGGUGAT** pada posita Gugatan a quo tersebut, jelas tidak sesuai dengan fakta, dimana **PENGGUGAT** pada sekitar bulan November 2009, **PENGGUGAT** mendatangi **TERGUGAT III** dan mengisi dan menandatangani Formulir Permohonan Pengambilan Jaminan Asli dan Bukti Pengembalian Jaminan Asli berupa SHM No 475 tercatat atas nama Narto Suyoto Nargo dikarenakan akan dilakukan pelunasan dipercepat, sehingga pada tahun 2012 Objek Sengketa berupa SHMN No 475 sudah diambil oleh **PENGGUGAT** dari **TERGUGAT III** dan oleh karenanya, **TERGUGAT III** sama sekali tidak tahu menahu dan terlibat dengan pihak PT Bank Mega Syariah Unit Pedan maupun dengan pihak lain, hal tersebut sebagaimana pernyataan **PENGGUGAT** didalam Formulir Permohonan Pengambilan Jaminan Asli dan Bukti Pengembalian Jaminan Asli yang menjadi satu kesatuan dengan Bukti Pengembalian Jaminan Asli pada Penjamin yang menyebutkan :

*"Dengan menandatangani Bukti Serah Terima ini, saya selaku Penjamin (Narto Suyoto) Kredit, dengan ini menyatakan telah menerima dokumen Asli seperti yang tersebut diatas. Dengan demikian saya membebaskan Bank dari segala tuntutan yang timbul setelah ditandatangani bukti Serah terima ini, sehubungan dengan dokumen jaminan yang telah diserahkan kembali kepada saya."*

Maka mendasarkan pada pernyataan dari **PENGGUGAT** sendiri, maka segala tuntutan dikemudian hari sehubungan dengan Objek Sengketa yang telah diambil karena pelunasan bukan menjadi tanggung jawab **TERGUGAT III**. Terlebih Objek Sengketa sudah beradas dibawah kekuasaan dan kepemilikan Turut Tergugat IV yang diperoleh berdasarkan lelang yang dilakukan oleh Turut tergugat I;

**14. TERGUGAT III** menolak dalil posita poin 15, 16 dan 17 Gugatan a quo yang menyebutkan "..... pada tanggal 30 mei 2013 mapolres Klaten baru mengirim Surat Panggilan dengan No. B.599.V/2013/Reskrim dengan Judul Prihal Klarifikasi yang ditujukan kepada Pimpinan Bank Mega Syariah Unit Peda Klaten dengan membawa Perjanjian Kredit atas nama Narto





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Suyoto nargo (**PENGUGAT**) dengan jaminan Sertifikat Hak Mili No 475 Desa Somopuro" selanjutnya pada poin 16 **PENGUGAT** menyebutkan "bahwa ternyata setelah dipanggil oleh mapolres Klaten beberapa kali, pihak PT bank Mega Syariah juga tidak pernah hadir dan hingga sekarang pengaduan **PENGUGAT** tidak ada kejelasan dan berhenti tidak ada tindak lanjut .....dst" lebih lanjut pada poin 17 **PENGUGAT** menyatakan "Bahwa ternyata Barang Sengketa menjadi atas nama DR Wiku Gianto adalah dari hasil pembelian PT Bank Mega Syariah Unit Pedan atas dasar Kutipan Risalam lelang No. 1036/2016 tanggal 8 desember 2016 yang dibuat oleh Moh Arifrohman Selaku Kantor Lelang atas dasar Surat Roya No 259/BMS/Roya/2016 tanggal 29 November 2016 dari PT bank Mega Syariah kantor Cabang Solo; selanjutnya atas dasar Risalah tersebut didaftarkan ke Kantor Pertanahan Nsional (BPN) Klaten menjadi atas nama DR Wiku Gianto dengan SHM No 475 yang beralamat di Jl harjuno C.69, Desa Bolon, Kec. Colomadu, Kab Karanganyar Jawa Tengah."

Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat 24 KUHP menyebutkan :

"Laporan adalah pemberitahuan yang disampaikan oleh seorang karena hak atau kewajiban berdasarkan undang-undang kepada pejabat yang berwenang tentang telah atau sedang atau diduga akan terjadinya peristiwa pidana."

Maka laporan polisi yang diajukan oleh **PENGUGAT** baru merupakan permulaan dugaan adanya tindak pidana, selanjutnya Polisi akan melakukan Penyelidikan, dimana pada proses Penyelidikan polisi akan mencari ada atau tidaknya tindak pidana, hal tersebut sebagaimana diatur dalam pasal 1 ayat 5 yang mengatur :

"Penyelidikan adalah serangkaian tindakan penyelidikan untuk mencari dan menemukan suatu peristiwa yang diduga sebagai tindak pidana guna menentukan dapat atau tidaknya dilakukan penyidikan menurut cara yang diatur dalam undang-undang ini."

Dengan demikian berdasarkan ketentuan tersebut, alasan penyidik tidak melakukan tindak lanjut terhadap laporan polisi yang diajukan oleh **PENGUGAT** adalah kurangnya alat bukti yang menunjukkan bahwa telah terjadi suatu peristiwa pidana. Lebih lanjut, laporan polisi tidak dapat dijadikan sebagai dasar seseorang bersalah atau menyalahi aturan sepanjang belum adanya putusan hakim, hal tersebut sesuai dengan asas "Presumption of Innocence", sehingga tidak tepat **PENGUGAT** menyatakan bahwa Jual Beli yang dilakukan oleh **PENGUGAT** dan

Halaman 29 dari 50 halaman Putusan Nomor 516 /Pdt./2021/PT SMG



Tergugat I serta peralihan SHM No 475 menjadi ke atas nama DR Wiku Gariato sebagai perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi **PENGUGAT**.

