



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Wonogiri yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Parijo, bertempat tinggal di Jatibedug, Rt.002/00, Desa Purworejo, Wonogiri, Kab. Wonogiri, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada: **Gunarto, S.H., M.H., E.H. Heny Nogogini, S.H.,M.H., Sapta Heri, Surahmad, S.H.,M.H., Sudarman, S.H.,M.H.,CIL., Th. Wahyu Winarto, S.H.,M.H.,CIL., Nanik Lestariningsih, S.H., Agung Sulistiyono, S.H., Rohman Nur Hidayana, S.H., Whisnu Anggoro Adisurya, S.H., Redy Giles Tirano, S.H.,** Advokat LBH PROBONO KAI SOLO RAYA yang berkantor di Jalan Prof. Dr. Suharso Nomor 4 A, Kelurahan Jajar, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 05 Maret 2021 dan telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonogiri dengan nomor register 14/SK/01.III/2021/PN Wng, sebagai.....**Penggugat I;**

Sainah, bertempat tinggal di Jatibedug, Rt.002/007, Desa Purworejo, Wonogiri, Kab. Wonogiri, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada: **Gunarto, S.H., M.H., E.H. Heny Nogogini, S.H.,M.H., Sapta Heri, Surahmad, S.H.,M.H., Sudarman, S.H.,M.H.,CIL., Th. Wahyu Winarto, S.H.,M.H.,CIL., Nanik Lestariningsih, S.H., Agung Sulistiyono, S.H., Rohman Nur Hidayana, S.H., Whisnu Anggoro Adisurya, S.H., Redy Giles Tirano, S.H.,** Advokat LBH PROBONO KAI SOLO RAYA yang berkantor di Jalan Prof. Dr. Suharso Nomor 4 A, Kelurahan Jajar, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 05 Maret 2021 dan telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonogiri dengan nomor register 14/SK/01.III/2021/PN Wng, sebagai..... **Penggugat II;**

Lawan:

Nirmala Ratna Sari, dahulu bertempat tinggal di Jatibedug Rt 002 Rw 007, Purworejo, Wonogiri, alamat sekarang tidak diketahui alamatnya atau setidaknya tidaknya

Halaman 1 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berada di wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: **Dr. YB. Irpan, S.H., M.H., dan Dr. Adhiputro Pangarso Wicaksono, S.H.,M.H.**, Advokat dari kantor Dr. YB. IRPAN, S.H.,M.H. yang berkantor di Jalan JL Melati Nomor 6 Purwosari, Surakarta, berdsarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Maret 2021, dan telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonogiri dengan nomor register 02/SK/01.IV/2021/PN Wng, sebagai..... **Tergugat I;**

Heri Setiawan, bertempat tinggal di Kaloran Kidul RT.002/RW.007, Desa Giritirto, Kecamatan Wonogiri, Wonogiri, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: **Dr. YB. Irpan, S.H., M.H., dan Dr. Adhiputro Pangarso Wicaksono, S.H.,M.H.**, Advokat dari kantor Dr. YB. IRPAN, S.H.,M.H. yang berkantor di Jalan JL Melati Nomor 6 Purwosari, Surakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Maret 2021 dan telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonogiri dengan nomor register 03/SK/01.IV/2021/PN Wng, sebagai**Tergugat II;**

Noor Saptanti, S.H., M.H., tempat kedudukan Jl. Raya Wonogiri-Ponorogo, Kenteng, Ngadirojo Kidul, Kec. Ngadirojo, Kabupaten Wonogiri, Jawa Tengah 57681, sebagai..... **Tergugat III;**

PT. BPR Bank Central Internasional, tempat kedudukan Jln. Yos Sudarso No. 1, Keratonan, Surakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: **Dr. YB. Irpan, S.H., M.H., dan Dr. Adhiputro Pangarso Wicaksono, S.H.,M.H.**, Advokat dari kantor Dr. YB. IRPAN, S.H.,M.H. yang berkantor di Jalan JL Melati Nomor 6 Purwosari, Surakarta, berdsarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Maret 2021 dan telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonogiri dengan Register No. 01/SK/01.IV/2021/PN Wng, sebagai.....**Tergugat IV;**

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Surakarta, tempat kedudukan Jl. Ki Mangun Sarkoro No. 141 Surakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Andi Soegiri, Edi Muwasin, Didik Yasirul Hadi, Wisnu Herjuna, Okky Kurniawan, dan Risdian Fajarohman, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-219/MK.6/KN.8/2021, tertanggal 14 April 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonogiri dengan Register No. 16/SK/01.VI/2021/PN Wng, sebagai **Tergugat V;**

Halaman 2 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri, tempat kedudukan Jl. Dr. Wahidin No. 01

Giripurwo, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Joko Setyadi, A.Ptnh, Suparno, SH., MH., Patmiyarti, S.SiT, dan Levi Rubiyantoro Suwarso, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 361/SKu.33.12-MP.02.01/III/2021 tanggal 30 Maret 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonogiri dengan Register No.17/SK/01.VI/2021/PN Wng, sebagai..... **Tergugat**

VI;

Wikanto, bertempat tinggal di Jl. Parang Baris No. 11 Rt. 03 Rw. 03 Kelurahan

Sondakan, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Adi Purwono Tjatur N, SH., MH, Advokat dan Konsultan Hukum yang beralamat di Tegalsari Lor Rt. 02, Rw. 03 Kartasura-Sukoharjo sebagai, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Juni 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonogiri dengan Register Nomor 11/SK/01.V/2021/PN Wng, sebagai..... **Tergugat VII;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Maret 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonogiri pada tanggal 17 Maret 2021 dalam Register Nomor 21/Pdt.G/2021/PN.Wng, telah mengajukan gugatan yang telah diadakan perubahan, sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II (Para Penggugat) adalah sepasang suami istri.
2. Bahwa Penggugat I adalah pemilik tanah dan bangunan yang tercatat di dalam SHM Nomor 2659 / Jatibedug, Surat Ukur tanggal 12 – 10 -2011 No. 00634/2011 atas nama PARIJO, yang terletak di Desa Purworejo, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, dengan batas sebagai berikut :

- Utara : Jalan
- Selatan : Sertifikat Hak Milik atas nama Sukatno
- Barat : Jalan

Halaman 3 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur : Sertifikat Hak Milik Nomor 01497

Mohon selanjutnya disebut sebagai **Objek Sengketa**.

3. Bahwa pada awal bulan Mei 2017, NIRMALA RATNA SARI (Tergugat I) yang merupakan tetangga Para Penggugat datang kepada Para Penggugat dan menyampaikan secara lisan untuk meminjam sertifikat guna dipakai mencari pinjaman uang;

4. Bahwa karena NIRMALA RATNA SARI (Tergugat I) bertetangga dengan baik Para Penggugat percaya dan kemudian berjanji akan Para Penggugat meminjamkan kepada Tergugat I, dengan janji Tergugat I akan mengembalikan kepada Para Penggugat.

5. Bahwa kemudian pada tanggal 23-05-2017, Para Penggugat oleh Tergugat I diajak ke rumah Tergugat II dan seterusnya Para Penggugat diajak ke kantor Tergugat IV: PT. BPR CENTRAL INTERNATIONAL di Surakarta

6. Bahwa bertempat di Kantor Tergugat IV tersebut, dijelaskan oleh Tergugat I dan Tergugat II, bahwa sertifikat Para Penggugat akan digunakan sebagai **JAMINAN HUTANG** Tergugat II kepada Tergugat IV.

7. Bahwa kemudian Para Penggugat **SEBAGAI PENJAMIN**, diminta untuk menandatangani Surat Perjanjian Hutang Piutang antara Tergugat II dengan Tergugat IV dan beberapa dokumen lainnya, akan tetapi baik oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV tidak membacakan isinya secara detail klausul-klausul mengenai perjanjian yang ditandatangani Para Penggugat tersebut dan **bahkan dokumen-dokumen tersebut tidak pernah dilakukan di depan atau dihadapan Tergugat III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris di Wonogiri**;

8. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV hanya menyampaikan kepada Para Penggugat bahwa yang ditandatangani oleh Para Penggugat tersebut adalah perjanjian hutang piutang Tergugat II kepada Tergugat IV dengan jaminan sebagaimana SHM Nomor 2659 / Jatibedug, Surat Ukur tanggal 12 – 10 - 2011 No. 00634/2011 atas nama PARIJO (objek sengketa) sebagai jaminannya;

9. Bahwa awal tahun 2021, Para Penggugat telah didatangi oleh orang-orang yang mengaku dari **PT. BPR CENTRAL INTERNATIONAL** (i.c. perwakilan dari Tergugat IV) pada intinya memberitahukan bahwa kredit atas nama **HERI SETIAWAN** (Tergugat II) macet dan tidak diangsur, oleh karena itu tanah dan rumah (objek sengketa) milik Para Penggugat akan dilelang secara umum;

10. Bahwa perwakilan dari Tergugat IV tersebut selain memasang beberapa spanduk pengumuman tentang objek sengketa tersebut akan

Halaman 4 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilelang, juga memberi surat yang dibuat oleh Tergugat V, yang pada intinya Tergugat V akan melakukan lelang di muka umum pada tanggal 17 Februari 2021 sebagaimana dimaksud dalam surat No. S-77/WKN.09/KNL.02/2021 tanggal 11 Januari 2021 tentang : Penetapan Jadwal Lelang;

11. Bahwa setelah menerima surat tersebut, maka Para Penggugat melakukan klarifikasi kepada Tergugat I dan Tergugat II dan kemudian Tergugat I dan Tergugat II memberikan penjelasan kepada Para Penggugat dan menyodorkan beberapa dokumen, yaitu :

11.1. Surat pernyataan yang dibuat oleh Tergugat I tertanggal 1 Juni 2017 yang intinya menyatakan yaitu :

- Bahwa Tergugat I meminjam SHM Nomor 2659 / Jatibedug, Surat Ukur tanggal 12 – 10 -2011 No. 00634/2011 atas nama PARIJO
- Bahwa SHM Nomor 2659 / Jatibedug, Surat Ukur tanggal 12 – 10 -2011 No. 00634/2011 atas nama PARIJO akan di Jual Beli (JB) ke Heri Setiawan;
- Bahwa SHM Nomor 2659 / Jatibedug, Surat Ukur tanggal 12 – 10 -2011 No. 00634/2011 atas nama PARIJO akan dikembalikan pada tanggal 22 Mei 2023 apabila hutang sudah lunas

11.2. Fotocopi Surat Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2659 / Jatibedug, Surat Ukur tanggal 12 – 10 -2011 No. 00634/2011, ternyata sudah beralih menjadi atas nama Heri Setiawan;

11.3. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli dan SHM Nomor 2659 atas nama Penggugat I beralih menjadi atas nama HERI SETIWAN (Tergugat II) dan kemudian SHM Nomor 2659 atas nama Tergugat II, oleh Tergugat II dipakai sebagai jaminan hutang kepada Tergugat IV dengan Hak Tanggungan Nomor 00990 / 2018 peringkat Pertama melalui Tergugat III senilai Rp. 375.000.000 .- (Tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah).

