



PUTUSAN

Nomor 267/PDT/2023/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Semarang yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, menjatuhkan putusan dalam perkara antara:

1. **Tulus Sugiyanto**, Warga Negara Indonesia, jenis kelamin Laki-laki, Tempat tanggal lahir Sragen, 12 Desember 1972, agama Islam, Pekerjaan Sopir, alamat Tekik Rejo RT.044/RW.010, Desa Sepat, Kecamatan Masaran, Kabupaten Sragen, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya disebut **Pembanding I** semula **Penggugat I**;
2. **Sri Rusmini**, Warga Negara Indonesia, jenis kelamin Perempuan, Tempat Tanggal Lahir Sragen, 25 Mei 1973, Agama Islam, pekerjaan Karyawan swasta, alamat Tekik Rejo RT.044/RW.010, Desa Sepat, Kecamatan Masaran, Kabupaten Sragen, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya disebut **Pembanding II** semula **Penggugat II**;

dalam hal ini memberikan kuasa kepada Aris Subandrio, SH dan Rohman Nur Hidayana, SH, Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor pada **ASB Law Office „ARIS SUBANDRIO & PARTNERS“**, yang beralamat di Jl. Mayjend Sutoyo No.19 Pandes RT.001/RW.012 Kel/Desa Papahan, Kecamatan Tasikmadu, Kabupaten Karanganyar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal **8 Juni 2023**, yang telah didaftarkan di bawah No. 182/SK/2023/PN Sgn tanggal 8 Juni 2023, selanjutnya disebut **Para Pembanding** semula **Para Penggugat**;

Lawan

1. **PT.Bank Danamon Indonesia**, Tbk cq PT.Bank Danamon Indonesia, Tbk Ps Sragen, berkedudukan di Menara Bank Danamon Jl.Prof.Dr.Satrio Kav.E.4 No.6 Mega Kuningan Jakarta Selatan 12950 cq PT Bank Danamon Indonesia Tbk Ps Sragen, beralamat di Jl.Sukowati No.243 Karang Duwo, Sragen Tengah Kecamatan Sragen, Kabupaten Sragen Jawa Tengah 57211, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1. Cahyanto C.Grahana, 2. FX.Indarko Kunto W, 3. Dina Martina Nainggolan, 4. Matheos H.R., 5. Senoaji, 6. Arie Firnando Sitompul, 7. Eden Siahaan, 8. Endro Leksono, 9. Nureini Lestari Ningsih, 10. Galang Prianggara Nurul Ardi, 11. Mohammad Isnanda Gumara, 12. Johannes Broto Tjahjono, selaku Karyawan pada PT Bank Danamon Indonesia Tbk, yang beralamat di Menara Bank Danamon Jalan Rasuna Said Blok C No. 10 Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Jakarta

Halaman 1 dari 25 halaman Putusan Nomor: 267/PDT/2023/PT SMG

Disclaimer

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



12920 Indonesia, berdasarkan **Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Januari 2023** yang telah didaftarkan di bawah No. 27/SK/2023/PN Sgn tanggal 2 Pebruari 2023, selanjutnya disebut **Terbanding I** semula **Tergugat I**;

2. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta**, berkedudukan Jl.Ki Mangun Sarkoro No.141 Sumber Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: 1. Tio Serepina Siahaan,SH.LLM.,2. M.Lucia Clamameria,SH.MH., 3. Adi Wibowo,SE.MM., 4. Dewi Sri,SH., 5. Bambang Sudarmadi, SH.MH., 6. Rory Alamsyah,SH.MH., 7. Fatihatul „Aliimah,SH.,MH,MPA., 8. Antono Adhi Susanto,SH. 9. Fandy Nurahmad,SH., 10. Vicky Rahmat,SH., 11. Arfiah Nurul Fajrini,SH.MH., 12.Widjanarko,SH., 13. Esti Afiarini,SH., 14. Aji Dwi Nanda, 15. Muh.Irsyad Tattaqun, 16. Al Human, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Desember 2022, yang telah didaftarkan di bawah No. 24/SK/2023/PN Sgn tanggal 2 Pebruari 2023, selanjutnya disebut **Terbanding II** semula **Tergugat II**;
3. **Utami Dian Suryandari**, bertempat tinggal di Jl.Hasanudin No.121 RT.001/RW.001 **Punggawan Banjarsari, Surakarta, Jawa Tengah** Kel.Punggawan, Banjarsari, Kota Surakarta, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ARSY NUUR M.J. UJIANTORO,SH.MH.** Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor advokat, Konsultan Hukum dan Kekayaan Intelektual Arsy Nuur M.Y. Ujiantoro, SH.MH. & Partner yang beralamat di Ngoresan Rt.002-Rw.017 (Jl.Kartika-Gang Nuri) Kel.Jebres, Kec.Jebres, Kota Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Maret 2023, yang telah didaftarkan di bawah No. 75/SK/2023/PN Sgn tanggal 27 Maret 2023, selanjutnya disebut **Turut Terbanding I** semula **Turut Tergugat I**;
4. **Woro Indrajati,SE.,SH.,MKn**, selaku Notaris PPAT, bertempat tinggal di Jl. Sumeini No.20 Kelurahan Kroyo Karangmalang, Kecamatan Sragen, Kabupaten Sragen, Propinsi Jawa Tengah, selanjutnya disebut **Turut Terbanding II** semula **Turut Tergugat II**;
5. **Badan Pertanahan Nasional cq Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen**, berkedudukan di Jl.Veteran No.10 Magero Kelurahan Sragen Tengah, Kecamatan Sragen, Kabupaten Sragen, Propinsi Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : 1. Agus Wibowo, A Ptnh, MH., 2. A.Eva Tejo Sutono,SH.MH., 3. M.Teguh Santoso A.Ptnh, 4. Isnaini, SH., 5. Triyono, SH., 6. Nicko Pratama Kartika,SH., 7. An Nisa Nur Hera A, S.Si., 8. Yeyen Nur Khomaria, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 1664/SKU-33.14/MP.02.02/XII/2022, tanggal 12 Desember 2022, yang telah didaftarkan

Halaman 2 dari 25 halaman Putusan Nomor: 267/PDT/2023/PT SMG



di bawah No. 13/SK/2023/PN Sgn tanggal 18 Januari 2023, selanjutnya disebut **Turut Terbanding III** semula **Turut Tergugat III**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 12 Juli 2023 Nomor 267/PDT/2023/PT SMG, tentang penunjukan Majelis Hakim;
2. Penetapan Ketua Majelis Nomor 267/PDT/2023/PT SMG tanggal 12 Juli 2023 tentang Penetapan Hari Sidang;
3. Berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sragen Nomor 78/Pdt.G/2022/PN Sgn tanggal 7 Juni 2023 dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sragen Nomor 78/Pdt.G/2022/PN Sgn tanggal 7 Juni 2023, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Provisi:

-Menyatakan Provisi Para Penggugat ditolak;