15. Bahwa **TERGUGAT III** menolak dengan tegas dalil **PENGUGAT** pada posita poin 18 yang menyebutkan "*bahwa atas perbuatan dan atau perilaku yang dilakukan oleh Tergugat I Sapto Haryono, dengan dibantu oleh Tergugat II bernama Nany Pudjianti Suwigjo selaku PPAT di Klaten serta pihak PT bank Danamon Unit Mikro Yogya Prambanan Sleman mengakibatkan **PENGUGAT** menderita kerugian dikarenakan telah kehilangan Haknya untuk itu tidak ada jalan lain kecuali hanya mengajukan ke Pengadilan guna mencari kepastian hukum*"

Sebagaimana dalil posita **PENGUGAT** sangat tidak berdasar hukum dan patut untuk dikesampingkan, hal mana **PENGUGAT** dalam menyatakan dalil-dalinya:

- a. **PENGUGAT** secara sadar dan sukarela menandatangani Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Tergugat II, dimana hal tersebut disampaikan **PENGUGAT** pada dalil posita poin 7, 8, 9, 10, dan 11 Gugatan *a quo*, **PENGUGAT** tidak dapat serta merta memungkirin perbuatan **PENGUGAT** sendiri yang telah menandatangani Akta Jual Beli. Karena hal tersebut dapat mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum dalam suatu praktik hukum perikatan perdata, dimana seseorang subjek hukum ketika secara sadar mengikatkan diri dalam suatu hubungan kontraktual, tidaklah dapat memungkir tandatangan sebagai bentuk kesepakatan saling mengikatkan diri;
- b. **PENGUGAT** tidak dapat membuktikan secara hukum bahwa Jual Beli yang dilakukan oleh **PENGUGAT** dan Tergugat I adalah Jual Beli yang tidak sah. Bertentangan dengan pernyataan **PENGUGAT**, Jual Beli antara **PENGUGAT** dan Tergugat I dibuat dihadapan Pejabat PPAT yang berwenang yang dituangkan kedalam suatu Akta Jual Beli No. 2173/JGNL/JB/XI/2009 tanggal 16 November 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Nany Pudjianti Suwigjo, S.H., oleh karenanya Jual Beli tersebut secara hukum adalah sah dan mengikat;
- c. **PENGUGAT** mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat mengakibatkan kerugian, akan tetapi **PENGUGAT** tidak menguraikan secara detail dan jelas kerugian apa yang dimaksud oleh **PENGUGAT**, berapa besarnya kerugian **PENGUGAT** dan apa dasar perhitungan **PENGUGAT** menyatakan telah mengalami kerugian;



d. **PENGUGAT** tidak dapat membuktikan keterlibatan **TERGUGAT III** dalam proses jual beli SHM No 475 yang telah dilakukan secara sah di hadapan Pejabat yang berwenang dan ditandatangani sendiri oleh **PENGUGAT**.

16. Bahwa atas dalil-dalil **PENGUGAT** selebihnya tidak diberikan tanggapan oleh **TERGUGAT III** karena senyatanya dalil-dalil dimaksud hanya berisikan pemungkiran-pemungkiran atau pengingkaran-pengingkaran yang bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku;

17. Bahwa selain itu untuk menjamin terlindunginya hak dan kepentingan **TERGUGAT III** selaku Kreditur yang beritikad baik "*tee goeder trouw*" yang telah memberikan fasilitas kredit kepada **PENGUGAT**, terlebih pula **TERGUGAT III** mendasarkan Jawaban ini pada dalil-dalil yang mendasarkan pada bukti-bukti otentik, maka untuk mendukung terciptanya kepastian hukum yang berbasis pada asas peradilan yang cepat, sederhana, dan berbiaya ringan, maka **TERGUGAT III** mohon Majelis Hakim Pemeriksa Gugatan *a quo* untuk MENOLAK atau setidaknya TIDAK MENERIMA Gugatan **PENGUGAT** (*niet onvankelijk verklaard*);

Berdasarkan pada jawaban, dalil, argumen, pernyataan, dan permohonan tersebut di atas, maka bersama ini **TERGUGAT III** mohon dengan hormat dan kerendahan hati kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk berkenan mempertimbangkan dan menerima jawaban-jawaban, dalil, argumen, pernyataan, dan permohonan **TERGUGAT III** untuk selanjutnya memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI**

- Menerima Eksepsi **TERGUGAT III** untuk seluruhnya;

**II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan **PENGUGAT** tidak dapat diterima (*Niet Onvangelijke Verklaard*);
2. Menyatakan secara hukum **TERGUGAT III** adalah Kreditur yang beritikad baik yang harus dilindungi hak-hak dan kepentingan-kepentingannya secara hukum;
3. Menyatakan **TERGUGAT III** tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;



4. Menyatakan **TERGUGAT III** bukan merupakan pihak yang harus bertanggung jawab terhadap tuntutan ganti kerugian yang diajukan **PENGUGAT**;

5. Menghukum **PENGUGAT** untuk membayar semua biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* berpendapat lain, mohon untuk mengadili dan memberikan putusan hukum yang seadil-adilnya (**Ex Aequo Et Bono**).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I telah mengajukan Jawaban secara tertulis tanggal 10 Juni 2021 sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