12. Bahwa dari dokumen-dokumen tersebut, Para Penggugat baru menyadari bahwa dokumen-dokumen yang ditandatangani di Kantor Tergugat tanggal 23 Mei 2017 sebagaimana diuraikan di atas, ternyata adalah peristiwa hukum jual beli sebagaimana dimaksud di dalam Akta Jual Beli Nomor 265 / 2017 Tanggal 23 – 05 – 2017 yang seakan-akan dibuat di depan dan dihadapan Tergugat III;

13. Bahwa atas peristiwa hukum jual beli tersebut tidak sesuai dengan tujuan awal yaitu peminjaman sertipikat Para Penggugat tersebut akan

Halaman 5 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

digunakan sebagai jaminan hutang oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat IV;

14. Bahwa dengan demikian peristiwa hukum jual beli tersebut tidak sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata tentang sahnya Perjanjian, karena :

14.1. Para Penggugat tidak pernah melakukan kesepakatan baik mengenai harga dan pembayaran dalam transaksi jual beli tersebut;

14.2. Para Penggugat tidak pernah menerima uang dari harga jual beli tersebut;

14.3. Para Penggugat masih menempati objek sengketa sampai sekarang ini dan tidak pernah menyerahkan objek sengketa kepada Tergugat II selaku Pembeli;

Sehingga dengan demikian Tergugat II sebagai pembeli secara hukum adalah merupakan Pembeli yang beritikad tidak baik.

15. Bahwa selain itu, pada waktu penandatanganan AKTA JUAL BELI No: 265 / 2017 tanggal 23 / 05 / 2017 oleh Para Penggugat dan Tergugat II, tidak pernah sekalipun dilakukan di depan dan/atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) **NOOR SAPTANTI, S.H.,M.H.** (Tergugat III), baik secara sendiri-sendiri atau bersama-sama di Kantor Tergugat III, dimana Tergugat III selaku Notaris/PPAT dalam melaksanakan kewajibannya **TIDAK MENJALANKAN SESUAI HUKUM ACARA KENOTARIATAN**, yaitu : **TIDAK menghadapkan atau menghadirkan para pihak di kantornya dan TIDAK MEMBACAKAN** akta jual beli *a quo* dihadapan para pihak sesuai ketentuan yang berlaku.

16. Bahwa dengan demikian transaksi jual beli tanah objek sengketa bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdata dan begitu pula prosedur lahirnya AKTA JUAL BELI No: 265 / 2017 tanggal 23 / 05 / 2017 tersebut bertentangan dengan ketentuan Kenotariatan, sehingga Perbuatan Tergugat II dan Tergugat III tersebut dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan ketentuan pasal 1365 KUHPerdata.

17. Bahwa oleh karena peralihan objek sengketa dari Penggugat I kepada Tergugat II telah dilakukan secara melawan hukum, maka secara hukum dalam perkara ini harus dinyatakan tidak sah secara hukum seluruh produk hukum yang diterbitkan dengan menggunakan Akta Jual beli tersebut, yaitu:

17.1. Sertipikat Hak Milik Nomor 2659 Nomor 2659 / Jatibedug, Surat Ukur tanggal 12-10-2011 No. 00634/2011 atas nama HERI SETIWAN (Tergugat II);

Halaman 6 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17.2. Hak Tanggungan Nomor 00990 / 2018 atas nama Tergugat IV peringkat Pertama senilai Rp. 375.000.000 .- (Tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah), yang dibuat berdasarkan Akta Pemegang Hak Tanggungan (APHT) No. 733/2017 tanggal 01 September 2017 yang dibuat oleh Tergugat III;

17.3. Surat Penetapan Jadwal Lelang V tertanggal 11 Januari 2021 No : S-77/WKN.09/KNL.02/2021 yang dibuat oleh Tergugat V;

18. Bahwa sampai sekarang ternyata Tergugat II juga tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengangsur hutangnya kepada Tergugat IV, terbukti pada tanggal 18 Januari 2021, Para Penggugat menerima surat pemberitahuan pelaksanaan lelang oleh PT. BPR CENTRAL INTERNATIONAL yang ditujukan kepada Heri Setiawan dengan alamat Kaloran Kidul RT.02/RT.07, Desa Giri Tirta, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri;

19. Bahwa berdasarkan fakta tersebut, kemudian Tergugat V akan melakukan lelang di muka umum pada tanggal 17 Februari 2021 sebagaimana dimaksud dalam surat No. S-77/WKN.09/KNL.02/2021 tanggal 11 Januari 2021 tentang: Penetapan Jadwal Lelang, akan tetapi setelah mengikuti proses lelang tersebut;

20. Bahwa pada tanggal 17 Februari 2021, Para Penggugat dengan didampingi oleh kuasa hukumnya mengikuti proses lelang secara on line dan oleh Tergugat V pada saat itu juga lelang sudah dinyatakan selesai dengan pemenang lelangnya adalah: WIKANTO (Tergugat VII).

21. Bahwa atas peristiwa yang telah diuraikan diatas, maka dapat ditegaskan bahwa perbuatan-perbuatan Para Tergugat, khususnya Tergugat II dan Tergugat III tersebut bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPdata dan sesuai bunyi Pasal 85 UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, maka Para Penggugat merupakan pihak yang sangat dirugikan dan dapat menuntut biaya, ganti rugi dan bunga.

22. Bahwa Para Penggugat nyata-nyata telah mengalami kerugian secara materiil dan immateriil, yang apabila diperinci adalah sebagai berikut :

a.

Kerugian Materiil yang diakibatkan oleh beralihnya objek sengketa kepada Tergugat I dan Tergugat II, akibat adanya akta jual beli yang dibuat Tergugat III yang tidak sesuai hukum, sebesar

Halaman 7 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng



= Rp. 500.000.000,-

b.

Kerugian Materiil akibat Para Penggugat tidak bisa menikmati objek sengketa sebesar

= Rp. 250.000.000,-

c.

Kerugian Immateriil, berupa kerugian yang diakibatkan oleh hilangnya Para Penggugat sudah diperlakukan sewenang-wenang oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV sehingga Para Penggugat merasa dirugikan yang tidak bisa dinilai dengan uang, akan tetapi apabila dihitung dengan uang adalah sebesar

= Rp. 250.000.000,-

Total kerugian sebesar

= Rp.1.000.000.000,-
(Satu Milyar Rupiah)

23. Bahwa Para Penggugat khawatir, tanah objek sengketa dialihkan atau dipindahkan tangankan kepada pihak lainnya dan untuk itu sangat bersalasan apabila Tergugat VI dihukum untuk menolak setiap usaha-usaha yang bermaksud mengalihkan kepemilikan tanah objek sengketa tersebut kepada pihak lainnya;

24. Bahwa Para penggugat khawatir, Para Tergugat tidak mau membayar kerugian yang diderita ok Para Penggugat sebagaimana diuraikan dalam posita 21 tersebut, oleh karenanya agar gugatan Para Penggugat tidak sia-sia (*illusoir*), maka Para Penggugat mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berkenan untuk meletakkan sita jaminan atas SHM Nomor 2659 / Jatibedug atas nama HERI SETIAWAN atau atas nama Tergugat VII sebagai pemenang lelang

25. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum serta hak-hak Para Penggugat oleh karena gugatan ini dapat diajukan berdasarkan fakta dan bukti-bukti autentik, maka Para Penggugat mohon agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya verzet, banding maupun kasasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal – hal yang Para Penggugat uraikan di atas, maka Para Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Wonogiri, berkenan untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan hukunya dalam perkara ini sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menyatakan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas sebidang tanah SHM Nomor 2659 / Jatibedug atas nama HERI SETIAWAN yang diperoleh berdasarkan Jual Beli Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 265 / 2017 Tanggal 23 – 05 – 2017 yang dibuat oleh Notaris / PPAT NOOR SAPTANTI S.H.M.H, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Jalan
- Selatan : Sertifikat Hak Milik atas nama Sukatno
- Barat : Jalan
- Timur : Sertifikat Hak Milik Nomor 01497

4. Menyatakan hukunya AKTA JUAL BELI No. : 265 / 2017 tanggal 23 / 05/ 2017 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Surakarta, **NOOR SAPTANTI, S.H., M.H. (Tergugat III)** adalah tidak sah dan batal demi hukum.

5. Menyatakan hukunya bahwa Tergugat II adalah pembeli yang beritikad tidak baik;

6. Menyatakan hukunya Penggugat I dan Penggugat II (Para Penggugat) adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan objek sengketa tersebut;

7. Menyatakan hukunya, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2659 / Jatibedug atas nama Heri Setiawan yang diperoleh secara Jual Beli Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 265 / 2017 tanggal 23 – 05 – 2017 yang dibuat oleh Notaris / PPAT NOOR SAPTANTI S.H.M,H. dengan batas sebagai berikut :

- Utara : Jalan
- Selatan : Sertifikat Hak Milik atas nama Sukatno
- Barat : Jalan
- Timur : Sertifikat Hak Milik Nomor 01497

adalah tidak berkekuatan hukum.

8. Menyatakan hukunya, pelaksanaan lelang atas objek sengketa yang didasarkan pada Surat No. S-77/WKN.09/KNL.02/2021 tanggal 11 Januari 2021 tentang: Pentapan Jadwal Lelang Tanggal 17 Februari 2021 yang dikeluarkan oleh Tergugat V adalah tidak berkekuatan hukum;

Halaman 9 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan hukumnya, menghukum Tergugat VI agar tidak melakukan proses peralihan atas tanah objek sengketa kepada pihak ketiga lainnya, terhitung sejak putusan perkara ini mendapatkan kekuatan hukum tetap;

10. Menyatakan hukumnya, Para Penggugat mengalami kerugian materiil dan immaterial sebagaimana dirinci dan diuraikan dalam posita 22 tersebut, dengan jumlah kerugian sebesar Rp. 1.000.000.000- (Satu milyar rupiah).

11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, secara tanggung renteng untuk membayar kerugian yang diderita Para Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000- (Satu milyar rupiah) secara tunai kepada Para Penggugat, terhitung sejak putusan perkara ini mendapat kekuatan hukum tetap;

12. Menetapkan hukumnya agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bijvoorraad*) walaupun ada upaya verzet, banding maupun kasasi;

13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil – adilnya

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat dan Para Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, kecuali Tergugat III menghadap sendiri di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Michael Last Yuliar Samriyadi, SH., MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Wonogiri, sebagai Mediator, sesuai Penetapan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng tertanggal 29 April 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Mei 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I :

Menimbang, bahwa Tergugat I memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 23 Juni 2021 sebagai berikut

Halaman 10 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng



I. DALAM EKSEPSI

A. Pengadilan Negeri Wonogiri Tidak Berwenang Secara Absolut untuk Memeriksa dan Mengadili Perkara *a quo*.

1. Bahwa dalam perkara *a quo*, Para Penggugat menarik dan mendudukkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta sebagai Tergugat V dan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri sebagai Tergugat VI;

2. Bahwa oleh karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta (Tergugat V) dan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri (Tergugat VI) yang masing-masing merupakan Pejabat Pemerintahan dalam melakukan tugas pokok dan fungsinya, maka terhadap Tergugat V dan Tergugat VII berlaku ketentuan dari PERMA Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*);

3. Bahwa Pasal 1 angka 4 PERMA Nomor 2 Tahun 2019 menyebutkan bahwa “*Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan* untuk menyatakan tidak sah dan/ atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau ***tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan***”, dan Para Penggugat dalam petitum gugatannya pada angka 7 (tujuh) menuntut supaya SHM No. 2659 / Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas ± 312 m2 tercatat atas nama HERI SETIAWAN yang diterbitkan oleh Tergugat VI dinyatakan tidak berkekuatan hukum dan petitum pada angka 8 (delapan) yang menuntut supaya pelaksanaan lelang atas obyek sengketa yang didasarkan pada Surat No. S-77/WKN.09/KNL.02/2021 tanggal 11 Januari 2021 yang dikeluarkan oleh Tergugat V adalah tidak berkekuatan hukum;

4. Bahwa dengan demikian, berdasarkan ketentuan PERMA No. 2 Tahun 2019 Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi:

Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara.

Pasal 10 yang berbunyi:



Pada saat Peraturan Mahkamah Agung ini mulai berlaku, Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang diajukan ke Pengadilan Negeri tetapi belum diperiksa, dilimpahkan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 11 yang berbunyi:

Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili.