Dalam Eksepsi:

-Menolak Eksepsi Turut Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.613.000,00 (satu juta enam ratus tiga belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Sragen tersebut diucapkan pada tanggal 7 Juni 2023 dengan dihadiri oleh para Pembanding semula para Penggugat, Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III atau diberitahukan secara elektronik melalui Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Sragen pada tanggal 7 Juni 2023, terhadap putusan tersebut Para Pembanding semula Para Penggugat mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding elektronik Nomor 78/Pdt.G/2022/PN Sgn tanggal 8 Juni 2023 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sragen. Permohonan Banding tersebut

Halaman 3 dari 25 halaman Putusan Nomor: 267/PDT/2023/PT SMG



disertai dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Sragen tanggal 15 Juni 2023; Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III secara elektronik melalui Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Sragen pada tanggal 15 Juni 2023, oleh Terbanding I semula Tergugat I telah diajukan kontra memori banding secara elektronik yang telah pula disampaikan kepada para Pembanding semula para Penggugat secara elektronik melalui Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Sragen tanggal 6 Juli 2023 dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I telah diajukan kontra memori banding secara elektronik yang telah pula disampaikan kepada para Pembanding semula para Penggugat secara elektronik melalui Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Sragen tanggal 6 Juli 2023.

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) secara elektronik melalui Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Sragen masing-masing pada tanggal 3 Juli 2023;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya menyatakan keberatan sebagai berikut:

1. Bahwa dalam putusan provisi pertimbangan majelis Hakim Tingkat Pertama tidak tepat dan tidak benar sehingga tidak sesuai berdasarkan Rumusan Rakernas/2005/II/Perdata tahun 2007;
2. Bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat hanya menerima Surat Peringatan III (SP III) dari Terbanding I semula Tergugat I dengan Nomor Surat : 0004/SPIII/DSP/2746/0713 tertanggal 4 Juli 2014 dan sebelumnya tidak pernah menerima Surat Teguran, Somasi maupun Surat Peringatan I dan II dari Terbanding I semula Tergugat I yang intinya jika Para Pembanding semula Para Penggugat tidak

Halaman 4 dari 25 halaman Putusan Nomor: 267/PDT/2023/PT SMG



memenuhi kewajibannya untuk menyelesaikan tunggakan pembayaran angsuran, maka akan dilakukan pelelangan terhadap barang jaminannya, selain itu Terbanding I semula Tergugat I hanya mengajukan bukti surat saja tanpa dikuatkan dengan alat bukti yang lain sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 164 HIR alat bukti dalam hukum Acara Perdata tidak hanya bukti surat saja;

3. Bahwa terhadap proses lelang barang jaminan milik Tulus Sugiyanto selaku Pembanding I semula Penggugat I merupakan proses sepihak tanpa melibatkan pemilik barang, oleh karenanya Pembanding I semula Penggugat I merasa dirugikan hak-hak hukumnya;
4. Bahwa sebagai pemenang lelang adalah Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I adalah tidak sah, cacat hukum serta batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya, oleh karenanya merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Bahwa pada tanggal 21 Oktober 2015, dengan itikad baik Pembanding II semula Penggugat II telah menjual barang jaminan a quo atas SM No.1994, luas kurang lebih 210 m2 yang terletak didesa Plupuh, Kecamatan Plupuh, Kabupaten Sragen, Propinsi Jawa Tengah dengan seijin Terbanding I semula Tergugat I dengan penjualan dibawah tangan untuk mengangsur kepada Terbanding I semula Tergugat I;
6. Bahwa Terbanding II semula Tergugat II tidak memenuhi proses lelang di KPKNL yaitu unsur publisitas karena lelang adalah penjualan yang bersifat transparan, Tulus Sugiyanto selaku Pembanding I semula Penggugat I tidak mengetahui barang jaminan yang dilelang laku dengan harga berapa, berapa sisa hasil penjualan lelang, sehingga Pembanding I semula Penggugat I merasa sangat dirugikan dan dilanggar haknya, dengan demikian perbuatan Tergugat II sekarang Terbanding II jelas dapat dikategorikan melakukan perbuatan melawan hukum;
7. Bahwa Terbanding II semula Tergugat II tidak pernah memberikan surat undangan kapan dan dimana akan dilaksanakan lelang, Para Pembanding semula Para Penggugat tidak mengetahui proses lelang yang sesungguhnya sehingga Terbanding II semula Tergugat II telah melanggar asas keterbukaan dalam proses lelang tersebut;

Berdasarkan hal-hal tersebut, maka Para Pembanding semula Para Penggugat mohon agar Majelis Hakim Tingkat Banding memutuskan:

1. Menerima Permohonan Banding Pembanding diatas;

Halaman 5 dari 25 halaman Putusan Nomor: 267/PDT/2023/PT SMG



2.Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sragen tanggal 7 Juni 2023
dalam Perkara Nomor 78/Pdt.G/2022/PN.Sgn;

MENGADILI SENDIRI

1. Menerima dan Mengabulkan Permohon Banding Para Pembanding untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Menurut Hukum, bahwa Perbuatan Semula Tergugat I dan sekarang Terbanding 1, semula Tergugat II dan sekarang Terbanding II, semula Turut Tergugat I dan sekarang Turut Terbanding I, semula Turut Tergugat II dan sekarang Tunit Terbanding II serta semula Turut Terbanding III dan sekarang Turut Terbanding III adalah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan Menurut Hukum Tanah dan Bangunan dengan sertipikat hak milik nomor: 310, luas kurang lebih 1175 (seribu seratus tujuh puluh lima) meter persegi. yang terletak di Desa Sepat, Kelurahan Sepat, Kecamatan Masaran, Kabupaten Sragen, Propinsi Jawa Tengah.
Untuk selanjutnya Obyek tersebut diatas mohon untuk disebut sebagai ObyekSengketa Dalam Perkara ini.
4. Menyatakan Menurut Hukum Proses pendaftaran lelang barang jaminan milik Para Pembanding/Para Penggugat yang di daftarkan lelang oleh Terbanding 1/Tergugat 1 melalui Terbanding II/Tergugat adalah Tidak Sah, Cacat Hukum dan Tidak Berkekuatan Hukum serta Batal Demi Hukum Dengan Segala Akibatnya.
5. Menyatakan Menurut Hukum Proses_lelang terhadap barang jaminan milik Para Pembanding/Para Penggugat yang berdasarkan Surat Keputusan Lelang Nomor : 574/2016 tanggal 15 Agustus 2016 tersebut Tidak Sah, Cacat Hukum dan Tidak Berkekuatan Hukum Dengan Segala Akibat Hukumnya.
6. Menyatakan Menurut Hukum proses peralihan terhadap Obyek Sengketa yang dahulunya milik atas nama Tulus Sugiyanto selaku Pembanding/Penggugat 1 dan sekarang beralih menjadi kepemilikan dengan atas nama Turut Terbanding 1/Turut Tergugat I adalah Tidak Sah, Cacat Hukum dan Tidak Berkekuatan Hukum Serta Batal Demi Hukum Dengan Segala Akibatnya.
7. Menyatakam Menurut Hukum Pengosongan yang sesuai dengan Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor: 4/Pdt.Eks.HT.Pengosongan/2022/PN.Sgn tanggal 14 November 2022, Harus Dinyatakan Cacat Hukum

Halaman 6 dari 25 halaman Putusan Nomor: 267/PDT/2023/PT SMG

Disclaimer

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



atau Tidak Sah Menurut Hukum dan Batal Dengan Segala Akibat Hukumnya.