**I. Gugatan PARA PENGUGAT Salah Pihak (*Error In Persona*) :**

Bahwa perihal Gugatan PARA PENGUGAT yang intinya adalah Gugatan Pembatalan jual beli atas Tanah yang terletak di Desa Somopuro, Kecamatan Jogonalan, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah dengan Sertipikat Hak Milik No. 475/Somopuro tertanggal 9 Februari 1982, Gambar Situasi No. 20817/1981 tertanggal 31 Desember 1981, seluas 3.015 m<sup>2</sup> (*tiga ribu lima belas meter persegi*), atas nama SAPTO HARYONO ("**SHM No. 475/Somopuro**") berdasarkan Akta Jual Beli No. 2173/JGNL/JB/XI/2009 tertanggal 16 Nopember 2009 adalah antara **PARA PENGUGAT selaku Penjual dan TERGUGAT I selaku Pembeli** yang dibuat dihadapan **TERGUGAT II selaku PPAT**.

Dengan demikian Gugatan PARA PENGUGAT yang menyertakan **PT. BANK MEGA SYARIAH Cq PT. BANK MEGA SYARIAH KC Solo (d/h PT. BANK MEGA SYARIAH KCP Pedan)** selaku **TURUT TERGUGAT I** dalam perkara ini adalah Gugatan yang Salah Pihak dan seharusnya tidak dapat diterima.

**II. Gugatan PARA PENGUGAT Kabur (*Obscuur Libel*) :**

Bahwa dalil PARA PENGUGAT pada nomor 15 Gugatan intinya menyatakan terhadap perkara ini PARA PENGUGAT telah membuat Laporan Polisi melalui Mapolres Klaten sebagaimana Surat Panggilan No. B/599/V/2013/Reskirm tertanggal 30 Mei 2013.

Dengan demikian seharusnya pemeriksaan dalam Perkara ini ditangguhkan terlebih dahulu hingga terdapat Putusan perkara Pidana dimaksud, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 138 ayat 8 HIR, yang menyatakan : "**Perkara yang diajukan ke pengadilan negeri, ditangguhkan dulu sampai diambil keputusan mengenai perkara pidana itu.**"



Dengan demikian Gugatan PARA PENGGUGAT adalah Gugatan yang sudah seharusnya tidak dapat diterima.

**III. Gugatan Kurang Pihak :**

Bahwa PENGGUGAT dalam dalilnya pada Posita nomor 1 Gugatan terkait Jaminan PENGGUGAT pada TERGUGAT III yang diantaranya menyatakan : *"... .., untuk itu Jaminan tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan yang telah dibuat di depan dan atau dihadapan PPAT-Notaris di Klaten bernama DEWI ESTININGKASIH, SH Nomor : 266/VI/2008 tanggal 12 Juni 2008;"*, sementara PENGGUGAT dalam Gugatannya tidak menyertakan Notaris/PPAT DEWI ESTININGKASIH, SH selaku pihak dalam perkara ini.

Dengan demikian Gugatan PENGGUGAT adalah Kurang Pihak, dan Gugatan yang demikian adalah Gugatan yang tidak dapat diterima, sebagaimana pula ditegaskan dalam Yurisprudensi MARI No. 201 K/Sip/1974 tertanggal 28 Januari 1976, yang menyatakan bahwa : *"Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikuti maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima"*.

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil PARA PENGGUGAT dalam Gugatan, terkecuali apa yang diakui oleh TURUT TERGUGAT I secara tegas dan tertulis.
2. Bahwa seluruh dalil yang telah TURUT TERGUGAT I kemukakan dalam Eksepsi, mohon kiranya dinyatakan termasuk dan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam Pokok Perkara ini;
3. Bahwa terhadap dalil PARA PENGGUGAT pada nomor 6 s/d 15 Gugatan yang intinya mempermasalahkan proses jual beli atas SHM No. 475/Somopuro antara PARA PENGGUGAT selaku Penjual dan TERGUGAT I selaku Pembeli berdasarkan Akta Jual Beli No. 2173/JGNL/JB/XI/2009 tertanggal 16 Nopember 2009 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II selaku PPAT.  
Sementara faktanya sebagaimana diakui pula oleh PARA PENGGUGAT dalam Gugatan, **pada saat dibuatnya Akta Jual Beli atas SHM No. 475/Somopuro dihadiri oleh PARA PENGGUGAT selaku Penjual dan TERGUGAT I selaku Pembeli dan dihadapan TERGUGAT II selaku PPAT, sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 2173/JGNL/JB/XI/2009**





tertanggal 16 Nopember 2009 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II selaku PPAT.

Dengan demikian dalil-dalil PARA PENGGUGAT dimaksud adalah dalil-dalil yang tidak berdasar dan mengada-ada, dan Gugatan dengan dalil-dalil yang demikian adalah Gugatan yang sudah seharusnya ditolak.

4. Bahwa TERGUGAT I adalah Ex. Nasabah TURUT TERGUGAT I selaku Bank dengan Agunan/Jaminan berupa SHM No. 475/Somopuro, sebagaimana didasarkan antara lain pada :

- 4.1. Akad Pembiayaan Murabahah No. 81 tertanggal 16 Nopember 2009 yang di buat diadapan Notaris. NANY PUDJANTI SUWIGJO, SH (**"Akad Pembiayaan Murabahah No. 81"**).
- 4.2. Sertipikat Hak Tanggungan No. 140/2010 tertanggal 20 Januari 2010 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten (**"SHT No. 140/2010"**).