Maka Pengadilan Negeri Wonogiri tidak memiliki kewenangan secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, sehingga gugatan Para Penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima;

B. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exceptio Plurum Litis Consortium*)

1. Bahwa pada tanggal 23 Mei 2017, sebagaimana tersebut dalam Akta Surat Kuasa Jual No.39 tanggal 23-05-2017 yang dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta, Penggugat I dengan persetujuan Penggugat II, telah **memberikan kuasa jual** kepada Nyonya KASYATI untuk menjual hak atas sebidang tanah dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas ± 312 m² tercatat atas nama PARIJO;
2. Bahwa kemudian berdasarkan Akta Surat Kuasa Jual No.39 tanggal 23-05-2017 yang dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta, dan Akta Surat Kuasa Beli No.39 tanggal 23-05-2017 yang juga dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta, dilakukan jual beli obyek sengketa antara Penggugat I atas persetujuan Penggugat II dengan Tergugat I sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT Kabupaten Wonogiri;
3. Bahwa dengan demikian, apabila Para Penggugat mendalilkan tidak pernah menjual obyek sengketa atau membantah adanya peralihan hak obyek sengketa dari Penggugat I kepada Tergugat II, maka sudah seharusnya dan berdasarkan hukum, DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta selaku pejabat yang membuat Akta Surat Kuasa Jual



No.39 tanggal 23-05-2017 serta Nyonya KASYATI selaku penerima kuasa jual harus ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

4. Bahwa oleh karena Notaris DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta selaku pejabat yang membuat Akta Surat Kuasa Jual No.39 tanggal 23-05-2017 serta Nyonya KASYATI selaku penerima kuasa jual tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak sehingga sudah sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

C. Gugatan Penggugat Salah Subyek Hukum *Error in Persona*.

1. Bahwa Tergugat I dalam perkara *a quo*, selain tidak memiliki hubungan hukum dengan Para Pihak, baik Para Penggugat mau pun Para Tergugat, Tergugat I juga tidak terlibat atau tidak melakukan perbuatan apa pun terhadap peralihan obyek sengketa, perjanjian kredit dan pelelangan hak tanggungan;

2. Bahwa Tergugat I tidak terlibat dalam peralihan hak obyek sengketa sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT Kabupaten Wonogiri, ada pun pihak-pihak yang terlibat dan namanya tercantum dalam peralihan obyek sengketa tersebut adalah Para Penggugat, Tergugat II, Ny. Kasyati selaku penerima kuasa jual dan kuasa beli, DIANA, S.H., Notaris di Surakarta dan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., selaku PPAT di Kab. Wonogiri;

3. Bahwa Tergugat I juga tidak terlibat dalam perjanjian kredit antara Tergugat II selaku Debitur dengan Tergugat IV selaku debitur, demikian pula Tergugat I juga bukan pemenang lelang atas obyek hak tanggungan;

4. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, tidak ada dasar apa pun untuk menarik Tergugat I menjadi pihak Tergugat dalam Perkara *a quo*, dengan demikian gugatan Para Penggugat *error in persona* sehingga sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*)

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas terhadap seluruh dalil-dalil Para Penggugat sebagaimana diuraikan dalam di dalam gugatannya, kecuali yang nyata-nyata dengan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I, sedangkan yang tidak secara nyata diakui, mohon dianggap ditolak berdasarkan alasan dan hal-hal seperti yang akan diuraikan di bawah ini;

Halaman 13 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng



2. Bahwa Tergugat I mohon agar segala dalil-dalil eksepsi yang telah diuraikan dalam eksepsi Tergugat I tersebut diatas, secara *mutatis mutandis* termuat sebagai bagian dalam jawaban pokok perkara dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan;

3. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat I adalah pemilik hak atas tanah dengan SHM No. 2695 terletak di Desa Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas \pm 312 m2 (obyek sengketa) mohon untuk ditolak dengan alasan sebagai berikut.

3.1. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri obyek sengketa berupa hak atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berada di atasnya dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas \pm 312 m2 telah dijual kepada Tergugat II dan telah dibalik nama menjadi tercatat atas nama HERI SETIAWAN (Tergugat II);

3.2. Bahwa berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 110/38/2021 tanggal 17 Februari 2021, obyek sengketa telah dibeli melalui lelang oleh pemenang lelang yang bernama WIKANTO (Tergugat VII)

4. Bahwa dalil-dalil posita gugatan Para Penggugat pada angka 3 (tiga), 4 (empat), 5 (lima), 6 (enam), 7 (tujuh), 8 (delapan) dan 11 (sebelas) mohon untuk ditolak dengan alasan sebagai berikut.

4.1. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat mengada-ada serta tidak berdasar;

4.2. Bahwa tidak benar Tergugat I datang kepada Para Penggugat untuk meminjam Sertipikat obyek sengketa dari Para Penggugat;

4.3. Bahwa Para Penggugat memang ingin menjual obyek sengketa kepada Tergugat II;

4.4. Bahwa Para Penggugat tidak ada kaitannya dan bukan pihak dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor 061/KRD-BCI/V/2017 tanggal 23-05-2017 antara Tergugat II selaku debitur dan Tergugat IV selaku kreditur;

5. Bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa "peralihan hak atas obyek sengketa dari Penggugat I kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No. 265/2017 tanggal 23-



05-2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Noor Saptanti, S.H., M.H., adalah perbuatan melawan hukum", mohon untuk ditolak dengan alasan sebagai berikut.

5.1. Bahwa pada tanggal 23 Mei 2017, sebagaimana tersebut dalam Akta Surat Kuasa Jual No.39 tanggal 23-05-2017 yang dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta, Penggugat I dengan persetujuan Penggugat II, telah **memberikan kuasa jual** kepada Nyonya KASYATI untuk menjual hak atas sebidang tanah dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas \pm 312 m2 tercatat atas nama PARIJO (Obyek Sengketa) ;

5.2. Bahwa demikian pula, pada tanggal 23 Mei 2017 sebagaimana tersebut dalam Akta Surat Kuasa Beli No. 40 tanggal 23-05-2017 yang dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surakarta, Tergugat II telah memberikan kuasa beli kepada Nyonya KASYATI untuk membeli hak atas sebidang tanah SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas \pm 312 m2 tercatat atas nama PARIJO (obyek sengketa) ;

5.3. Bahwa kemudian berdasarkan Akta Surat Kuasa Jual No.39 tanggal 23-05-2017 yang dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta, dan Akta Surat Kuasa Beli No.39 tanggal 23-05-2017 yang juga dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta, dilakukan jual beli obyek sengketa antara Penggugat I atas persetujuan Penggugat II dengan Tergugat I sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT Kabupaten Wonogiri;

5.4. Bahwa dengan demikian Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri terkait jual beli obyek sengketa berupa hak atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berada di atasnya dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas \pm 312 m2 tercatat atas nama PARIJO (obyek sengketa) adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;



5.5. Bahwa demikian pula, Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri, telah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPdata tentang syarat sah perikatan, yaitu :

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Penggugat I atas persetujuan Penggugat II melalui Akta Surat Kuasa Jual No. 39 tanggal 23-05-2017 dengan disaksikan oleh saksi-saksi, telah sepakat untuk menjual hak atas sebidang tanah dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas \pm 312 m2 tercatat atas nama PARIJO (obyek sengketa) kepada Tergugat II. Bahwa kesepakatan tersebut dibuat tanpa adanya unsur paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*), kesesatan (*dwaling*), maupun penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*);
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Para pihak dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri yaitu Penggugat I atas persetujuan Penggugat II selaku penjual dan Tergugat II selaku pembeli sudah masuk dalam kategori dewasa serta tidak dalam pengampunan, sehingga cakap hukum;
- 3) Suatu hal tertentu. Obyek yang diperjualbelikan dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri, antara Penggugat I atas persetujuan Penggugat II selaku penjual dan Tergugat II selaku pembeli adalah jelas, yaitu hak atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berada di atasnya dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas \pm 312 m2 tercatat atas nama PARIJO (obyek sengketa);
- 4) Suatu sebab yang halal. Perikatan jual beli sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri, antara Penggugat I atas persetujuan Penggugat II dan Tergugat II selaku pembeli tidak bertentangan dengan peraturan



perundang-undangan yang berlaku, keputusan serta kesusilaan.

5.6. Bahwa peralihan hak atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berada di atasnya dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas \pm 312 m² tercatat atas nama PARIJO sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri, juga telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain sebagai berikut.

1) Pasal 617 KUHPerdara yang berbunyi:

Semua akta penjualan, penghibahan, pembagian, pembebanan dan atau pemindahtanganan barang tak bergerak harus dibuat dalam bentuk otentik, atau ancaman pembatalan.

2) Pasal 1868 KUHPerdara yang berbunyi:

Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.

3) Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

5.7. Bahwa demikian pula, Tergugat III (Noor Saptanti, S.H., M.H., Notaris&PPAT di Wonogiri) dalam membuat Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 telah dikerjakan secara professional dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta kode etik Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berlaku;

5.8. Bahwa dengan demikian, Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT Kabupaten Wonogiri,

Halaman 17 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat serta berlaku sebagai Undang-Undang bagi pihak yang membuatnya (*Vide* Pasal 1338 KUHPdata - *Asas Pacta Sun Servanda*);

5.9. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT Kabupaten Wonogiri, adalah sah, maka balik nama SHM No. 2659 / Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas \pm 312 m² tercatat atas nama PARIJO menjadi tercatat atas nama HERI SETIAWAN yang mana Sertipikat alas hak tersebut diterbitkan oleh Tergugat VI (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri) adalah sah dengan segala akibat hukumnya;

6. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat terkait, "Akta perjanjian kredit antara Tergugat II dengan Tergugat IV (PT. BPR Central Internasional) dan pelelangan obyek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan kredit Tergugat II kepada Tergugat IV," Tergugat Ianggapi sebagai berikut.

6.1. Bahwa Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor 061/KRD-BCI/IV/2017 tanggal 23-05-2017 antara Tergugat II selaku debitur dan Tergugat IV selaku kreditur merupakan perikatan yang sah karena telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya Pasal 1320 KUHPdata tentang syarat sah perikatan;

6.2. Bahwa obyek sengketa yang telah dibeli Tergugat II dari Penggugat I (atas persetujuan Penggugat II) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT Kabupaten Wonogiri, yang sedang dalam proses balik nama dari semula tercatat atas nama PARIJO menjadi tercatat atas nama HERI SETIAWAN (Tergugat II), oleh Tergugat II dijadikan agunan atau jaminan pelunasan hutang dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor 099/KRD-BCI/IX/2017 tanggal 19-09-2017 ;

6.3. Bahwa kemudian setelah obyek sengketa telah beralih menjadi atas nama HERI SETIAWAN (Tergugat II), berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 733/2017 tanggal 1 November 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kab. Wonogiri, SHM No.