8. Menyatakan Menurut Hukum, Sertipikat Hak Milik dengan Nomor 310 dengan atas nama Turut Terbanding I/Turut Tergugat 1 yang dahulunya milik atas nama Tulus Supiyanto selaku Pembanding/Penggugat 1, adalah Tidak Sah, Cacat Hukum dan Tidak Berkekuatan Hukum serta Batal Demi Hukum Dengan Segala Akibatnya.
9. Menyatakan Menurut Hukum Peralihan atas Obyek Sengketa menjadi nama orang tam atau nama Turut Terbanding 1/Turut Tergugat I sebelum adanya Putusan dalam Perkara ini berkekuatan hukum tetap adalah Tidak Sah.
10. Menghukum dan Memerintahkan kepada Para Terbanding/Para Tergugat atau Para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat serta siapa saja yang memperoleh hak darinya untuk menyerahkan Obyek Sengketa tersebut diatas, serta surat-suratnya / buku sertipikat asli yang dahulunya milik atas nama Tulus Sugiyanto selaku Pembanding/Penggugat kepada Para Pembanding/Para Penggugat secara keseluruhan dalam keadaan kosong dan utuh dengan tanpa syarat, bilamana perlu dengan bantuan alat negara/polisi.
11. Menyatakan Menurut Hukum Putusan ini dapat di jadikan dasar untuk realisasi proses permohonan balik nama terhadap Obyek Sengketa yang sekarang atas nama Turut Terbanding 1/Turut Tergugat I berubah menjadi kepemilikan Tulus Sugiyanto selaku Pembanding/Penggugat 1.
12. Menyatakan Menurut Hukum apabila terbit sertipikat hak milik dan segala bentuk macam surat/ akta tentang perpindahan hak atas Obyek Sengketa tersebut diatas dengan segala akibatnya adalah Cacat Hukum, Tidak Sah dan Berkekuatan Hukum serta Batal Demi Hukum Dengan Segala Akibatnya.
13. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslaq) atas Tanah dan Bangunan dengan sertipikat hak milik nomor 310, luas kurang lebih 1175 (seribu seratus tujuh puluh lima) meter persegi, yang terletak di Desa Sepat, Kelurahan Sepat, Kecamatan Masaran, Kabupaten Sragen, Propinsi Jawa Tengah.
Dengan atas nama pemilik dahulunya Tulus Sugiyanto selaku Pembanding/Penggugat dan sekarang berubah kepemilikan menjadi hak milik Turut Terbanding II /Turut Tergugat II;
14. Menyatakan dan Menghukum Para Terbanding/Para Tergugat dan Para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat untuk membayar kepada Para

Halaman 7 dari 25 halaman Putusan Nomor: 267/PDT/2023/PT SMG



Pembanding/Para Penggugat secara tanggung renteng atas kerugian Materiil dan Immateriil secara langsung dan tunai serta sekaligus dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil: Bahwa Para Pembanding/Para Penggugat tidak bisa menempati dan memiliki lagi terhadap Obyek Sengketa diatas tersebut.

Kerugian Immateriil Bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Terbanding/Para Tergugat dan Para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat, disini jelas Para Pembanding/Para Penggugat mengalami kerugian diantaranya kerugian Para Pembanding/Para Penggugat tidak bisa menikmati hasil dari Obyek Sengketa tersebut dikarenakan Obyek Sengketa tersebut sebagai mata pencaharian Para Pembanding/Para Penggugat, Para Pembanding/Para Penggugat rugi tenaga, pikiran serta waktu yang tersita buat mengurus perkara ini, bahwa akibat dari perkara pengurusan perkara ini mengakibatkan nama baik dan kridibilitas Para Pembanding/Para Penggugat baik terhadap kolega maupun rekan-rekannya kerja tercemar, yang apabila dinilai dengan uang maka senilai Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah).

15. Menghukum Para Terbanding/Para Tergugat serta Para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) secara tunai dan seketika kepada Penggugat sebesar Rp. 3.000.000.- (tiga juta rupiah) setiap hari keterlambatan di dalam melaksanakan isi keputusan ini terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap.
16. Menyatakan bahwa Putusan ini dapat dijalankan secara serta merta walaupun ada upaya hukum perlawanan (verzet), banding kasasi, maupun peninjauan kembali.
17. Menghukum kepada Para Terbanding/Para Tergugat dan Para Turut Terbanding Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada Putusan dalam Perkara ini.
18. Menghukum Para Terbanding/Para Tergugat dan Para Turut Terbanding Para Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat, Kuasa Terbanding I semula Kuasa Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 8 dari 25 halaman Putusan Nomor: 267/PDT/2023/PT SMG



1. Bahwa **TERBANDING I** menolak seluruh dalil-dalil Memori Banding dari **PARA PEMBANDING**, kecuali diakui secara tegas dalam Kontra Memori Banding ini;
2. Bahwa **TERBANDING I** mohon agar semua dalil, argumen, pernyataan maupun permohonan **TERBANDING I** yang telah disampaikan dalam Jawaban, Duplik, ataupun Kesimpulan sebagaimana telah disampaikan dalam persidangan tingkat Pengadilan Negeri terdahulu, mohon dianggap sebagai satu kesatuan utuh yang tidak terpisahkan, berlaku *mutatis mutandis* dan dianggap disampaikan kembali dalam Kontra Memori Banding ini ;
3. Bahwa **TERBANDING I** sangat sependapat dengan Putusan Pengadilan Negeri Sragen No. 78/Pdt.G/2022/PN.Sgn tertanggal 7 Juni 2023 baik mengenai pertimbangan-pertimbangan hukumnya, maupun amar putusannya karenanya sudah selayaknya dan sepatutnya pertimbangan maupun amar Putusan Pengadilan Negeri Sragen No. 78/ Pdt.G/2022/PN.Sgn tertanggal 7 Juni 2023 dapat dikuatkan dan dipertahankan.
Adapun amar putusannya adalah sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

Dalam Provisi :

- *Menyatakan Provisi Para Penggugat ditolak ;*

Dalam Eksepsi

- *Menolak eksepsi Turut Tergugat I ;*

DALAM POKOK PERKARA :

- *Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;*
- *Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.613.000,- (satu juta enam ratus tiga belas ribu rupiah) ;*