Tetapi karena kemudian TERGUGAT I telah Cidera Janji terhadap TURUT TERGUGAT I dan tidak ada itikad baik serta tidak ada kepastian untuk menyelesaikan kewajibannya kepada TURUT TERGUGAT I, maka akhirnya dengan terpaksa TURUT TERGUGAT I menempuh penyelesaian melalui Lelang Eksekusi sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 1036/2016 tertanggal 22 November 2016 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta (TURUT TERGUGAT II) (**"Risalah Lelang No. 1036/2016"**), sebagaimana didasarkan antara lain pada:

- Pasal 9.2. tentang Akibat Dari Peristiwa Cidera Janji pada Akad Pembiayaan Murabahah No. 81, yang menyatakan : **"Jika ayat 1 (satu) pasal ini tidak dilaksanakan dan dipenuhi oleh NASABAH, maka BANK tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada NASABAH, akan menjual barang agunan didepan umum ataupun dengan cara mengambil tindakan apapun yang dianggap perlu, yang sesuai dengan prinsip syariah."**
- Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, antara lain dalam :
  - Pasal 6, yang menyatakan : **"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 14 ayat (3), yang menyatakan : ***Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotek sepanjang mengenai hak atas tanah.***
- Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Dengan demikian upaya TURUT TERGUGAT I menempuh penyelesaian melalui Lelang Eksekusi sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 1036/2016 adalah sah secara hukum, dan Pembeli Lelang (TURUT TERGUGAT IV) adalah Pembeli yang beritikad baik dan harus mendapat perlindungan hukum, sebagaimana pula ditegaskan dalam Yurisprudensi MARI No. 323 K/Sip/1968, yang menyatakan : ***“Suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta, dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum”***.

5. Bahwa terhadap dalil-dalil PARA PENGGUGAT untuk selebihnya karena tidak ada relevansinya dengan perkara ini, tidak berdasar dan mengada-ada, maka TURUT TERGUGAT I menganggap bahwa dalil-dalil PARA PENGGUGAT tersebut tidak perlu untuk ditanggapi dan sudah seharusnya ditolak.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas, maka TURUT TERGUGAT I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini kiranya berkenan memberikan Putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

- 1;Menyatakan menerima Eksepsi dari TURUT TERGUGAT I.
- 2;Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam Perkara ini.



Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (Ex Aequo et Bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II telah mengajukan Jawaban secara tertulis pada persidangan tanggal 10 Juni 2021 sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatan kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas diakuiinya;
2. **Eksepsi *Obscuur Libel* (Gugatan Tidak Jelas dan Kabur)**
  - 2.1 Bahwa dalam dalil-dalil baik posita maupun petitum, Para Penggugat tidak menjelaskan alasan dan perbuatan melawan hukum seperti apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat II;
  - 2.2 Bahwa dalam surat gugatan halaman 8 petitum nomor 6, Para Penggugat meminta agar proses pelelangan yang dilakukan Turut Tergugat II dengan Risalah Lelang Nomor 1036/2016 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
  - 2.3 Bahwa seperti yang dijelaskan pada poin 2.1 di atas, Para Penggugat sama sekali tidak menjelaskan dasar hukum, alasan serta perbuatan melawan hukum seperti apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat II yang menyebabkan Risalah Lelang Nomor 1036/2016 harus dinyatakan tidak sah, akan tetapi dalam petitumnya, Para Penggugat justru meminta pembatalan lelang yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat II. Pada kenyataannya pelaksanaan lelang dengan Risalah Lelang Nomor 1036/2016 telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan sehingga tidak dapat dibatalkan. Hal tersebut berdasarkan ketentuan dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan pada halaman 149 dan pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016;
  - 2.4 Bahwa dengan tidak dijelaskannya dasar hukum dan alasan mengapa lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat II cacat dan tidak sah serta batal demi hukum tentunya membuat gugatan menjadi tidak jelas karena pada kenyataannya lelang telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan aturan yang benar;
  - 2.5 Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan

Halaman 36 dari 50 halaman Putusan Nomor 516 /Pdt./2021/PT SMG



bahwa, “Syarat mutlak untuk menuntut orang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak, pada kenyataannya dalam surat gugatan, Para Penggugat sama sekali tidak menjelaskan perselisihan, alasan, dasar hukum serta perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat II kepada Para Penggugat bahkan Turut Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dengan Para Penggugat sehingga sudah seharusnya Majelis Hakim menyatakan **gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)**).

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi di atas, mohon dianggap termasuk dan terbaca kembali dalam pokok perkara ini serta Turut Tergugat II **menolak seluruh dalil Para Penggugat dalam gugatannya** kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa Turut Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat II;
3. Bahwa Para Penggugat dalam salah satu petitum surat gugatan meminta pelaksanaan Lelang atas obyek sengketa berupa SHM No. 475/Somopuro seluas 3015 m2 yang terletak di Desa Somopuro, Kecamatan Jogonalan, Kabupaten Klaten cacat hukum dan tidak sah serta batal demi hukum;
4. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil petitum tersebut dan Turut Tergugat II akan menjawab dengan menjelaskan mengenai **proses lelang terkait dengan obyek sengketa yang telah sesuai dengan prosedur dan aturan yang berlaku**, sebagai berikut:
  - a. Bahwa Pelaksanaan Lelang *a quo* merupakan kewajiban hukum Turut Tergugat II sebagaimana perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 berbunyi, “**Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya**” *juncto* ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, “**Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang**”



*sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”.*

b. Bahwa Permohonan Lelang yang diajukan oleh PT. Bank Mega Syariah *in casu* Turut Tergugat I atas obyek sengketa kepada Turut Tergugat II dengan surat nomor : 01/PL/SOLO/IX/2016 tanggal 9 September 2016 (**vide Bukti TTII-1**);

c. Bahwa terhadap surat permohonan Lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka selanjutnya Turut Tergugat II memeriksa dan melakukan analisa **kebenaran berkas secara formil dan kelengkapan secara administratif** terhadap berkas yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang yang diajukan oleh PT. Bank Mega Syariah *in casu* Turut Tergugat I, yang diantaranya:

- Fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 81 tanggal 16 November 2009
- Fotokopi sertifikat SHM No. 475/Somopuro;
- Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 140/2010 tanggal 20 Januari 2010;
- Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 2306/JGNL/PHT/XII/2009 tanggal 23 Desember 2009;
- Surat Peringatan-Peringatan kepada Debitur dan Surat Pernyataan dari Kreditur bahwa Debitur telah wanprestasi.

d. Bahwa dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formil sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, Kepala KPKNL Surakarta sesuai dengan kewajiban hukumnya telah menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang (**vide Bukti TTII-2**) dengan ketentuan Turut Tergugat I selaku penjual objek lelang harus memenuhi syarat lelang dan pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur;

e. Bahwa untuk melengkapi persyaratan Lelang dimaksud, Penjual (*in casu* Turut Tergugat I) telah melaksanakan pengumuman Lelang sebanyak dua kali, yaitu melalui Selebaran tanggal 24 Oktober 2016 (**vide Bukti TTII-3**) sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Surat Kabar Harian Jawa Pos Radar Solo yang terbit tanggal 8 November 2016 (**vide Bukti TTII-4**) sebagai pengumuman Lelang kedua serta telah ditayangkan oleh Turut Tergugat II pada alamat domain [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id). Pengumuman lelang merupakan syarat mutlak guna memenuhi **asas publisitas** dan **persyaratan lelang**





sebagai pemberitahuan kepada masyarakat umum tanpa terkecuali Para Penggugat mengenai pelaksanaan lelang atas objek sengketa sekaligus bilamana dimungkinkan masih ada keberatan/sanggahan dari pihak lain atas pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Turut Tergugat II;

**f.** Bahwa Turut Tergugat I juga telah memberitahukan kepada debitor perihal pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan oleh Turut Tergugat I dengan bantuan Turut Tergugat II melalui surat nomor 15/BMS-Solo/Surat Pemberitahuan-Lelang/XI/2016 tanggal 24 Oktober 2016 (**vide Bukti TTII-5**);

**g.** Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 25 ayat (1) PMK 27/2016 yang menentukan pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah dari Kantor Pertanahan setempat, maka terhadap Lelang eksekusi *a quo* telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah oleh Nomor 219/Ket-11.19/XII/2016 tertanggal 3 November 2016 (**vide Bukti TTII-6**) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten;

**h.** Bahwa dikarenakan dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan objek sengketa jelas merupakan Hak Tanggungan dan Turut Tergugat I sepenuhnya berhak untuk melaksanakan Lelang eksekusi objek sengketa *a quo* melalui perantaraan Turut Tergugat II, maka atas objek lelang *a quo* telah dilaksanakan penjualan secara lelang tanggal 22 November 2016 dan telah diterbitkan Risalah Lelang Nomor: 1036/2016 (**vide Bukti TTII-7**).

**5.** Bahwa berdasarkan penjelasan Jawaban pada poin 4 diatas telah cukup menjelaskan proses eksekusi lelang hak tanggungan tersebut telah dilaksanakan secara transparan, sesuai dengan prosedur dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang lelang sebagaimana yang diatur dalam *Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1941:3 juncto Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016* tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga terkait dengan pelaksanaan lelang dimaksud tidak ada satupun tindakan Turut Tergugat II yang dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

**6.** Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil petitum pada halaman 8 petitum nomor 6, yang meminta kepada Majelis Hakim untuk



menyatakan cacat dan tidak sah serta batal demi hukum proses pelelangan yang dilakukan Turut Tergugat II. Sebagaimana telah dijelaskan dalam eksepsi maupun pada pokok perkara poin 4, pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat II telah sesuai dengan prosedur dan aturan hukum yang berlaku sehingga tidak ada satupun perbuatan Turut Tergugat II yang merupakan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu lelang yang telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat II pada tanggal 22 November 2016 dengan Risalah Lelang Nomor 1036/2016 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;

7. Bahwa proses pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat II tersebut telah jelas dilaksanakan secara sah dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga sesuai dengan ketentuan dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan pada halaman 149 yang dengan tegas menyatakan **“bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”** dan pada pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan bahwa **“lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”**, oleh karenanya lelang yang dilakukan Turut Tergugat II tidak dapat dibatalkan;

8. Bahwa berdasarkan uraian-uraian Jawaban tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat fakta hukum yang pada pokoknya menyatakan Turut Tergugat II melanggar ketentuan prosedur lelang dan melakukan perbuatan melawan hukum, serta tidak memenuhi syarat-syarat sesuai dengan peraturan lelang. Melainkan hal tersebut telah menunjukkan dan membuktikan bahwa pelelangan atas objek sengketa telah sesuai dengan prosedur yang berlaku sehingga Risalah Lelang Nomor 1036/2016 tanggal 22 November 2016 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat serta tidak dapat dibatalkan;

9. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil petitum Para Penggugat pada halaman 8 angka 7 yang menyatakan peralihan obyek sengketa menjadi atas nama Turut Tergugat IV batal demi hukum. DR. Wiku Gianto *in casu* Turut Tergugat IV merupakan pembeli yang beriktikad baik karena melakukan pembelian melalui pelelangan umum yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2016, DR. Wiku Gianto *in casu* Turut Tergugat IV harus mendapatkan perlindungan hukum sebagai pembeli yang beriktikad baik. Pembeli yang beriktikad baik berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 7 Tahun 2012 sebagai berikut "*Perlindungan harus diberikan pada Pembeli yang beriktikad baik, sekalipun kemudian diketahui Penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).*" Sehubungan dengan pelaksanaan lelang yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan berdasarkan SEMA RI Nomor 4 tahun 2016 dan SEMA RI No. 7 tahun 2012, sudah semestinya Turut Tergugat IV diberikan perlindungan hukum serta perubahan sertifikat menjadi atas nama Turut Tergugat IV adalah sah menurut hukum serta tidak dapat dimintakan pembatalannya;

**10.** Bahwa terhadap dalil-dalil surat gugatan yang tidak ditanggapi oleh Turut Tergugat II, pada pokoknya Turut Tergugat II menolak dan membantah dalil-dalil tersebut kecuali dalil-dalil yang secara tegas diakui sendiri oleh Turut Tergugat II.

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

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilaksanakan tanggal 22 November 2016 telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat III telah mengajukan Jawaban secara tertulis pada persidangan tanggal 10 Juni 2021 sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa sesuai data-data yang ada pada Turut Tergugat III, terhadap bidang tanah obyek perkara *a quo* adalah sebagai berikut :

Halaman **41** dari **50** halaman Putusan Nomor 516 /Pdt./2021/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)



**SHM No. 475/Desa Somopuro terletak di Desa Somopuro, Kecamatan Jogonalan, Kabupaten Klaten :**

- SHM No. 475/Desa Somopuro seluas 3.015 M<sup>2</sup> sesuai Gambar Situasi No. 20817/1981 terbit pada tanggal 9 Februari 1982 berdasarkan konversi dari C No. 348 semula tercatat atas nama JUMINA.
- Bahwa SHM No. 475/Desa Somopuro kemudian beralih menjadi atas nama SARISIH HARDI SUMARTO NYONYA berdasarkan Surat Keterangan Warisan Nomor 593/692/XI/2006 tanggal 24 November 2006, kemudian berdasarkan Akta Hibah No. 314/XII/2006 tanggal 13 Desember 2006 beralih menjadi atas nama NARTO SUYOTO NARGO, kemudian berdasarkan Akta Jual Beli No. 2173/JGNL/JB/2009 tanggal 16 November 2009 beralih menjadi atas nama SAPTO HARYONO dan terakhir berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 1036/2016 tanggal 8 Desember 2016 beralih menjadi atas nama DR. WIKU GARIANTO.

2. Bahwa Turut Tergugat III dalam hal ini adalah sebagai lembaga pencatat administrasi, dan semua tindakan administrasi yang dilaksanakan dalam rangka penerbitan dan peralihan Hak Atas Tanah obyek perkara *a quo* telah sesuai dan mengacu pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Turut Tergugat III mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten yang memeriksa dan mengadili Perkara No. 5/Pdt.G/2021/PN.Kln berkenan untuk memutus hal-hal sebagai berikut :

**Dalam Pokok Perkara:**

- Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

**Atau:**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Turut Tergugat III mohon putusan yang seadil-adilnya

Membaca putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Kln tanggal 14 Oktober 2021 yang amar berbunyi sebagai berikut:

Halaman 42 dari 50 halaman Putusan Nomor 516 /Pdt./2021/PT SMG



## DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 5.288.000,00 (lima juta dua ratus delapan puluh delapan ribu Rupiah);

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding, Nomor 5/Pdt.G/2021/PN.Kln yang dibuat dan ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Klaten bahwa pada tanggal 25 Oktober 2021 Kuasa Pembanding Semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Klaten tersebut, permohonan banding mana telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 28 Oktober, Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 28 Oktober 2021, Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 29 Oktober 2021, Turut Terganding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 28 Oktober 2021, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 28 Oktober 2021, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 28 Oktober 2021, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV pada tanggal 1 Nopember 2021;

Membaca memori banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat Nomor 5 /Pdt G/2021/PN.Kln yang diserahkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 24 Nopember 2021, dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 26 Nopember 2021, Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 26 Nopember 2021, Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 25 Nopember 2021, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 29 Nopember 2021, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 29 Nopember 2021, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 3 Desember 2021, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV pada tanggal 30 Nopember 2021;

Membaca, Kontra memori banding dari Kuasa Terbanding III semula Tergugat III Nomor 5/Pdt.G/2021/PN.Kln yang diserahkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 15 Desember 2021 dan Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 22 Desember 2021, Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 23 Desember 2021, Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 21 Desember 2021, Terbanding III semula





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III pada tanggal 21 Desember 2021, Turut Terbanding I,II semula Turut Tergugat I,II pada tanggal 21 Desember 2021, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 21 Desember 2021, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV pada tanggal 10 Desember 2021 ;