Halaman 18 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2659/Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas \pm 312 m² tercatat atas nama HERI SETIAWAN, dibebani hak tanggungan peringkat pertama dan kemudian terbit Sertipikat Hak Tanggungan No.00990/2018 dengan pemegang hak tanggungan PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT CENTRAL INTERNASIONAL BERKEDUDUKAN DI SURAKARTA;

6.4. Bahwa oleh karena dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor 061/KRD-BCI/V/2017 tanggal 23-05-2017 tersebut Tergugat II tidak dapat memenuhi kewajibannya (wanprestasi) kepada Tergugat IV, maka sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang berbunyi "Apabila debitur 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", maka terhadap obyek Hak Tanggungan dilakukan penjualan lelang secara langsung (*Parate Executie*) oleh Tergugat IV sebagai pemegang Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta (Tergugat V) dan telah muncul pemenang lelang yaitu WIKANTO (Tergugat VII) sebagaimana tersebut dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor : 110/38/2021 tanggal 17 Februari 2021;

6.5. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor 061/KRD-BCI/V/2017 tanggal 23-05-2017 antara Tergugat II dengan Tergugat IV telah selesai dengan tuntas, demikian pula hubungan hukum antara Tergugat II dengan Tergugat IV telah berakhir;

7. Bahwa berdasarkan jawaban Tergugat I angka 3 (tiga), 4 (empat), 5 (lima) dan 6 (enam) sebagaimana tersebut di atas, dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa **"Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat"** dan dalil-dalil yang berisi **"tuntutan ganti rugi materiil dan imateriil Para Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV"**, sudah sepatutnya untuk ditolak;

Halaman 19 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng

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)



8. Bahwa terhadap permohonan Para Penggugat yang memohonkan agar meletakkan sita jaminan, mohon untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan dengan alasan:

8.1. Bahwa posita dan petitum Para Penggugat tersebut secara hukum tidak memenuhi alasan-alasan sebagaimana dimaksud dalam pasal 227 HIR Jo. Pasal 720 Rv Jo. Pedoman pelaksanaan tugas dan administrasi pengadilan, Buku I dan II MARI, Agustus 1993, April 1994, yakni “adanya kekhawatiran atau persangkaan bahwa Tergugat akan mengasingkan atau menggelapkan harta kekayaannya atau persangkaan tersebut harus nyata dan memiliki alasan yang obyektif serta memiliki kaitan yang erat dengan pokok sengketa;

8.2. Bahwa oleh karena dalil – dalil gugatan Para Penggugat sebagaimana diuraikan dalam surat gugatannya tidak didukung oleh fakta-fakta yang bersifat **prima facie dan obyektif** demikian pula mengenai posita dan petitum tersebut secara hukum tidak memenuhi alasan-alasan sebagaimana dimaksud dalam pasal 227 HIR Jo. Pasal 720 Rv Jo. Pedoman pelaksanaan tugas dan administrasi pengadilan, Buku I dan II MARI, Agustus 1993, April 1994, maka sudah sepatutnya apabila permohonan sita jaminan untuk ditolak ;

9. Bahwa terhadap tuntutan Para Penggugat yang memohon supaya putusan dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun terhadap upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet* mohon ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan karena hal tersebut tidak ada dalam posita gugatan Penggugat, selain itu syarat putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu harus memenuhi syarat sebagai berikut :

9.1. Menurut versi pasal 180 HIR, pasal 191 RBG dan pasal 54 Rv, syarat yang harus dipenuhi terdiri dari:

- a. Gugatan didasarkan atas suatu alas hak yang berbentuk akta otentik;
- b. Didasarkan akta di bawah tangan yang diakui atau dianggap diakui jika putusan dijatuhkan *verstek*;
- c. Didasarkan pada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

Halaman 20 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9.2. Menurut SEMA No. 03 Tahun 1971 dan pedoman pelaksanaan tugas dan administrasi Pengadilan buku II syarat yang harus dipenuhi terdiri dari :

- a. surat bukti yang diajukan untuk membuktikan dalil gugatan terdiri dari akta otentik dan akta di bawah tangan yang diakui isi dan tanda tangan oleh tergugat ;
- b. ada putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yang menguntungkan pihak penggugat dan putusan itu ada hubungannya dengan gugatan yang bersangkutan ;
- c. ada gugatan provisi yang dikabulkan.

10. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya, Tergugat I tidak perlu menanggapi karena selain tidak relevan juga tidak berdasar, oleh karenanya sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;

Bahwa berdasarkan uraian jawaban Tergugat I tersebut diatas, Kami mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara nomor: 21/Pdt.G/2021/PN.Wng, untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi :

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Wonogiri tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
3. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebaskan biaya perkara kepada Para Penggugat.

JAWABAN TERGUGAT II :

Menimbang, bahwa Tergugat II memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 23 Juni 2021 sebagai berikut

I. DALAM EKSEPSI

A. Pengadilan Negeri Wonogiri Tidak Berwenang Secara Absolut untuk Memeriksa dan Mengadili Perkara *a quo*.

Halaman 21 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dalam perkara a quo, Para Penggugat menarik dan mendudukkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta sebagai Tergugat V dan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri sebagai Tergugat VI ;

2. Bahwa oleh karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta (Tergugat V) dan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri (Tergugat VI) yang masing-masing merupakan Pejabat Pemerintahan dalam melakukan tugas pokok dan fungsinya, maka terhadap Tergugat V dan Tergugat VII berlaku ketentuan dari PERMA Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatidge Overheidsdaad*);

3. Bahwa Pasal 1 angka 4 PERMA Nomor 2 Tahun 2019 menyebutkan bahwa “ Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) adalah sengketa yang di **dalamnya mengandung tuntutan** untuk menyatakan tidak sah dan/ atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau **tidak mempunyai kekuatan hukum** mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”, dan Para Penggugat dalam petitum gugatannya pada angka 7 (tujuh) menuntut supaya SHM No. 2659 / Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas ± 312 m2 tercatat atas nama HERI SETIAWAN yang diterbitkan oleh Tergugat VI dinyatakan tidak berkekuatan hukum dan petitum pada angka 8 (delapan) yang menuntut supaya pelaksanaan lelang atas obyek sengketa yang didasarkan pada Surat No. S-77/WKN.09/KNL.02/2021 tanggal 11 Januari 2021 yang dikeluarkan oleh Tergugat V adalah tidak berkekuatan hukum;

4. Bahwa dengan demikian, berdasarkan ketentuan PERMA No. 2 Tahun 2019 Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi :

Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara.

Pasal 10 yang berbunyi:

Pada saat Peraturan Mahkamah Agung ini mulai berlaku, Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang diajukan ke Pengadilan Negeri tetapi belum diperiksa, dilimpahkan kepada

Halaman 22 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng

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)



Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 11 yang berbunyi:

Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili.

Maka Pengadilan Negeri Wonogiri tidak memiliki kewenangan secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, sehingga gugatan Para Penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima;

B. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exceptio Plurum Litis Consortium*)

1. Bahwa pada tanggal 23 Mei 2017, sebagaimana tersebut dalam Akta Surat Kuasa Jual No.39 tanggal 23-05-2017 yang dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta, Penggugat I dengan persetujuan Penggugat II, telah **memberikan kuasa jual** kepada Nyonya KASYATI untuk menjual hak atas sebidang tanah dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas ± 312 m² tercatat atas nama PARIJO ;

2. Bahwa kemudian berdasarkan Akta Surat Kuasa Jual No.39 tanggal 23-05-2017 yang dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta, dan Akta Surat Kuasa Beli No.39 tanggal 23-05-2017 yang juga dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta, dilakukan jual beli obyek sengketa antara Penggugat I atas persetujuan Penggugat II dengan Tergugat I sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT Kabupaten Wonogiri;

3. Bahwa dengan demikian, apabila Para Penggugat mendalilkan tidak pernah menjual obyek sengketa atau membantah adanya peralihan hak obyek sengketa dari Penggugat I kepada Tergugat II, maka sudah seharusnya dan berdasarkan hukum, DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta selaku pejabat yang membuat Akta Surat Kuasa Jual No.39 tanggal 23-05-2017 serta Nyonya KASYATI selaku penerima kuasa jual harus ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*;



4. Bahwa oleh karena Notaris DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta selaku pejabat yang membuat Akta Surat Kuasa Jual No.39 tanggal 23-05-2017 serta Nyonya KASYATI selaku penerima kuasa jual tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak sehingga sudah sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

C. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak secara tegas terhadap seluruh dalil-dalil Para Penggugat sebagaimana diuraikan dalam di dalam gugatannya, kecuali yang nyata-nyata dengan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II, sedangkan yang tidak secara nyata diakui, mohon dianggap ditolak berdasarkan alasan dan hal-hal seperti yang akan diuraikan di bawah ini;

2. Bahwa Tergugat II mohon agar segala dalil-dalil eksepsi yang telah diuraikan dalam eksepsi Tergugat II tersebut diatas, secara *mutatis mutandis* termuat sebagai bagian dalam jawaban pokok perkara dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan;

3. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat I adalah pemilik hak atas tanah dengan SHM No. 2695 terletak di Desa Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas ± 312 m² (obyek sengketa) mohon untuk ditolak dengan alasan sebagai berikut.

3.1. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri obyek sengketa berupa hak atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berada di atasnya dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas ± 312 m² telah dijual kepada Tergugat II dan telah dibalik nama menjadi tercatat atas nama HERI SETIAWAN (Tergugat II);

3.2. Bahwa berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 110/38/2021 tanggal 17 Februari 2021, obyek sengketa telah dibeli melalui lelang oleh pemenang lelang yang bernama WIKANTO (Tergugat VII)

4. Bahwa dalil-dalil posita gugatan Para Penggugat pada angka 3 (tiga), 4 (empat), 5 (lima), 6 (enam), 7 (tujuh), 8 (delapan) dan 11 (sebelas) mohon untuk ditolak dengan alasan sebagai berikut.

Halaman 24 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4.1. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat mengada-ada serta tidak berdasar;

4.2. Bahwa tidak benar Tergugat I datang kepada Para Penggugat untuk meminjam Sertipikat obyek sengketa dari Para Penggugat;

4.3. Bahwa Para Penggugat memang ingin menjual obyek sengketa kepada Tergugat II;

4.4. Bahwa Para Penggugat tidak ada kaitannya dan bukan pihak dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor 061/KRD-BCI/V/2017 tanggal 23-05-2017 antara Tergugat II selaku debitur dan Tergugat IV selaku kreditur;

5. Bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa “ peralihan hak atas obyek sengketa dari Penggugat I kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No. 265/2017 tanggal 23-05-2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Noor Saptanti, S.H., M.H., adalah perbuatan melawan hukum“, mohon untuk ditolak dengan alasan sebagai berikut.

5.1. Bahwa pada tanggal 23 Mei 2017, sebagaimana tersebut dalam Akta Surat Kuasa Jual No.39 tanggal 23-05-2017 yang dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta, Penggugat I dengan persetujuan Penggugat II, telah **memberikan kuasa jual** kepada Nyonya KASYATI untuk menjual hak atas sebidang tanah dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas \pm 312 m2 tercatat atas nama PARIJO (Obyek Sengketa) ;

5.2. Bahwa demikian pula, pada tanggal 23 Mei 2017 sebagaimana tersebut dalam Akta Surat Kuasa Beli No. 40 tanggal 23-05-2017 yang dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surakarta, Tergugat II telah memberikan kuasa beli kepada Nyonya KASYATI untuk membeli hak atas sebidang tanah SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas \pm 312 m2 tercatat atas nama PARIJO (obyek sengketa) ;

5.3. Bahwa kemudian berdasarkan Akta Surat Kuasa Jual No.39 tanggal 23-05-2017 yang dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta, dan Akta Surat Kuasa Beli No.39 tanggal 23-05-2017 yang juga dibuat

Halaman 25 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng

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)



oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta, dilakukan jual beli obyek sengketa antara Penggugat I atas persetujuan Penggugat II dengan Tergugat I sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT Kabupaten Wonogiri;

5.4. Bahwa dengan demikian Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri terkait jual beli obyek sengketa berupa hak atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berada di atasnya dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas \pm 312 m2 tercatat atas nama PARIJO (obyek sengketa) adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;

5.5. Bahwa demikian pula, Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri, telah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPdata tentang syarat sah perikatan, yaitu :

5) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Penggugat I atas persetujuan Penggugat II melalui Akta Surat Kuasa Jual No. 39 tanggal 23-05-2017 dengan disaksikan oleh saksi-saksi, telah sepakat untuk menjual hak atas sebidang tanah dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas \pm 312 m2 tercatat atas nama PARIJO (obyek sengketa) kepada Tergugat II. Bahwa kesepakatan tersebut dibuat tanpa adanya unsur paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*), kesesatan (*dwaling*), maupun penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*);

6) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Para pihak dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri yaitu Penggugat I atas persetujuan Penggugat II selaku penjual dan Tergugat II selaku pembeli sudah masuk dalam kategori dewasa serta tidak dalam pengampuan, sehingga cakap hukum;

Halaman 26 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng



7) Suatu hal tertentu. Obyek yang diperjualbelikan dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri, antara Penggugat I atas persetujuan Penggugat II selaku penjual dan Tergugat II selaku pembeli adalah jelas, yaitu hak atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berada di atasnya dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas \pm 312 m2 tercatat atas nama PARIJO (obyek sengketa);

8) Suatu sebab yang halal. Perikatan jual beli sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri, antara Penggugat I atas persetujuan Penggugat II dan Tergugat II selaku pembeli tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kepatutan serta kesusilaan.