4. Bahwa benar secara hukum dan ternyata sebagai fakta-fakta hukum yang tidak dapat dipungkiri kebenarannya oleh **PARA PEMBANDING** dan telah diakui **PARA PEMBANDING** sehingga berlaku sebagai Pengakuan dalam persidangan pemeriksaan Tingkat Pertama (*Vide Pasal 1924 KUH Perdata Jo. Putusan MA No.546 K/Sip/1983*) telah terbukti hal-hal, sebagai berikut :
 - 4.1.1. Bahwa terdapat hubungan hukum keperdataan antara **PEMBANDING I** yang mendapat persetujuan **PEMBANDING II** dengan **TERBANDING I**, dimana **PEMBANDING I** selaku Debitur

Halaman 9 dari 25 halaman Putusan Nomor: 267/PDT/2023/PT SMG



telah menerima Fasilitas Kredit DP 200 dari **TERBANDING I** selaku Kreditur dengan plafond kredit sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) berdasarkan **Perjanjian Kredit No. 0000338/PK/02746/2700/0313 Tertanggal 6 Maret 2013** berikut perubahan daripadanya ;

4.1.2. Bahwa dengan telah disepakati dan disetujui Perjanjian Kredit oleh dan antara **PARA PEMBANDING** dengan **TERBANDING I** berikut perubahan daripadanya maka secara langsung dan demi hukum **PARA PEMBANDING** berkewajiban untuk membayar seluruh kewajiban hutang dengan semestinya kepada **TERBANDING I** sebagaimana diatur dalam **Perjanjian Kredit** berikut perubahan daripadanya yang telah dibuat dan ditanda tangani Para Pihak (*Vide Bukti T I - 1 dan Bukti T I - 9*) yang terhadapnya telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana dalam ketentuan **Pasal 1320 KUH Perdata**, maka terhadapnya mengikat bagi Para Pihak dan berlaku sebagai undang-undang bagi Para Pihak sebagaimana ditegaskan dalam Ketentuan **Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata**.

4.1.3. Bahwa untuk menjamin pelunasan seluruh kredit **PEMBANDING I** kepada **TERBANDING I** sebagaimana Perjanjian Kredit berikut perubahan daripadanya maka **PEMBANDING I** selaku Debitur dan **PEMBANDING II** yang selaku Penjamin telah menyerahkan jaminan/agunan, yaitu sbb:

- 1) **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1994/Desa Plupuh** yang terletak di Desa Plupuh, Kecamatan Plupuh, Kabupaten Sragen, Propinsi Jawa Tengah, yang tercatat/terdaftar atas nama **PENGGUGAT II**;
- 2) **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 310/Desa Sepat** yang terletak di Desa Sepat, Kecamatan Masaran, Kabupaten Sragen, Propinsi Jawa Tengah, yang tercatat/terdaftar atas nama **PENGGUGAT I** (Untuk selanjutnya disebut **Obyek Sengketa**).

Yang terhadap keduanya telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang No.: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (disingkat menjadi "**UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996**"), sehingga karena **PEMBANDING I** selaku Debitur telah menunggak pembayaran hutangnya sebagaimana disepakati

Halaman 10 dari 25 halaman Putusan Nomor: 267/PDT/2023/PT SMG



dalam Perjanjian Kredit *a quo*, dan atas Wanprestasinya **PEMBANDING I** selanjutnya **TERBANDING I** telah memberikan Surat Peringatan (SP) I s.d. Surat Peringatan (SP) III kepada **PEMBANDING I** selaku Debitur secara patut dan sah (*Vide Bukti T I - 2 s/d Bukti T I - 4*) namun ternyata tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban hutangnya yang macet maka **TERBANDING I** atas jaminan yang diberikan karena terhadapnya telah dibebani hak tanggungan mempunyai hak untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas **Obyek Sengketa** dengan perantara **TERBANDING II** yang mana berdasarkan Risalah Lelang No.574/2016 tertanggal 26 Juli 2016 pihak yang menjadi pemenang lelangnya adalah **TURUT TERBANDING II** ;

5. Bahwa **TERBANDING I** menolak secara tegas dalil **PARA PEMBANDING** sebagaimana dalam **Memori Bandingnya pada Angka (2, 3, 4, 5, 8) halaman 4 s/d 6**, yang pada intinya mendalilkan jika *“proses lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Sengketa yang dijalankan konon adalah tidak sah dan tidak sesuai prosedur karena sebelumnya tidak didahului dengan Surat Peringatan I dan Surat Peringatan II terlebih dahulu”* adalah alasan atau dalil yang sangatlah mengada-ada dan tidak berdasar karena senyatanya **TERBANDING I** sebelum melakukan lelang eksekusi hak tanggungan telah melakukan peneguran yang patut dan layak atas wanprestasinya **PEMBANDING I** dengan memberikan Surat Peringatan (SP) I s.d. Surat Peringatan (SP) III kepada **PEMBANDING I** selaku Debitur (*Vide Bukti T I - 2 s/d Bukti T I - 4*) yang mana hal yang demikian telah dibenarkan oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Tingkat Pertama.
6. Bahwa **TERBANDING I** juga menolak tegas dalil **PARA PEMBANDING** sebagaimana angka 8 dan 9 halaman 6 dalam **Memori Bandingnya** yang intinya *“proses lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Sengketa yang dilakukan oleh TERBANDING II atas permohonan TERBANDING I tidak dilakukan secara terbuka dan tidak memenuhi asas publisitas karena PARA PEMBANDING tidak mengetahui nilai limit lelang dan tidak mendapatkan salinan Risalah Lelang”* adalah dalil sepihak yang mengada-ada karena senyatanya tidak terbantahkan dan telah terbukti sebagai fakta hukum yang terungkap dalam persidangan jika sebelum lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan telah dilakukan pengumuman lelang atas **Obyek Sengketa** yang dimana disitu

Halaman 11 dari 25 halaman Putusan Nomor: 267/PDT/2023/PT SMG



disebutkan waktu, tempat, hari dan tanggal pelaksanaan lelangnya serta besarnya limit lelang melalui Harian Kabar setempat sebagai bentuk pemenuhan azas publisitas (**Vide Bukti T 1-11**) serta (**Vide Bukti T II-9, 10 dan 12**) pun hal ini dibenarkan sendiri oleh **PARA PEMBANDING** sebagaimana bukti yang diajukannya (**Vide Bukti P-13 berupa Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan Lewat Media Cetak Tanggal 28 Agustus 2014**) sehingga adalah benar dan tepat pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama.