Membaca, Kontra memori banding dari Kuasa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Nomor 5/Pdt.G/2021/PN.Kln yang diserahkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 2 Desember 2021 dan Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 2 Desember 2021, Terbanding 1 semula Tergugat pada tanggal 14 Desember 2021, Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 7 Desember 2021, Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 14 Desember 2021, Turut Terbanding I,II semula Turut Tergugat I,II pada tanggal 9 Desember 2021, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 7 Desember 2021, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV pada tanggal 10 Desember 2021 ;

Membaca, Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*) Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Kln yang dibuat oleh Jurusita ti pada Pengadilan Negeri Klaten masing-masing Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 27 Oktober 2021, Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 28 Oktober 2021, Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 28 Oktober 2021, Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 4 Nopember , 2021, Turut Terbanding I,II semula Turut Tergugat I,II pada tanggal 3 Nopember 2021, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 28 Oktober 2021, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV pada tanggal 4 Nopember 2021 yang memberi kesempatan kepada Para Pembanding dan Para Terbanding maupun Para Turut Terbanding untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang, terhitung setelah hari berikutnya pemberitahuan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Pengugat I dan Pengugat II tersebut diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tatacara yang telah ditentukan undang-undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang bahwa Kuasa Para Pembanding semula Pengugat I dan Penggugat II di dalam memori bandingnya mengajukan alasan banding yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Halaman 44 dari 50 halaman Putusan Nomor 516 /Pdt./2021/PT SMG



Bahwa Kuasa Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama di dalam putusannya perkara Nomor 5/Pdt.G/2021/PN.Kln tanggal 14 Oktober 2021 yang memeriksa perkara ini cacat yuridis baik dalam substansi pertimbangan hukum pokok perkara maupun dalam amar putusannya. Dalam pertimbangan hukum telah mengabaikan syarat-syarat sahnya sebuah perjanjian yang di atur secara tegas dalam pasal 1320 KUH Perdata dan pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata karena kualitas Pembanding sebagai penjual dalam keadaan tertekan tidak seimbang dengan pembeli (Terbanding I semula Tergugat I) dengan demikian Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat memohon :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara :

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Klaten nomor 5/Pdt.G/2021/PN. Kln. tanggal 14 Oktober 2021;

MENGADILI SENDIRI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslah*);
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Surat Kuasa untuk menjual No. 61 tanggal 11 Nopember 2009 serta Surat Jual Beli No. 2173/JGNL/2009 tanggal 16 Nopember 2009 dibuat Tergugat II selaku Notaris/PPAT antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat I/Terbanding adalah tidak mempunyai kekuatan hukum untuk mengikat segala akibatnya;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa penjaminan tanah sawah SHM No,475 luas : 3215 M2 terletak di Desa Somopuro, Kec.Jogonalan, Kab. Klaten oleh Tergugat / Terbanding untuk pinjaman kredit di tempat Turut Tergugat I/ Terbanding tidak berkekuatan hukum untuk mengikat dengan segala akibatnya;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa, penjualan lelang tanah sawah SHM No, 475 luas: 3215 M2 oleh Turut Tergugat II dengan pembeli lelang Turut Tergugat IV/Terbanding adalah tidak berkekuatan hukum untuk mengikat dengan segala akibatnya;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat/mbanding pada tahun 2008 mempunyai sisa pinjaman kredit di tempat Tergugat III sebesar Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah) apabila dihitung bunga,



denda hingga sekarang tahun 2021 berjumlah Rp.250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan Penggugat/Pembanding bersedia mengkonsinyasikan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten, sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) selanjutnya Tergugat III/Terbanding sewaktu-waktu dapat mengambilnya;

7. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;

8. Menyatakan menurut hukumj peralihan hak tanah sawah SHM No: 475 luas : 3215 M2 dari atas nama Tergugat I/ Terbanding menjadi atas nama Turut Tergugat IV/Terbanding dengan melalui BPN Kab.Klaten/ Turut Tergugat III/Terbanding atas dasar risalah lelang Nomor: 1036/2016 tanggal 8 Desember 2016 tidak berkekuatan hukum untuk mengikat denga segala akibatnya;

9. Menghukum dan memerintahkan kepada Terut Tergugat IV/Terbanding atau siapapun yang memperoleh hak atas tanah sawah SHM N0:475 luas : 3215 M2 terletak di Desa Somopuro, kec. Jogonala, Kab. Klaten menyertahkan kepada Pernggugat/Pembanding berikut sertifikat hak milik atas tanah sawah tersebut sejal putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) apabila tidak bersedia, maka pelaksanaannya dapat dilakukan dengan bantuan aparat keamanan negara;

10. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I,II dan Tergugat III, Turut Tergugat I,II, III dan Turut Tergugat IV/ Para Terbanding secara tanggung renteng membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I mengajukan Kontra Memori banding yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding dari Para Pembanding semula Penggugat I dan Pengugat II untuk seluruhnya ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jepara tanggal 14 Oktober 2021 perkara nomor 5/Pdt.G/2021/PN. Kln;
3. Menghukum Para Pembanding semula Pengugat I dan Pengugat II untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam Perkara ini;

At a u :

Mohon putusann yang seadil-adilnya ;



Menimbang, bahwa Kuasa Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II mengajukan Kontra Memori banding yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding Para Pembanding;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Klaten nomor 5/Pdt.G/2021/PN.Kln. tanggal 14 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa Terbanding III semula Tergugat III mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

1. Menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan permohonan banding dari Para Pembanding tidak dapat diterima;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor 5/Pdt.G/2021/PN.Kln tanggal 14 Oktober 2021;
3. Menghukum Para Pembanding untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama terhadap berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor 5/Pdt.G/2021/PN.Kln tanggal 14 Oktober 2021 serta surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini, lalu dihubungkan dengan pemasalahan pokok yang dimuat dalam memori banding Para Pembanding semula Para Penggugat dan dari Terbanding III semula Tergugat III serta Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II memberi tanggapan yang dimuat dalam kontra memori banding tersebut di atas, maka setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding meneliti dan mentelaah lebih lanjut, maka memberikan pertimbangan dan berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa dengan mengkaji terhadap permasalahan pokok dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten dalam perkara a quo yang menyangkut perjanjian jual beli tanah sawah SHM No. 475, luas 3215 m2, Desa Somopura, kecamatann Jogonalan, Kabupaten Klaten antara Penggugat dengan Sapto Haryono (Tergugat I) merupakan cacat yuridis dengan alasan, bahwa tanah SHM No. 475. luas 3215 m2 tersebut menjadi anggunan pinjaman kredit di tempat Terbanding III semula Tergugat III diikat dengan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan dengan plafond pinjaman Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), Para Pembanding semula Para Penggugat sebagai debitur dalam membayar angsuran bejalan baik namun sebelum jatuh tempo terjadi kemacetan senilai Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) karena kredit macet sehingga Para Pembanding semula Para Penggugat diberi peringatan oleh



Terbanding III semula Tergugat III dan barang jaminannya akan dilelang tapi faktanya tidak terjadi pelelangan. Para Pembanding semula Para Penggugat didatangi oleh Terbanding I semula Tergugat I dengan berbagai dalih dan alasan akan membantu kredit macet dan akhirnya Penggugat diajak ke kantor Tergugat II lalu dibuatkan Surat Kuasa Jual No.61 tertanggal 11 Nopember 2009 serta Aktsa Jual Beli No. 2173/JGNL tanggal 16 Nopember 2009 yang dihadiri pula oleh Tergugat III, maka terjadinya jual beli tersebut keadaan secara psikis Penggugat sebagai penjual tertekan tidak seimbang dengan pembeli (Tergugat I), sehingga keadaan yang demikian merupakan suatu hal penyimpangan terhadap sahnya jual beli yang nyata-nyata bertentangan dengan ketentuan pasal 1320 KUH Perdata dan pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata karena kualitas Penggugat/Pembanding sebagai penjual dalam keadaan tertekan tidak seimbang dengan pembeli (Tergugat I). Terhadap permasalahan dalam hal ini setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempelajari dan mencermati secara seksama berkas perkara dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Kln, tanggal 14 Oktober 2021 ternyata Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah menguraikan dengan memuat pertimbangan hukum dalam putusnya tersebut yang secara yuridis sudah jelas, terinci, tepat dan benar ;

- Bahwa bertitik tolak dari uraian di atas, maka terhadap pokok permasalahan yang diungkapkan dalam memori banding dari Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II maupun tanggapan yang termuat dalam kontra memori banding Terbanding III semula Tergugat III dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I serta Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tersebut yang pada dasarnya tidak jauh berbeda dan merupakan pengulangan keberatan/ bantahan dari pihak Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II maupun dari Terbanding III semula Tergugat III dan Turut Terbanding I semula Turut Terbanding I serta Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, maka menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut karena sudah dibahas dalam uraian pertimbangan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten dalam perkara a quo yang secara yuridis telah dipertimbangkan secara jelas, tepat dan benar sebagaimana sudah disinggung di atas sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat, bahwa alasan yang disampaikan dalam memori banding dari Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II tidak cukup alasan dan





harus dikesampingkan, sedangkan kontra memori banding dari Terbanding III semula Tergugat III dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I serta Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut karena substansi yang termuat dalam kontra memori bandingnya tersebut pada pokoknya sependapat dengan semua pertimbangan dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan ungkapan pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan terhadap putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut dan oleh karenanya dalam pertimbangan hukumnya terhadap putusan tersebut telah memuat dan menguraikan dengan tepat, jelas dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya itu, maka dengan demikian semua pertimbangan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten Nomor 5/Pdt.G/2021/PN.Kln tanggal 14 Oktober 2021 dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding dan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih menjadi dasar pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri di dalam memutus perkara ini pada tingkat banding;

Menimbang berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor 5/Pdt.G/2021/PN. Kln. tanggal 14 Oktober 2021 yang dimohonkan banding tersebut cukup peralasan untuk dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang oleh karena Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II. tetap sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini.

Memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam HIR, KUH Perdata, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

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

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor 5/Pdt.G/ 2021/PN. Kln tanggal 14 Oktober 2021 yang dimohonkan banding tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari Selasa, tanggal 4 Januari 2022 oleh I Nyoman Karma, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, Sunardi, S.H. dan Santun Simamora, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari Rabu, tanggal 12 Januari 2022 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, serta dibantu Indrat Kinarsih, S.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara ataupun kuasa hukumnya masing-masing;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Sunardi, S.H.

I Nyoman Karma, S.H., M.H.

Ttd

Santun Simamora, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Indrat Kinarsih, S.H.

## Rincian biaya perkara :

Meterai .....	Rp. 10.000,00
Redaksi.....	Rp. 10.000,00
Pemberkasan.....	Rp. 130.000,00+
Jumlah.....	Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)