5.6. Bahwa peralihan hak atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berada di atasnya dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas \pm 312 m2 tercatat atas nama PARIJO sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri, juga telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain sebagai berikut.

4) Pasal 617 KUHPerdata yang berbunyi :

Semua akta penjualan, penghibahan, pembagian, pembebanan dan atau pemindahtanganan barang tak bergerak harus dibuat dalam bentuk otentik, atau ancaman kebatalan.

5) Pasal 1868 KUHPerdata yang berbunyi :

Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.

6) Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :



Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

5.7. Bahwa demikian pula, Tergugat III (Noor Saptanti, S.H., M.H., Notaris&PPAT di Wonogiri) dalam membuat Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 telah dikerjakan secara professional dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta kode etik Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berlaku;

5.8. Bahwa dengan demikian, Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT Kabupaten Wonogiri, adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat serta berlaku sebagai Undang-Undang bagi pihak yang membuatnya (*Vide* Pasal 1338 KUHPdata - Asas *Pacta Sun Servanda*) ;

5.9. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT Kabupaten Wonogiri, adalah sah, maka balik nama SHM No. 2659 / Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas \pm 312 m2 tercatat atas nama PARIJO menjadi tercatat atas nama HERI SETIAWAN yang mana Sertipikat alas hak tersebut diterbitkan oleh Tergugat VI (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri) adalah sah dengan segala akibat hukumnya;

6. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat terkait, "Akta perjanjian kredit antara Tergugat II dengan Tergugat IV (PT. BPR Central Internasional) dan pelelangan obyek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan kredit Tergugat II kepada Tergugat IV," Tergugat IIanggapi sebagai berikut.

6.1. Bahwa Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor 061/KRD-BCI/V/2017 tanggal 23-05-2017 antara Tergugat II selaku debitur dan Tergugat IV selaku kreditur merupakan perikatan yang sah karena telah sesuai dengan peraturan

Halaman 28 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng



perundang-undangan yang berlaku khususnya Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sah perikatan ;

6.2. Bahwa obyek sengketa yang telah dibeli Tergugat II dari Penggugat I (atas persetujuan Penggugat II) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT Kabupaten Wonogiri, yang sedang dalam proses balik nama dari semula tercatat atas nama PARIJO menjadi tercatat atas nama HERI SETIAWAN (Tergugat II), oleh Tergugat II dijadikan agunan atau jaminan pelunasan hutang dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor 099/KRD-BCI/IX/2017 tanggal 19-09-2017 ;

6.3. Bahwa kemudian setelah obyek sengketa telah beralih menjadi atas nama HERI SETIAWAN (Tergugat II), berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 733/2017 tanggal 1 November 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kab. Wonogiri, SHM No. 2659/Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas \pm 312 m2 tercatat atas nama HERI SETIAWAN, dibebani hak tanggungan peringkat pertama dan kemudian terbit Sertipikat Hak Tanggungan No.00990/2018 dengan pemegang hak tanggungan PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT CENTRAL INTERNASIONAL BERKEDUDUKAN DI SURAKARTA;

6.4. Bahwa oleh karena dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor 061/KRD-BCI/V/2017 tanggal 23-05-2017 tersebut Tergugat II tidak dapat memenuhi kewajibannya (wanprestasi) kepada Tergugat IV , maka sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang berbunyi "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", maka terhadap obyek Hak Tanggungan dilakukan penjualan lelang secara langsung (*Parate Executie*) oleh Tergugat IV sebagai pemegang Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta (Tergugat V) dan telah muncul pemenang lelang yaitu WIKANTO

Halaman 29 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng



(Tergugat VII) sebagaimana tersebut dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor : 110/38/2021 tanggal 17 Februari 2021;

6.5. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor 061/KRD-BCI/V/2017 tanggal 23-05-2017 antara Tergugat II dengan Tergugat IV telah selesai dengan tuntas, demikian pula hubungan hukum antara Tergugat II dengan Tergugat IV telah berakhir;

7. Bahwa berdasarkan jawaban Tergugat II angka 3 (tiga), 4 (empat), 5 (lima) dan 6 (enam) sebagaimana tersebut di atas, dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa **“Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat”** dan dalil-dalil yang berisi **“tuntutan ganti rugi materiil dan imateriil Para Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV”**, sudah sepatutnya untuk ditolak;

8. Bahwa terhadap permohonan Para Penggugat yang memohonkan agar meletakkan sita jaminan, mohon untuk ditolak atau setidaknya dikesampingkan dengan alasan :

8.1. Bahwa posita dan petitum Para Penggugat tersebut secara hukum tidak memenuhi alasan-alasan sebagaimana dimaksud dalam pasal 227 HIR Jo. Pasal 720 Rv Jo. Pedoman pelaksanaan tugas dan administrasi pengadilan, Buku I dan II MARI, Agustus 1993, April 1994, yakni “ adanya kekhawatiran atau persangkaan bahwa Tergugat akan mengasingkan atau menggelapkan harta kekayaannya atau persangkaan tersebut harus nyata dan memiliki alasan yang obyektif serta memiliki kaitan yang erat dengan pokok sengketa ;

8.2. Bahwa oleh karena dalil – dalil gugatan Para Penggugat sebagaimana diuraikan dalam surat gugatannya tidak didukung oleh fakta-fakta yang bersifat **prima facie dan obyektif** demikian pula mengenai posita dan petitum tersebut secara hukum tidak memenuhi alasan-alasan sebagaimana dimaksud dalam pasal 227 HIR Jo. Pasal 720 Rv Jo. Pedoman pelaksanaan tugas dan administrasi pengadilan, Buku I dan II MARI, Agustus 1993, April 1994, maka sudah sepatutnya apabila permohonan sita jaminan untuk ditolak ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa terhadap tuntutan Para Penggugat yang memohon supaya putusan dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun terhadap upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet* mohon ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan karena hal tersebut tidak ada dalam posita gugatan Penggugat, selain itu syarat putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu harus memenuhi syarat sebagai berikut :

9.1. Menurut versi pasal 180 HIR, pasal 191 RBG dan pasal 54 Rv, syarat yang harus dipenuhi terdiri dari:

- d. Gugatan didasarkan atas suatu alas hak yang berbentuk akta otentik;
- e. Didasarkan akta di bawah tangan yang diakui atau dianggap diakui jika putusan dijatuhkan *verstek*;
- f. Didasarkan pada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

9.2. Menurut SEMA No. 03 Tahun 1971 dan pedoman pelaksanaan tugas dan administrasi Pengadilan buku II syarat yang harus dipenuhi terdiri dari:

- a. Surat bukti yang diajukan untuk membuktikan dalil gugatan terdiri dari akta otentik dan akta di bawah tangan yang diakui isi dan tanda tangan oleh tergugat ;
- b. ada putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yang menguntungkan pihak penggugat dan putusan itu ada hubungannya dengan gugatan yang bersangkutan;
- c. ada gugatan provisi yang dikabulkan.

10. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya, Tergugat II tidak perlu menanggapi karena selain tidak relevan juga tidak berdasar, oleh karenanya sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;

Bahwa berdasarkan uraian jawaban Tergugat II tersebut diatas, Kami mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara nomor : 21/Pdt.G/2021/PN.Wng, untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi :

III. DALAM EKSEPSI

Halaman 31 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Wonogiri tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
3. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

IV. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebaskan biaya perkara kepada Para Penggugat.

JAWABAN TERGUGAT III

Menimbang, bahwa Tergugat III memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 23 Juni 2021 sebagai berikut

A. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan dinyatakan Kurang Pihak

Akta Jual Beli Nomor : 265/2017 tertanggal 23/05/2017 yang dibuat dihadapan saya Noor Saptanti, SH,MH, selaku TERGUGAT III, dibuat berdasarkan Akta Surat Kuasa Jual Nomor 39 tanggal 23-05-2017 dan Akta Surat Kuasa Beli Nomor 40 tanggal 23-05-2017,, yang keduanya dibuat dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surakarta.

2. Penggugat tidak mempunyai alas hak (dasar hukum) tentang adanya pembuatan Akta Jual Beli Nomor 265/2017 terhadap objek jual beli bidang tanah SHM 2659/Purworejo, Wonogiri.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Pada prinsipnya TERGUGAT III menolak beberapa dalil gugatan PENGUGAT.

2. Bahwa Akta Jual Beli Nomor : 265/2017 tertanggal 23/05/2017 yang dibuat dihadapan saya Noor Saptanti, SH,MH, selaku TERGUGAT III, dibuat berdasarkan Akta Surat Kuasa Jual Nomor 39 tanggal 23-05-2017 dan Akta Surat Kuasa Beli Nomor 40 tanggal 23-05-2017, yang keduanya dibuat dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surakarta, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Para pihak yaitu Penjual dan Pembeli telah memberikan kuasanya dalam bentuk akta Kuasa otentik yang dibuat dihadapan Notaris yang berwenang untuk itu.

3. Berdasarkan akta-akta Surat Kuasa tersebutlah, maka saya, Noor Saptanti, SH,MH, selaku TERGUGAT III, menuangkan kehendak Para Pihak (Penjual dan Pembeli) melalui Penerima Kuasanya, kedalam akta

Halaman 32 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peralihan Hak (Jual Beli) yaitu Akta Jual Beli Nomor : 265/2017 tertanggal 23/05/2017, yang dilakukan dan ditanda tangani oleh Penerima Kuasa dihadapan saya, atas objek jual beli yang berupa sebidang tanah dengan bukti kepemilikan berupa SHM Nomor : 2659, atas tanah seluas +/- 312 M2, yang terletak di Desa/Kelurahan Purworejo, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, tercatat atas nama pemegang hak Parijo. Kesemuanya dilakukan dengan melalui prosedur sesuai peraturan hukum yang berlaku, yang tertuang dalam : Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Petanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Menteri Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerinta Nomor 37 tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Serta semua standar operasional dalam pembuatan akta Peralihan Hak yang dapat dilakukan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri, yang merupakan kompetensi TERGUGAT III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Daerah Kerja di Kabupaten Wonogiri sesuai dengan letak objek jual beli.

4. Bahwa kemudian berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 265/2017 tertanggal 23/05/2017, yang dibuat dihadapan saya Noor Saptanti, SH,MH, selaku TERGUGAT III, maka objek jual beli beralih ke atas nama HERI SETIAWAN, selaku TERGUGAT II, yang beralamat di : Kaloran, RT 002, RW 007, Kelurahan Giritirto, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri.

5. Bahwa atas objek jual beli tersebut kemudian oleh TERGUGAT II dijaminakan ke PT. BPR CENTRAL INTERNATIONAL, yang beralamat : Jl Yos Sudarso no 1 Keratonan, Surakarta, selaku TERGUGAT IV.