7. Bahwa pada akhirnya karena **PEMBANDING I** telah dalam kondisi cidera janji dengan **TIDAK DAPAT MELAKSANAKAN KEWAJIBAN MEMBAYAR HUTANG** kepada **TERBANDING I** maka **TERBANDING I** selaku Pemegang Hak Tanggungan yang sah atas **Obyek Sengketa** diberikan kewenangan dan kepastian hukum oleh Undang-Undang untuk menjual **Obyek Sengketa** atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum guna pelunasan seluruh kredit **PEMBANDING I** kepada **TERBANDING I** sebagaimana ditegaskan dalam **Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Pasal 6 Jo. Penjelasan Pasal 6 Jo Pasal 11 Ayat 2 huruf e Jo Pasal 20 Ayat (1) Vide Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.3434K/Pdt/2000 tanggal 29 Maret 2007.**
8. Bahwa berdasarkan **FAKTA HUKUM** dan **FAKTA PERSIDANGAN** yang telah terungkap, telah terbukti bahwa senyatanya Majelis Hakim Tingkat Pertama telah secara komprehensif, cermat dan seksama memeriksa dan mempelajari seluruh bukti-bukti tertulis baik yang diajukan oleh **PARA PEMBANDING** maupun yang diajukan oleh **PARA TERBANDING** dan **PARA TURUT TERBANDING** dimana dari hasil pemeriksaan tersebut terbukti bahwa bukti dokumen (**Vide Bukti P-1 s.d. Bukti P-15**) yang diajukan oleh **PARA PEMBANDING** serta Saksi-saksi yang diajukan oleh **PARA PEMBANDING** senyatanya **TIDAK MAMPU** menguatkan / membuktikan kebenaran dalil dalam gugatan *a quo* yang menyatakan bahwa **TERBANDING I** telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun sebaliknya **TERBANDING I** berdasarkan bukti-bukti yang diajukan di persidangan dapat membantah / menangkis dalil-dalil **PARA PEMBANDING** tersebut.

Sehingga berdasarkan alasan hukum sebagaimana diatas, tidak terbantahkan jika **PARA PEMBANDING** tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya berdasarkan bukti-bukti yang diajukannya, maka sudah sepatutnya dalil **PARA PEMBANDING** sebagaimana dalam **Memori**

Halaman 12 dari 25 halaman Putusan Nomor: 267/PDT/2023/PT SMG



Bandingnya haruslah ditolak dan atau dikesampingkan seluruhnya menurut hukum.

9. Bahwa FAKTANYA dengan ditanda tangannya **Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor: 4/Pdt.Eks.HT.Pengosongan/ 2022 /PN.Sgn Tertanggal 14 November 2022** (*Vide BUKTI P-8*) oleh **PARA PEMBANDING** secara hukum haruslah dianggap jika **PARA PEMBANDING** telah membenarkan lelang eksekusi hak tanggungan atas **Obyek Sengketa** karena pada saat itu SECARA SUKARELA dan TANPA PAKSAAN mengosongkan **Obyek Sengketa a quo**.
10. Bahwa sebagai Kreditur yang beritikad baik, **TERBANDING I** harus terlindungi kepentingan hukumnya terlebih tidak ada kesalahan atau kekeliruan Majelis Hakim Tingkat Pertama didalam melakukan peradilan yang harus sesuai atau tunduk pada peraturan perundang-undangan dan hukum sehingga oleh karenanya pertimbangan hukum dan bunyi amar **Putusan Pengadilan Negeri Sragen No. 78/Pdt.G/2022/PN.Sgn tertanggal 7 Juni 2023** adalah sudah TEPAT, BENAR dan ADIL berdasarkan fakta hukum menurut peraturan perundang-undangan dan hukum serta memenuhi rasa keadilan yang mendasar.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, **TERBANDING I** mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah c.q. Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa perkara *a quo* agar berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Menerima Kontra Memori Banding **TERBANDING I**;
2. Menolak atau setidak-tidaknya menyatakan permohonan Banding dari **PARA PEMBANDING** tidak dapat diterima;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sragen No.78/Pdt.G/2022/ PN.Sgn tertanggal 7 Juni 2023 ;
4. Menghukum **PARA PEMBANDING** untuk membayar biaya perkara.

ATAU SEMULA/ SEBAGAI PENGGANTINYA :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aequo et Bono**).

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat, Kuasa Turut Terbanding I semula Kuasa Turut Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pengajuan Kontra Memori Banding ini masih dalam tenggang waktu yang dibenarkan Undang-Undang.

Halaman **13** dari **25** halaman Putusan Nomor: 267/PDT/2023/PT SMG



2. Bahwa TURUT TERBANDING I (semula TURUT TERGUGAT I) **MENOLAK** seluruh dalil-dalil **MEMORI BANDING PARA PEMBANDING** (**PARA PENGUGAT ASAL**), kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dalam KONTRA MEMORI BANDING TURUT TERBANDING I ini, dan mohon seluruh uraian yang telah tertuang dalam PUTUSAN Perkara Aquo secara mutatis mutandis tertuang dan terbaca kembali dalam KONTRA MEMORI BANDING TURUT TERBANDING I ini.

DALAM PROVISI :

3. Menanggapi uraian provisi PARA PEMBANDING pada halaman 3 dan 4 Memori Banding perkara aquo, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Sragen Nomor 78/Pdt.G/2022/PN.Srg tanggal 7 Juni 2023 telah sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku, oleh karenanya TURUT TERBANDING I sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan Judex Factie Pengadilan Negeri Sragen diantaranya pertimbangan putusan perkara aquo Halaman 70 yang menyebutkan :

Menimbang, bahwa dihubungkan dengan tuntutan provisi Penggugat tersebut mengenai agar dinyatakan sah dan berharga sita jaminan serta peletakkan sita jaminan atas Tanah dan Bangunan dengan sertipikat hak milik nomor : 310, luas kurang lebih 1175 (seribu seratus tujuh puluh lima) meter persegi, yang terletak di Desa Sepat, Kelurahan Sepat, Kecamatan Masaran, Kabupaten Sragen, Propinsi Jawa Tengah yang dahulu adalah milik atas nama Tulus Sugianto/Penggugat haruslah dinyatakan ditolak oleh karena SHM Nomor: 310 Luas kurang lebih 1175 m2 telah beralih kepemilikan atas nama orang lain, hal ini berdasarkan bukti surat TTI-5 tentang SHM Nomor: 310 Luas 1175 m2 sudah beralih kepemilikan atas nama Utami Dian Suryandari dalam hal ini sebagai Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa terkait dengan obyek gugatan dalam SHM Nomor: 310 Luas 1175 m2 tentang permohonan eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Negeri Sragen dalam Perkara Nomor: 4/Pdt.Eks.HT. Pengosongan/2022/PN.Sgn, dan dalam perkara tersebut telah dilaksanakan pengosongan yang sesuai dengan Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor : 4/Pdt.Eks.HT. Pengosongan/ 2022/PN.Sgn tanggal 14 November 2022, sehingga obyek tersebut telah selesai dilakukan eksekusi;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka tuntutan provisi Para Penggugat haruslah dinyatakan ditolak; Bahwa putusan tersebut telah benar Berdasarkan **Pasal 54 angka 1 Reglement Acara Perdata (Reglement op de Rechtsvordering)** yang menyebutkan :

Pelaksanaan sementara putusan-putusan hakim meskipun ada banding atau perlawanan dapat diperintahkan bila:

1. putusan didasarkan atas suatu alas hak otentik

Sedangkan tuntutan provisi PARA PEMBANDING tidak didasarkan suatu alas hak yang otentik sehingga tuntutan provisi PARA PEMBANDING tidak memenuhi syarat sebagaimana ditetapkan undang-undang oleh karenanya Kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan mengadili perkara di tingkat banding mohon tuntutan provisi PARA PEMBANDING SEMULA PARA PENGGUGAT dikesampingkan dan ditolak untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA (KONVENSI) :

4. Menanggapi Memori Banding Nomor 2, 3, 4, 5 dan 6 halaman 4, 5 dan 6 Bahwa uraian PARA PEMBANDING sangat tidak jelas karena yang jelas dan paling jelas PARA PEMBANDING selaku **DEBITUR** telah menunggak pembayaran hutangnya (Wanprestasi) sebagaimana disepakati dalam Perjanjian Kredit **Bukti T.I-1**, dan selanjutnya TERBANDING I telah memberikan Surat Peringatan (SP) I, II dan III berdasarkan Bukti T.I-1. Bukti T.I-2 dan Bukti T.I-3 kepada PARA PEMBANDING secara patut dan sah, berdasarkan Pasal 1238 KUH Perdata, yang menyebutkan : *"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan"*.

Jo. ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi/ cedera janji :

- Lalai memenuhi perjanjian, atau ;
- Tidak menyerahkan atau membayar dalam jangka atau ;
- Tidak berbuat sesuai yang diperjanjikan dalam tenggang waktu yang ditentukan.

Jo. ketentuan Pasa! 1763 KuHPerdata Vide Pasal 31 Ayat (2) Peraturan Bank Indonesia Nomor : 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, yang menyatakan : Debitur dinyatakan wanprestasi apabila:

Halaman **15** dari **25** halaman Putusan Nomor: 267/PDT/2023/PT SMG



- terjadi tunggakan pokok dan/atau bunga dan/atau tagihan lainnya selama 90 (sembilan puluh) hari walaupun Aset Produktif belum jatuh tempo;
- tidak diterimanya pembayaran pokok dan atau bunga dan atau tagihan lainnya pada saat Aset Produktif jatuh tempo; atau
- tidak dipenuhinya persyaratan lainnya selain pembayaran pokok dan atau bunga yang dapat mengakibatkan terjadinya wanprestasi

bahwa bilamana PARA PEMBANDING tidak menerima Surat Peringatan (SP) dari TERBANDING I maka akan tetap saja status hukum PARA PEMBANDING sebagai Pihak yang Wanprestasi, yang akibatnya Obyek yang dibebani Hak Tanggungan tetap dapat dilelang, sekalipun tidak menerima Surat Peringatan (S.P)

berdasarkan fakta hukum sebagaimana diuraikan diatas, maka atas dalil PARA PEMBANDING sebagaimana dalam Memori Banding Nomor 2, 3, 4, 5 dan 6 halaman 4, 5 dan 6 tersebut adalah tidak benar dan tidak berdasar.

5. Bahwa sangat aneh dan sangat tidak jelas Memori Banding Nomor 7 Halaman 6 yang menyebutkan :

*Bahwa sekitar tahun 2016 **sampai dengan tahun 2017** Penggugat mendatangi Terbanding I/Tergugat I terkait untuk mempertanyakan sisa pinjaman hutang Pembanding/Penggugat masih sisa berapa karena Penggugat/Pembanding aakan melunasi hutang tersebut kepada tergugat 1/Terbanding I, akan tetapi jawaban dari pihak Tergugat I/Terbanding I hanya menyampaikan kalau data pinjaman milik Penggugat/Pembanding sudah tidak ada di Tergugat I/Terbanding I. bahwa dengan melihat fakta hukum yang demikian sangatlah jelas apabila Tergugat I/Terbanding I bisa dikategorikan melakukan Perbuatan Melawan Hukum.*

Bahwa PARA PEMBANDING menanyakan data pinjaman yang sudah kadaluarsa karena menurut **RISALAH LELANG Nomor : 574/ 2016 lelang telah terlaksana TANGGAL 26 JULI 2016 (vide: Bukti T.T-1 -6)** sedangkan PARA PEMBANDING masih menanyakan tunggakan pembayaran ke pihak TERGUGAT I yang pastinya data nasabah dan Akun Debitur PARA PEMBANDING sudah terhapus dari system database karena hutang PARA PEMBANDING telah terbayar melalui penjualan Obyek Hak Tanggungan di Kantor lelang tempat TERGUGAT II oleh karenanya TERGUGAT I tidak dapat dipersalahkan dan bukan

Halaman 16 dari 25 halaman Putusan Nomor: 267/PDT/2023/PT SMG



merupakan perbuatan melawan hukum, justru salah PARA PEMBANDING sendiri terlambat mendatangi TERGUGAT I.

6. Bahwa menanggapi Memori Banding Nomor 8,9 dan 10 Halaman 6 dan 7, bahwa sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Judex Factie Pengadilan Negeri Sragen dalam PUTUSAN Perkara Perdata **Nomor: 78/Pdt.G/2023/PN.Srg** yang diputus Pengadilan Negeri Sragen tanggal 7 Juni 2023 yang menyebutkan

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat I yang tidak memberikan surat Teguran, Somasi atau Peringatan I, Surat Peringatan II dan Peringatan III adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah mendalilkan sesuatu hak maka terlebih dahulu pihak Penggugat harus dapat membuktikan dalildalilnya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti TI-2, TI-3, TI-4 DAN Bukti TII-5, TII-6, TII-7 berupa Surat Peringatan I, Surat Peringatan II, dan Surat Peringatan III, bahwa Tergugat I telah ternyata memberikan Surat Peringatan I, II, dan III kepada Penggugat maka dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I tidak memberikan Surat Peringatan I, Surat Peringatan II, dan Surat Peringatan III tidak terbukti sehingga dalil gugatan Penggugat yang demikian tidaklah dapat dibuktikan sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan juga bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak memberikan pengumuman lelang maupun Risalah lelang kepada Para Penggugat adalah perbuatan yang melawan hukum; Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti TI-11, TI-12 dan bukti TII-9, TII- 10, TII- 13 berupa Pengumuman Lelang secara umum melalui Surat Kabar dan Risalah lelang nomor 574/2016 tanggal 26 Juli 2016, sehingga telah ternyata pemberitahuan lelang sudah dilakukan untuk memenuhi asas publisitas atau diketahui oleh khalayak umum;

Menimbang, bahwa terkait dalil Para Penggugat yang menyatakan tidak mendapatkan Salinan Risalah Lelang dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II, senyatanya disampaikan bahwasanya mendasarkan pada ketentuan Pasal 94 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ditegaskan :



"Pihak yang berkepentingan dapat memperoleh Kutipan/ Salinan/ Grosse yang otentik dari Minuta Risalah Lelang dengan dibebani Bea Materai".