6. Bahwa berdasarkan akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan nomor 85 /2017 tertanggal 23-10-2017 (dua puluh tiga Oktober dua ribu tujuh belas) yang dibuat dihadapan Diana, Sarjana Hukum, Notaris di Surakarta, atas objek jaminan tersebut diikat Hak Tanggungan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) nomor : 733/2017, tanggal 01-11-2017 (satu Nopember dua ribu tujuh belas) yang dibuat dihadapan saya, TERGUGAT III.

Halaman 33 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pihak Pertama selaku Pemberi Kuasa yaitu : Tuan HERI SETIAWAN, selaku TERGUGAT II
- Pihak Kedua selaku Penerima Kuasa yaitu : Tuan Antonius Lucky Sutedja
- Atas objek : sebidang tanah dengan bukti kepemilikan berupa SHM Nomor : 2659, atas tanah seluas +/- 312 M2, yang terletak di Desa/Kelurahan Purworejo, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, tercatat atas nama pemegang hak HERI SETIAWAN

Kesemuanya dibuat dengan prosedur yang telah sesuai dengan peraturan yang ada, yaitu peraturan-peraturan yang ada didalam :

- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, juncto
- Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Masa Berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, juncto
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, juncto Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, juncto
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Menteri Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, juncto
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Serta semua standar operasional dalam pembuatan akta Peralihan Hak yang dapat dilakukan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri, yang merupakan kompetensi TERGUGAT III, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan daerah Kerja yang sesuai dengan letak objek pendaftaran Hak Tanggungan.

Atas hal-hal yang telah diuraikan sebagaimana tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim untuk Memeriksa Perkara dengan seadil-adilnya.

I. DALAM EKSEPSI.

Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT III

II. DALAM POKOK PERKARA.

Halaman 34 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng



1. Menyerahkan kepada Majelis Hakim untuk memeriksa perkara ini sehingga gugatan Penggugat yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya secara yuridis formil, untuk ditolak.
2. Memohon kepada Majelis Hakim untuk membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Penggugat.
3. Apabila Majelis Hakim yang terhormat kiranya berpendapat lain, maka dalam hal ini, Tergugat III mohon dengan hormat untuk memutus Perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

JAWABAN TERGUGAT IV

Menimbang, bahwa Tergugat IV memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 23 Juni 2021 sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

A. Pengadilan Negeri Wonogiri Tidak Berwenang Secara Absolut untuk Memeriksa dan Mengadili Perkara *a quo*.

1. Bahwa dalam perkara *a quo*, Para Penggugat menarik dan mendudukkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta sebagai Tergugat V dan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri sebagai Tergugat VI ;
2. Bahwa oleh karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta (Tergugat V) dan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri (Tergugat VI) yang masing-masing merupakan Pejabat Pemerintahan dalam melakukan tugas pokok dan fungsinya, maka terhadap Tergugat V dan Tergugat VII berlaku ketentuan dari PERMA Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatidige Overheidsdaad*);
3. Bahwa Pasal 1 angka 4 PERMA Nomor 2 Tahun 2019 menyebutkan bahwa “ Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) adalah sengketa yang di **dalamnya mengandung tuntutan** untuk menyatakan tidak sah dan/ atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau **tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan**”, dan Para Penggugat dalam petitum gugatannya pada angka 7 (tujuh) menuntut supaya SHM No. 2659 /

Halaman 35 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng



Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas \pm 312 m² tercatat atas nama HERI SETIAWAN yang diterbitkan oleh Tergugat VI dinyatakan tidak berkekuatan hukum dan petitum pada angka 8 (delapan) yang menuntut supaya pelaksanaan lelang atas obyek sengketa yang didasarkan pada Surat No. S-77/WKN.09/KNL.02/2021 tanggal 11 Januari 2021 yang dikeluarkan oleh Tergugat V adalah tidak berkekuatan hukum;

4. Bahwa dengan demikian, berdasarkan ketentuan PERMA No. 2 Tahun 2019 Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi :

Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara.

Pasal 10 yang berbunyi:

Pada saat Peraturan Mahkamah Agung ini mulai berlaku, Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang diajukan ke Pengadilan Negeri tetapi belum diperiksa, dilimpahkan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 11 yang berbunyi:

Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili.

Maka Pengadilan Negeri Wonogiri tidak memiliki kewenangan secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, sehingga gugatan Para Penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima;

B. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exceptio Plurum Litis Consortium*)

1. Bahwa pada tanggal 23 Mei 2017, sebagaimana tersebut dalam Akta Surat Kuasa Jual No.39 tanggal 23-05-2017 yang dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta, Penggugat I dengan persetujuan Penggugat II, telah **memberikan kuasa jual** kepada Nyonya KASYATI untuk menjual hak atas sebidang tanah dengan SHM No. 2659 terletak di



Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas \pm 312 m2 tercatat atas nama PARIJO ;

2. Bahwa kemudian berdasarkan Akta Surat Kuasa Jual No.39 tanggal 23-05-2017 yang dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta, dan Akta Surat Kuasa Beli No.39 tanggal 23-05-2017 yang juga dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta, dilakukan jual beli obyek sengketa antara Penggugat I atas persetujuan Penggugat II dengan Tergugat I sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT Kabupaten Wonogiri;

3. Bahwa dengan demikian, apabila Para Penggugat mendalilkan tidak pernah menjual obyek sengketa atau membantah adanya peralihan hak obyek sengketa dari Penggugat I kepada Tergugat II, maka sudah seharusnya dan berdasarkan hukum, DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta selaku pejabat yang membuat Akta Surat Kuasa Jual No.39 tanggal 23-05-2017 serta Nyonya KASYATI selaku penerima kuasa jual harus ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

4. Bahwa oleh karena Notaris DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta selaku pejabat yang membuat Akta Surat Kuasa Jual No.39 tanggal 23-05-2017 serta Nyonya KASYATI selaku penerima kuasa jual tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak sehingga sudah sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) ;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat IV menolak secara tegas terhadap seluruh dalil-dalil Para Penggugat sebagaimana diuraikan dalam di dalam gugatannya, kecuali yang nyata-nyata dengan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat IV, sedangkan yang tidak secara nyata diakui, mohon dianggap ditolak berdasarkan alasan dan hal-hal seperti yang akan diuraikan di bawah ini;

2. Bahwa Tergugat IV mohon agar segala dalil-dalil eksepsi yang telah diuraikan dalam eksepsi Tergugat IV tersebut diatas, secara *mutatis mutandis* termuat sebagai bagian dalam jawaban pokok perkara dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan;

Halaman 37 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat I adalah pemilik hak atas tanah dengan SHM No. 2695 terletak di Desa Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas \pm 312 m² (obyek sengketa) mohon untuk ditolak dengan alasan sebagai berikut.

3.1. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri obyek sengketa berupa hak atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berada di atasnya dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas \pm 312 m² telah dijual kepada Tergugat II dan telah dibalik nama menjadi tercatat atas nama HERI SETIAWAN (Tergugat II);

3.2. Bahwa berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 110/38/2021 tanggal 17 Februari 2021, obyek sengketa telah dibeli melalui lelang oleh pemenang lelang yang bernama WIKANTO (Tergugat VII)

4. Bahwa dalil-dalil posita gugatan Para Penggugat pada angka 3 (tiga), 4 (empat), 5 (lima), 6 (enam), 7 (tujuh), 8 (delapan) dan 11 (sebelas) mohon untuk ditolak dengan alasan sebagai berikut.

4.1. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat mengada-ada serta tidak berdasar;

4.2. Bahwa tidak benar Tergugat I datang kepada Para Penggugat untuk meminjam Sertipikat obyek sengketa dari Para Penggugat;

4.3. Bahwa Para Penggugat memang ingin menjual obyek sengketa kepada Tergugat II;

4.4. Bahwa Para Penggugat tidak ada kaitannya dan bukan pihak dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor 061/KRD-BCI/V/2017 tanggal 23-05-2017 antara Tergugat II selaku debitur dan Tergugat IV selaku kreditur;

5. Bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa "peralihan hak atas obyek sengketa dari Penggugat I kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No. 265/2017 tanggal 23-05-2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Noor Saptanti, S.H., M.H., adalah perbuatan melawan hukum", mohon untuk ditolak dengan alasan sebagai berikut.

Halaman 38 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng

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)



5.1. Bahwa pada tanggal 23 Mei 2017, sebagaimana tersebut dalam Akta Surat Kuasa Jual No.39 tanggal 23-05-2017 yang dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta, Penggugat I dengan persetujuan Penggugat II, telah **memberikan kuasa jual** kepada Nyonya KASYATI untuk menjual hak atas sebidang tanah dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas \pm 312 m² tercatat atas nama PARIJO (Obyek Sengketa) ;

5.2. Bahwa demikian pula, pada tanggal 23 Mei 2017 sebagaimana tersebut dalam Akta Surat Kuasa Beli No. 40 tanggal 23-05-2017 yang dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surakarta, Tergugat II telah memberikan kuasa beli kepada Nyonya KASYATI untuk membeli hak atas sebidang tanah SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas \pm 312 m² tercatat atas nama PARIJO (obyek sengketa);

5.3. Bahwa kemudian berdasarkan Akta Surat Kuasa Jual No.39 tanggal 23-05-2017 yang dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta, dan Akta Surat Kuasa Beli No.39 tanggal 23-05-2017 yang juga dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta, dilakukan jual beli obyek sengketa antara Penggugat I atas persetujuan Penggugat II dengan Tergugat II sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT Kabupaten Wonogiri;

5.4. Bahwa dengan demikian Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri terkait jual beli obyek sengketa berupa hak atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berada di atasnya dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas \pm 312 m² tercatat atas nama PARIJO (obyek sengketa) adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;

5.5. Bahwa demikian pula, Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri, telah

Halaman 39 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng



sesuai dengan Pasal 1320 KUHPdata tentang syarat sah perikatan, yaitu:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Penggugat I atas persetujuan Penggugat II melalui Akta Surat Kuasa Jual No. 39 tanggal 23-05-2017 dengan disaksikan oleh saksi-saksi, telah sepakat untuk menjual hak atas sebidang tanah dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas \pm 312 m2 tercatat atas nama PARIJO (obyek sengketa) kepada Tergugat II. Bahwa kesepakatan tersebut dibuat tanpa adanya unsur paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*), kesesatan (*dwaling*), maupun penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*);
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Para pihak dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri yaitu Penggugat I atas persetujuan Penggugat II selaku penjual dan Tergugat II selaku pembeli sudah masuk dalam kategori dewasa serta tidak dalam pengampunan, sehingga cakap hukum;
- 3) Suatu hal tertentu. Obyek yang diperjualbelikan dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri, antara Penggugat I atas persetujuan Penggugat II selaku penjual dan Tergugat II selaku pembeli adalah jelas, yaitu hak atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berada di atasnya dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas \pm 312 m2 tercatat atas nama PARIJO (obyek sengketa);
- 4) Suatu sebab yang halal. Perikatan jual beli sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri, antara Penggugat I atas persetujuan Penggugat II dan Tergugat II selaku pembeli tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, keputusan serta kesesuaian.



5.6. Bahwa peralihan hak atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berada di atasnya dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas \pm 312 m² tercatat atas nama PARIJO sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri, juga telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain sebagai berikut.

1) Pasal 617 KUHPerdata yang berbunyi :

Semua akta penjualan, penghibahan, pembagian, pembebanan dan atau pemindahtanganan barang tak bergerak harus dibuat dalam bentuk otentik, atau ancaman kebatalan.

2) Pasal 1868 KUHPerdata yang berbunyi :

Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.

3) Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

5.7. Bahwa demikian pula, Tergugat III (Noor Saptanti, S.H., M.H., Notaris&PPAT di Wonogiri) dalam membuat Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 telah dikerjakan secara professional dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta kode etik Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berlaku;

5.8. Bahwa dengan demikian, Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT Kabupaten Wonogiri, adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat serta berlaku



sebagai Undang-Undang bagi pihak yang membuatnya (*Vide* Pasal 1338 KUHPdata - *Asas Pacta Sun Servanda*);

5.9. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT Kabupaten Wonogiri, adalah sah, maka balik nama SHM No. 2659 / Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas \pm 312 m² tercatat atas nama PARIJO menjadi tercatat atas nama HERI SETIAWAN yang mana Sertipikat alas hak tersebut diterbitkan oleh Tergugat VI (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri) adalah sah dengan segala akibat hukumnya;

6. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat terkait, "Akta perjanjian kredit antara Tergugat II dengan Tergugat IV (PT. BPR Central Internasional) dan pelelangan obyek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan kredit Tergugat II kepada Tergugat IV," Tergugat IV tanggapi sebagai berikut.

6.1. Bahwa Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor 061/KRD-BCI/VI/2017 tanggal 23-05-2017 antara Tergugat II selaku debitur dan Tergugat IV selaku kreditur merupakan perikatan yang sah karena telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya Pasal 1320 KUHPdata tentang syarat sah perikatan;

6.2. Bahwa obyek sengketa yang telah dibeli Tergugat II dari Penggugat I (atas persetujuan Penggugat II) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT Kabupaten Wonogiri, yang sedang dalam proses balik nama dari semula tercatat atas nama PARIJO menjadi tercatat atas nama HERI SETIAWAN (Tergugat II), oleh Tergugat II dijadikan agunan atau jaminan pelunasan hutang dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor 099/KRD-BCI/IX/2017 tanggal 19-09-2017 ;

6.3. Bahwa kemudian setelah obyek sengketa telah beralih menjadi atas nama HERI SETIAWAN (Tergugat II), berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 733/2017 tanggal 1 November 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kab. Wonogiri, SHM No. 2659/Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas \pm 312 m²

Halaman 42 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng



tercatat atas nama HERI SETIAWAN, dibebani hak tanggungan peringkat pertama dan kemudian terbit Sertipikat Hak Tanggungan No.00990/2018 dengan pemegang hak tanggungan PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT CENTRAL INTERNASIONAL BERKEDUDUKAN DI SURAKARTA;

6.4. Bahwa oleh karena dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor 061/KRD-BCI/V/2017 tanggal 23-05-2017 tersebut Tergugat II tidak dapat memenuhi kewajibannya (wanprestasi) kepada Tergugat IV, maka sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang berbunyi "Apabila debitur 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", maka terhadap obyek Hak Tanggungan dilakukan penjualan lelang secara langsung (*Parate Executie*) oleh Tergugat IV sebagai pemegang Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta (Tergugat V) dan telah muncul pemenang lelang yaitu WIKANTO (Tergugat VII) sebagaimana tersebut dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor : 110/38/2021 tanggal 17 Februari 2021;

6.5. Bahwa dengan demikian, segala perbuatan hukum terkait dengan, Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor 061/KRD-BCI/V/2017 tanggal 23-05-2017 hingga pelelangan obyek Hak Tanggungan adalah sah dan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

6.6. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor 061/KRD-BCI/V/2017 tanggal 23-05-2017 antara Tergugat II dengan Tergugat IV telah selesai dengan tuntas, demikian pula hubungan hukum antara Tergugat II dengan Tergugat IV telah berakhir;

7. Bahwa berdasarkan jawaban Tergugat IV angka 3 (tiga), 4 (empat), 5 (lima) dan 6 (enam) sebagaimana tersebut di atas, dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa **"Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum"**

Halaman 43 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng



yang merugikan Para Penggugat” dan dalil-dalil yang berisi “tuntutan ganti rugi materiil dan imateriil Para Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV”, sudah sepatutnya untuk ditolak;

8. Bahwa terhadap permohonan Para Penggugat yang memohonkan agar meletakkan sita jaminan, mohon untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan dengan alasan :

8.1. Bahwa posita dan petitum Para Penggugat tersebut secara hukum tidak memenuhi alasan-alasan sebagaimana dimaksud dalam pasal 227 HIR Jo. Pasal 720 Rv Jo. Pedoman pelaksanaan tugas dan administrasi pengadilan, Buku I dan II MARI, Agustus 1993, April 1994, yakni “ adanya kekhawatiran atau persangkaan bahwa Tergugat akan mengasingkan atau menggelapkan harta kekayaannya atau persangkaan tersebut harus nyata dan memiliki alasan yang obyektif serta memiliki kaitan yang erat dengan pokok sengketa ;

8.2. Bahwa oleh karena dalil – dalil gugatan Para Penggugat sebagaimana diuraikan dalam surat gugatannya tidak didukung oleh fakta-fakta yang bersifat *prima facie dan obyektif* demikian pula mengenai posita dan petitum tersebut secara hukum tidak memenuhi alasan-alasan sebagaimana dimaksud dalam pasal 227 HIR Jo. Pasal 720 Rv Jo. Pedoman pelaksanaan tugas dan administrasi pengadilan, Buku I dan II MARI, Agustus 1993, April 1994, maka sudah sepatutnya apabila permohonan sita jaminan untuk ditolak ;

9. Bahwa terhadap tuntutan Para Penggugat yang memohon supaya putusan dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun terhadap upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet* mohon ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan karena hal tersebut tidak ada dalam posita gugatan Penggugat, selain itu syarat putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu harus memenuhi syarat sebagai berikut :

9.1. Menurut versi pasal 180 HIR, pasal 191 RBG dan pasal 54 Rv, syarat yang harus dipenuhi terdiri dari:

g. Gugatan didasarkan atas suatu alas hak yang berbentuk akta otentik;



h. Didasarkan akta di bawah tangan yang diakui atau dianggap diakui jika putusan dijatuhkan verstek;

i. Didasarkan pada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

9.2. Menurut SEMA No. 03 Tahun 1971 dan pedoman pelaksanaan tugas dan administrasi Pengadilan buku II syarat yang harus dipenuhi terdiri dari:

a. surat bukti yang diajukan untuk membuktikan dalil gugatan terdiri dari akta otentik dan akta di bawah tangan yang diakui isi dan tanda tangan oleh tergugat ;

b. ada putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yang menguntungkan pihak penggugat dan putusan itu ada hubungannya dengan gugatan yang bersangkutan ;

c. ada gugatan provisi yang dikabulkan .

10. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya, Tergugat IV tidak perlu menanggapi karena selain tidak relevan juga tidak berdasar, oleh karenanya sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;

Bahwa berdasarkan uraian jawaban Tergugat IV tersebut diatas, Kami mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara nomor: 21/Pdt.G/2021/PN.Wng, untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi :

V. DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat IV;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Wonogiri tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
3. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

VI. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebaskan biaya perkara kepada Para Penggugat.

JAWABAN TERGUGAT V



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat V memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 23 Juni 2021 sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat V **menolak seluruh dalil Para Penggugat dalam gugatannya** kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat V tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat V;
3. Bahwa Para Penggugat dalam salah satu petitum surat gugatan meminta pelaksanaan Lelang atas obyek sengketa berupa SHM No. 2659 LT 312 m2 an. Heri Setiawan, terletak di Desa/Kelurahan Purworejo, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Provinsi Jawa Tengah tidak berkekuatan hukum;
4. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas dalil petitum tersebut dan Tergugat V 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 Tergugat V 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 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. BPR Central International *in casu* Tergugat IV atas obyek sengketa kepada Tergugat V dengan surat nomor : 228/DIR-BCI/XI/2020 tanggal 25 November 2020 (**vide Bukti TV-1**);
 - c. Bahwa terhadap surat permohonan Lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka selanjutnya Tergugat V memeriksa dan melakukan analisa **kebenaran berkas secara formil dan kelengkapan secara administratif** terhadap berkas yang dilampirkan dalam surat

Halaman 46 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan lelang yang diajukan oleh PT. BPR Central International *in casu* Tergugat IV, yang diantaranya:

- Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 061/KRD-BCI/V/2017 tanggal 23 Mei 2017
- Fotokopi sertifikat SHM No 2659 LT 312 m2 an. Heri Setiawan, terletak di Desa/Kelurahan Purworejo, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Provinsi Jawa Tengah;
- Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 00990/2018 tanggal 30 April 2018;
- Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 733/2017 tanggal 1 November 2017;
- 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 Nomor S-77/WKN.09/KNL.02/2021 tanggal 11 Januari 2021 (**vide Bukti TV-2**) dengan ketentuan Tergugat IV selaku penjual objek lelang harus memenuhi syarat lelang dan pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor, dan menentukan pengumuman nilai limit obyek lelang;

e. Bahwa untuk melengkapi persyaratan Lelang dimaksud, Penjual (*in casu* Tergugat IV) telah melaksanakan pengumuman Lelang sebanyak dua kali, yaitu melalui Selebaran tanggal 19 Januari 2021 (**vide Bukti TV-3**) sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Surat Kabar Harian Solo Pos tanggal 03 Februari 2021 (**vide Bukti TV-4**) sebagai pengumuman Lelang kedua serta telah ditayangkan oleh Tergugat V pada alamat domain 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 Tergugat V;

f. Bahwa Tergugat IV juga telah memberitahukan kepada debitor perihal pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan oleh Tergugat IV dengan bantuan Tergugat V melalui surat nomor 010/DIR-BCI/I/2021 tanggal 18 Januari 2021 (**vide Bukti TV-5**);

Halaman 47 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 59/S.Ket.33.12-HP.03.03/II/2021 tanggal 08 Februari 2021 (**vide Bukti TV-6**) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri;

h. Bahwa dikarenakan dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan objek sengketa jelas merupakan Hak Tanggungan dan Tergugat IV sepenuhnya berhak untuk melaksanakan Lelang eksekusi objek sengketa *a quo* melalui perantara Tergugat V, maka atas objek lelang *a quo* telah dilaksanakan penjualan secara lelang tanggal 17 Februari 2021 dan telah diterbitkan Risalah Lelang Nomor: 110/38/2021 (**vide Bukti TV-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 Tergugat V yang dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

6. Bahwa dalam surat gugatan pada poin 11 s.d. 16, Para Penggugat mendalilkan adanya unsur penipuan dan tipu muslihat mengenai pembuatan Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat pada Tergugat III;

7. Bahwa dalil yang dijelaskan dalam surat gugatan pada 11 s.d. 16 berupa penipuan dan tipu muslihat termasuk dalam tindak pidana penipuan yang diatur dalam pasal 378 KUH, yang menyatakan "**Barang siapa dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak, baik dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu, baik dengan akal dan tipu muslihat, maupun dengan karangan perkataan-perkataan bohong, membujuk orang supaya memberikan sesuatu barang, membuat utang atau menghapuskan piutang, dihukum karena penipuan dengan hukuman penjara selama-lamanya 4 (empat) tahun.**";

Halaman 48 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa sudah seharusnya dalil surat gugatan pada pada 11 s.d. 16 didukung dan dibuktikan melalui putusan tindak pidana karena unsur penipuan dan tipu muslihat sebagaimana dalil Para Penggugat tersebut sudah masuk ke dalam ranah hukum pidana sehingga apabila Para Penggugat tidak dapat membuktikan hal tersebut, patutlah dalil Para Penggugat yang demikian itu haruslah ditolak atau dikesampingkan;

9. Bahwa **Tergugat V menolak dengan tegas dalil petitum pada halaman 11 petitum nomor 8**, yang meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Menyatakan hukumnya, pelaksanaan lelang atas objek sengketa yang didasarkan pada Surat No. S-77/WKN.09/KNL.02/2021 tanggal 11 Januari 2021 tentang : Pentapan Jadwal Lelang Tanggal 17 Februari 2021 yang dikeluarkan oleh Tergugat V adalah tidak berkekuatan hukum. Sebagaimana telah dijelaskan Tergugat V pada poin 5 di atas, lelang yang dilakukan oleh Tergugat V telah sesuai dengan prosedur dan aturan hukum yang berlaku sehingga tidak ada satupun perbuatan Tergugat V yang merupakan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat V pada tanggal 17 Februari 2021 dengan Risalah Lelang Nomor 110/38/2021 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;

10. Bahwa proses pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat V 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 Tergugat V tidak dapat dibatalkan;

11. Bahwa berdasarkan uraian-uraian Jawaban tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat fakta hukum yang pada pokoknya menyatakan Tergugat V 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;

Halaman 49 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa Wikanto *in casu* Tergugat VII 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 2016, Wikanto 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).*"

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

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilaksanakan tanggal 17 Februari 2021 telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

JAWABAN TERGUGAT VI

Menimbang, bahwa Tergugat VI memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 7 Juli 2021 sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

Bahwa sesuai dokumen yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri sertipikat Hak Milik nomor 2659/Purworejo terakhir pada tanggal 18 Mei 2021 tercatat atas nama WIKANTO yang diperoleh berdasarkan Risalah lelang Nomor: 110/38/2021 tanggal 17/02/2021 Yang dibuat oleh KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SURAKARTA.