Pasal 94 Ayat (2):

Pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. Pembeli;*
- b. Penjual;*
- c. Pengawas Lelang ; atau*
- d. Instansi yang berwenang dalam balik nama kepemilikan hak objek lelang memperoleh Salinan Risalah Lelang sesuai kebutuhan.*

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan tersebut diatas, maka Para Penggugat secara hukum tidak mendapatkan Salinan Risalah Lelang aquo atas obyek dalam SHM No.310/Desa Sepat;

Bahwa TERBANDING I terbukti telah menyerahkan Surat Peringatan berdasarkan Bukti TI-2, TI-3, TI-4 DAN Bukti TII-5, TII-6, TII-7 kepada PARA PEMOHON BANDING dan Bahwa TERBANDING II juga telah mengumumkan lelang berdasarkan Bukti TI-11, TI-12 dan bukti TII-9, TII-10, TII-13 berupa Pengumuman Lelang secara umum melalui Surat Kabar dan Risalah lelang nomor 574/2016 tanggal 26 Juli 2016 yang tertera harga Obyek lelang maka baik TERBANDING I dan TERBANDING II telah menjalankan prosedur hukum yang benar dan tidak dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum.

7. TURUT TERBANDING I sebagai pemenang dan pembeli lelang tidak pernah melakukan pelanggaran hukum, tidak merugikan negara maupun orang lain dan selalu menjalankan prosedur hukum yang berlaku dalam proses pelaksanaan lelang sehingga TURUT TERBANDING I dapat dinyatakan sebagai Pembeli yang SAH dan beritikad baik, oleh karenanya wajib mendapatkan perlindungan hukum berdasarkan Undang-Undang sebagaimana:

- a. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 821K/Sip/1974 menyebutkan dan Menyatakan " Pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh Undang-Undang ". Dan ;*
- b. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1230K /Sip/1980 menyebutkan " Pembeli yang beritikad baik harus*

Halaman 18 dari 25 halaman Putusan Nomor: 267/PDT/2023/PT SMG



mendapatkan perlindungan hukum”.

Oleh karena itu TURUT TERBANDING I dapat dinyatakan sebagai PEMBELI yang SAH dan BERITIKAD BAIK sehingga berhak mendapatkan perlindungan hukum berdasarkan Undang-Undang.

8. TURUT TERBANDING I sebagai Pemenang lelang diatur dan dilindungi oleh undang-undang lelang berdasarkan Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatblad 1941 No.3 Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 41 / PMK.07/2006 Jo 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas 1 (satu). Oleh karena itu TURUT TERBANDING I sebagai Pemenang lelang telah **BENAR** menurut prosedur hukum dan telah dipenuhi seluruh hak-haknya berdasarkan prosedur hukum yang berlaku.
9. TURUT TERBANDING I telah menjalani proses lelang sesuai prosedur hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Risalah lelang nomor 574/2016 tanggal 26 Juli 2016 yang diterbitkan Pejabat Lelang KPNL Surakarta (ic.TERBANDING II), sehingga seluruh proses dan hak-hak TURUT TERBANDING I terhadap Obyek Lelang yang telah diperoleh sebagai Pembeli dapat dipertanggungjawaban menurut prosedur hukum yang berlaku.
10. Bahwa Terlepas dalil-dalil PARA PEMBANDING sebagaimana MEMORI BANDING perkara *aquo*, TURUT TERBANDING I adalah Pembeli dan Pemenang Obyek Lelang (vide: Obyek Sengketa) yang Sah dan beritikad Baik sehingga **Lelang** yang telah terlaksana **TIDAK DAPAT DIBATALKAN sebagaimana Yurisprudensi Putusan Perkara kasasi di Mahkamah Agung RI Nomor 1068 K/Pdt/2008.** dengan kesimpulan bahwa:
 - pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan **adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, tidak dapat dibatalkan;**
 - pembeli lelang terhadap obyek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah **pembeli lelang yang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi;**

Halaman 19 dari 25 halaman Putusan Nomor: 267/PDT/2023/PT SMG



- apabila dikemudian hari ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap dan menyatakan putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut tidak mengikat, **maka putusan itu tidak bisa dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang, yang dapat dilakukan adalah menuntut ganti rugi atas obyek sengketa dari Pemohon lelang.**

(Putusan ini bersumber dari Laporan Tahunan 2010 Mahkamah Agung, Jakarta, Februari 2011, serta bersumber dari Rakernas 2011 Mahkamah Agung dengan Pengadilan Seluruh Indonesia, berjudul *KAIDAH HUKUM Kasus-Kasus Menarik Perhatian*, Jakarta, 18-22 September 2011.)

Dengan demikian oleh karena **Sertifikat Hak tanggungan telah memiliki kekuatan eksekutorial dan kekuatan hukum tetap** maka berdasarkan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan diatur secara tegas:

- a. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - b. Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.
 - c. **Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap** dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.
11. Bahwa Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan (riil) terhadap seluruh Obyek Lelang sebagaimana Bukti, berdasarkan Risalah lelang yang berhubungan dengan Hak Tanggungan (*hypotik*) sebagaimana Pasal 20 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang dalam Pelaksanaan Eksekusi Pengosongannya berlaku **SEMA Nomor 04 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013** sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, menyatakan: **“Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan**

Halaman 20 dari 25 halaman Putusan Nomor: 267/PDT/2023/PT SMG



Negeri tanpa melalui gugatan. Oleh karenanya pelaksanaan Eksekusi dalam Perkara Eksekusi No. 4/Pdt.Eks.HT.Pengosongan/2022 PN.Sgn tanggal 14 November 2022 adalah SAH dan Berkekuatan Hukum.

12. Bahwa TURUT TERBANDING I telah menjalani proses lelang sesuai prosedur hukum yang berlaku berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 41 / PMK.07/2006 Jo 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas 1 (satu), maka diterbitkanlah Risalah lelang nomor 574/2016 tanggal 26 Juli 2016 oleh TERBANDING II (KPKNL Surakarta), sehingga pencatatan peralihan hak SHM. No. 310 ke atas nama UTAMI DIAN SURYANDARI (ic. TURUT TERBANDING I), yang bidang tanahnya seluas $\pm 1175 \text{ M}^2$ terletak di Desa Sepat, Kecamatan Masaran, Kabupaten Sragen adalah SAH, BERKEKUATAN HUKUM karena telah memenuhi prosedur hukum yang berlaku berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Junto PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang berkedudukan di Semarang melalui Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini, berkenan memberikan PUTUSAN sebagai berikut :

PRIMAIR :

- 1 **MENOLAK PERMOHONAN BANDING dan MEMORI BANDING** dari PEMOHON BANDING (PEMBANDING - SEMULA PENGGUGAT ASAL – TERGUGAT REKONVENSI) untuk seluruhnya.
- 2 **MENERIMA KONTRA MEMORI BANDING TERMOHON BANDING VI** (TERBANDING VI – SEMULA TERGUGAT KONVENSI VI – PENGGUGAT REKONVENSI IV).
- 3 **MENGUATKAN** PUTUSAN Pengadilan Negeri Surakarta **Nomor 28/Pdt.G/2021/PN.Skt** yang diputus tanggal 21 September 2021.
- 4 **MENGHUKUM** kepada PEMOHON BANDING (PEMBANDING – SEMULA PENGGUGAT KONVENSI ASAL – TERGUGAT REKONVENSI) untuk membayar biaya perkara.

Halaman **21** dari **25** halaman Putusan Nomor: 267/PDT/2023/PT SMG



SUBSIDAIR :

Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang berkedudukan di Semarang melalui Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan hukum yang seadil-adilnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (**Ex Aequo Et Bono**).

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sragen Nomor 78/Pdt.G/2022/PN Sgn, tanggal 7 Juni 2023, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini, memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat, kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I dan kontra memori banding dari Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam uraian pertimbangannya bahwa gugatan Para Penggugat sekarang Para Pembanding pada pokoknya menyatakan keberatan atas tindakan Tergugat I sekarang Terbanding I dalam hal pelaksanaan lelang hak tanggungan barang jaminan hutang/kredit Para Penggugat sekarang Para Pembanding berupa SHM Nomor 310/Desa sepat yang terletak di desa Sepat, Kecamatan Masaran, Kabupaten Sragen, Propinsi Jawa Tengah, yang semula tercatat/terdaftar atas nama Penggugat I sekarang Pembanding I telah berubah kepemilikan menjadi atas nama Turut Tergugat I sekarang Turut Terbanding I dimana Para Penggugat sekarang Para Pembanding tidak mendapatkan pengumuman lelang dan surat peringatan dari Tergugat I sekarang Terbanding I dan Tergugat I sekarang Terbanding I, tidak menerima Risalah Lelang juga tidak diberitahu pelaksanaan lelang serta hasil lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 6 ayat (5) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang bahwa salah satu dokumen persyaratan yang harus dipenuhi oleh Penjual dalam hal ini Tergugat I sekarang Terbanding I untuk mengajukan lelang adalah Surat Peringatan yang ditujukan kepada debitur (Para Penggugat sekarang Para Pembanding) untuk dapat melunasi kewajiban hutangnya;

Halaman 22 dari 25 halaman Putusan Nomor: 267/PDT/2023/PT SMG



Menimbang, bahwa Tergugat I sekarang Terbanding I telah mengirimkan Surat Peringatan kepada Para Penggugat sekarang Para Pembanding, demikian pula telah mengadakan pengumuman lelang melalui Surat Kabar dan Risalah Lelang Nomor 574/2016 tanggal 26 Juli 2016 (bukti TTI-6) mengenai harga laku lelang atas obyek sengketa a quo adalah sebesar Rp.110.200.000,- (seratus sepuluh juta dua ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tertulis yang diajukan baik oleh Tergugat I sekarang Terbanding I dan Tergugat II sekarang Terbanding II maka kedua pihak tersebut telah dapat mematahkan apa yang didalilkan oleh Para Penggugat sekarang Para Pembanding;

Menimbang, bahwa terhadap Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I sebagai pembeli dan pemenang lelang yang sah atas sebidang tanah dengan SHM Nomor 310, luas kurang lebih 1175 M2 yang terletak di Desa Sepat, Kecamatan Masaran, Kabupaten Sragen, Propinsi Jawa Tengah berdasarkan Surat Keputusan Lelang Nomor 574/2016 tanggal 15 Agustus 2016 yang telah memenuhi seluruh prosedur lelang berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 41/PMK.07/2006 Jo 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas 1 (satu);

Menimbang, bahwa dengan demikian kepemilikan obyek sengketa a quo oleh Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I telah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian apa yang dikemukakan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat dalam memori bandingnya tidak beralasan hukum, oleh karenanya harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap kontra memori banding dari Kuasa Terbanding I semula kuasa Tergugat I, Majelis Hakim Banding berpendapat bahwa telah menjadi hak dari Terbanding I semula Tergugat I sebagai pemberi fasilitas pinjaman (selaku kreditur) kepada para pembeli termasuk para Penggugat, oleh karena ada kemacetan pembayaran angsuran dari para Pembanding semula para Penggugat, maka Terbanding I semula Tergugat I juga sebagai pemegang hak tanggungan pertama untuk mengajukan permohonan kepada Terbanding II semula Tergugat II dan untuk selanjutnya Terbanding II semula Tergugat II telah melakukan pelelangan atas obyek sengketa a quo dengan pemenang lelang adalah Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I yang ditetapkan berdasarkan risalah lelang No.574/2016

Halaman 23 dari 25 halaman Putusan Nomor: 267/PDT/2023/PT SMG



tertanggal 26 Juli 2016 dengan harga laku lelang sebesar Rp. 110.200.000,00 (seratus sepuluh juta dua ratus ribu rupiah).

Menimbang, bahwa dengan demikian atas kontra memori yang diajukan oleh Kuasa Terbanding I semula Kuasa Tergugat I, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan apa yang dikemukakan oleh Kuasa Terbanding I semula Kuasa Tergugat I tersebut.

Menimbang, bahwa terhadap Kontra Memori yang diajukan oleh Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I selaku pihak pemenang dan pembeli lelang yang telah memenuhi prosedur hukum yang berlaku, maka Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan apa yang dikemukakan oleh Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tersebut, oleh karenanya sebagai pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi oleh undang-undang (vide Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 821K/Sip/1974);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Sragen Nomor 78/Pdt.G/2022/PN Sgn tanggal 7 Juni 2023 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Para Pembanding semula Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, untuk tingkat banding akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura juncto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sragen tanggal 7 Juni 2023 Nomor 78/Pdt.G/2022/PN Sgn yang dimohonkan banding;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang, pada hari Kamis, tanggal 27 Juli 2023 oleh Indria Miryani, S.H. sebagai Hakim Ketua, Mohamad Kadarisman, S.H., dan Winarto, S.H.

Halaman 24 dari 25 halaman Putusan Nomor: 267/PDT/2023/PT SMG



masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis Hakim dan dihadiri oleh Hakim – Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Kristiawan Sapto Budi, S.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Sragen pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

t.t.d.

t.t.d.

Mohamad Kadarisman, S.H.

Indria Miryani, S.H.,

t.t.d.

Winarto, S.H.

Panitera Pengganti

t.t.d.

Kristiawan Sapto Budi, S.H.

Perincian biaya perkara :

1. Materai putusan.....	Rp 10.000,00
2. Redaksi putusan	Rp 10.000,00
3. Biaya Proses	<u>Rp130.000,00</u>
Jumlah	Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah) ;