Menanggapi Gugatan Penggugat halaman 9 angka 9 Tergugat VI Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri tetap akan melaksanakan setiap permohonan Pendaftaran tanah yang masuk sepanjang tidak bertentangan dan sesuai dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu: Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 2019 Tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Perundang-Undangan yang terkait lainnya.

Halaman 50 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Posita posita lainnya dalam Gugatan Penggugat yang tidak kami tanggapi bukan berarti diakui kebenarannya, tetapi memang tidak ada relevansinya tergugat VI.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka Tergugat VI mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutuskan Perkara ini dengan menyatakan:

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya timbul dalam Perkara ini

JAWABAN TERGUGAT VII

Menimbang, bahwa Tergugat VII memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 23 Juni 2021 sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat VII menolak dengan tegas gugatan Penggugat. In casu gugatan diajukan tanpa dasar / alas hak yang sah secara hukum.
2. Gugatan Obscur Libel

- Bahwa gugatan Penggugat berkaitan dengan obyek sengketa yang berupa tanah yang telah dibeli dan dimiliki secara sah oleh Tergugat VII. Sehubungan dengan obyek sengketa tersebut bukanlah milik Penggugat namun obyek sengketa (tanah SHM No.2569/Jatibedug, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri) telah menjadi milik Tergugat VII yang diperoleh melalui prosedur hukum yang benar dan sah yaitu dengan perbuatan hukum membeli lelang tanah pada tanggal 17 Pebruari 2021 sebagaimana dimaksud tanah SHM No.2569/Jatibedug, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta . Oleh karenanya Gugatan Penggugat tersebut secara yuridis haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Oleh karenanya berdasarkan segala yang diuraikan diatas maka kami mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk berkenan Menolak Gugatan Penggugat atau Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*niet onvankelijk verklaad*)

DALAM KOMPENSI / POKOK PERKARA

1. Bahwa segala yang tertulis dan terbaca didalam eksepsi secara mutatis mutandis mohon dianggap tertulis dan terbaca kembali didalam Jawaban Pokok Perkara.

Halaman 51 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat VII secara tegas menolak dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya Tergugat VII.
3. Bahwa Tergugat VII hanya akan menanggapi dalil gugatan Penggugat yang relevan dengan kepentingan hukum Tergugat VII sebagai pemenang lelang atas tanah SHM No.2569/Jatibedug, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri atas nama Heri Setiawan (Tergugat II), dalam lelang yang dilakukan pada tanggal 17 Pebruari 2021 melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta (Tergugat V).
4. Bahwa Tergugat VII adalah pemenang lelang / pembeli lelang yang sah atas tanah SHM No.2569/Jatibedug, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri atas nama Heri Setiawan, oleh karenanya pemenang lelang / pembeli yang beritikad baik harus dilindungi secara hukum demikian juga pembelian lelang tersebut sah secara hukum dengan prosedur yang benar, tidak cacat hukum.
5. Bahwa Tergugat VII selalu pemenang lelang / pembeli lelang pada dasarnya tidak tahu menahu atas permasalahan antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dengan Penggugat yang merasa dirugikan atau klaim lainnya yang bisa jadi hanya merupakan klaim sepihak tanpa dasar / rekayasa.
6. Bahwa kepastian dan perlindungan hukum bagi pemenang lelang / pembeli lelang eksekusi hak tanggungan atas sebidang tanah dan atau bangunan, telah diberikan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagaimana dalam Yurisprudensi MARI No.1068K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009 dalam rakernas MA tahun 2011, dengan kaidah hukum :
 - *Bahwa pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar lelang eksekusi pun memiliki irah – irah sama seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap), tidak dapat dibatalkan.*
 - *Bahwa pembeli lelang terhadap obyek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli lelang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi;*
 - *Bahwa 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 (terlebih meminta untuk diletakkan sita ataupun blokir), yang dapat dilakukan adalah menuntut ganti rugi atas obyek sengketa dari Pemohon Lelang.*

Halaman 52 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa posita gugatan dalam gugatan Penggugat yang tidak berdasarkan alas hak yang sah tidak perlu kami tanggapi, oleh karena gugatan Penggugat hanyalah upaya Penggugat untuk menghambat kepemilikan Tergugat VII atas obyek sengketa, in casu yang pada kenyataannya obyek sengketa secara resmi, sah dan dilindungi hukum telah dibeli oleh Tergugat VII yang harus dilindungi oleh undang-undang.

DALAM REKONPENSI/ GUGATAN BALIK

1. Bahwa segala yang tertulis dan terbaca dalam eksepsi dan pokok perkara/kompensi secara mutatis mutandis mohon dianggap tertulis dan terbaca kembali dalam Rekompensi.
2. Bahwa mohon selanjutnya Tergugat VII dalam Kompensi disebut Penggugat dalam Rekompensi dan Para Penggugat dalam Kompensi mohon disebut Para Tergugat dalam Rekompensi.
3. Bahwa Penggugat Rekompensi adalah Pembeli beriktikad baik atas Obyek Sengketa yang berupa tanah Sertifikat Hak Milik No.2569/Jatibedug, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri atas nama Heri Setiawan yang dibeli lelang pada tanggal 17 Februari 2021 melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta (Tergugat V). karenanya Tergugat VII Kompensi /Penggugat Rekompensi haruslah dilindungi secara hukum, in casu perolehan obyek sengketa menjadi beralih kepada Tergugat VII kompensi / Penggugat rekompensi adalah sah secara hukum dan melalui prosedur hukum yang benar.
4. Bahwa Penggugat Rekompensi / Tergugat VII Kompensi adalah pemilik sah dari tanah Sertifikat Hak Milik No.2569/Jatibedug, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri atas nama Heri Setiawan yang dibeli lelang melalui Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta (Tergugat V) pada tanggal 17 Februari 2021, oleh karena Para Tergugat Rekompensi /Para Penggugat Kompensi harus menyerahkan obyek sengketa tersebut (Sertifikat Hak Milik No.2569/Jatibedug, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri) tanpa syarat kepada Penggugat Rekompensi / Tergugat VII Kompensi dalam keadaan kosong dan biaya yang timbul dalam pengosongan menjadi beban tanggung jawab Para Tergugat Rekompensi /Para Penggugat Kompensi dan menyatakan bahwa Para Tergugat Rekompensi / Para Penggugat Kompensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai obyek sengketa tanpa alas hak yang sah.
5. Bahwa Penggugat Rekompensi/ Tergugat VII Kompensi sangat dirugikan atas tindakan dari Para Tergugat Rekompensi/ Para Penggugat Kompensi. In casu Penggugat Rekompensi/ Tergugat VII kompensi tidak dapat memanfaatkan

Halaman 53 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah yang telah dibelinya tersebut, dengan pengajuan gugatan oleh Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi yang berupaya mengingkari obyek sengketa yang dahulu miliknya telah dijual lelang dan dibeli oleh Tergugat VII Kompensi/Penggugat Rekonpensi, obyek sengketa tersebut yang telah dibeli sah oleh Tergugat VII Kompensi/Penggugat Rekonpensi, maka Penggugat rekonpensi/Tergugat VII kompensi telah dirugikan secara materiil dan immateriil. Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Kompensi secara melawan hukum telah berupaya untuk menghalangi kepemilikan obyek sengketa secara sah oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat VII Kompensi.

Nilai kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat VII Kompensi dikarenakan tidak dapat memanfaatkan obyek sengketa sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yang harus dibayar oleh Penggugat secara tunai dan seketika kepada Tergugat VII Kompensi/Penggugat Rekonpensi.

Sedangkan kerugian immateriil, sebagai seorang karyawan swasta yang mempunyai nama baik telah merasa dicemarkan dan hal ini akan mengurangi kepercayaan dari relasi/ koleganya, nilai kerugian immateriil tersebut sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang harus dibayar oleh Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi secara tunai dan seketika kepada Tergugat VII Kompensi /Penggugat Rekonpensi.

5. Bahwa Para Tergugat Rekonpensi/Para Pengugat Kompensi telah melanggar hak subyektif Penggugat Rekonpensi/Tergugat VII Kompensi, sehingga cukup adil apabila Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Kompensi dihukum untuk membayar kerugian materiil tersebut diatas. Selain itu Penggugat Rekonpensi /Tergugat VII Kompensi juga telah hilang waktu untuk mengurus perkara a quo, konsentrasi pada pekerjaan pokok menjadi berkurang.

6. Bahwa Tergugat VII Kompensi / Penggugat Rekonpensi merasa khawatir Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Kompensi tidak mau secara sukarela menjalankan putusan sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, maka Para Tergugat Rekonpensi/ Para Penggugat Kompensi perlu dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap hingga putusan ini dilaksanakan/dijalankan.

7. Bahwa Penggugat Rekonpensi / Tergugat VII Kompensi mohon kepada Yth.Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo agar supaya segala bentuk transaksi yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat

Halaman 54 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konpensi termasuk blokir terhadap tanah Sertifikat Hak Milik No.2569/Jatibedug, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri untuk dicabut dan dinyatakan tidak sah oleh karena bertentangan dengan prinsip pembeli lelang eksekusi hak tanggungan yang memiliki irah-irah seperti putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli yang beritikad baik yang wajib dilindungi hukum sehingga sita jaminan atau blokir tidak boleh diletakkan terhadap obyek lelang yang telah terjual, hal ini sesuai dengan maksud dari Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.7 Tahun 2012 dan No.5 Tahun 2014.

8. Bahwa gugatan Rekonsensi ini didasarkan pada bukti othentik, maka kami mohonkan keputusan agar perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voraad*) meskipun masih ada verzet, upaya hukum banding maupun kasasi.

Berdasarkan alasan / bantahan yang terurai diatas maka kami mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk memberikan putusan hukum sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Tergugat VII
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul

DALAM KONPENSI

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya
- Menerima dan mengabulkan dalil dalil jawaban Tergugat VII
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul

DALAM REKONPENSI

- Mengabulkan gugatan Rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi / Tergugat VII Konpensi
- Menyatakan kepemilikan Penggugat Rekonsensi /Tergugat VII Konpensai atas Obyek Sengketa yang berupa tanah Sertifikat Hak Milik No.2569/Jatibedug, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri yang dibeli lelang pada tanggal 17 Pebruari 2021 oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta adalah sah secara hukum berdasarkan alas hak yang sah serta mempunyai kekuatan mengikat secara hukum.
- Menetapkan hukumnya bahwa Penggugat Rekonsensi / Tergugat VII Konpensi adalah pembeli beritikad baik yang dilindungi hukum.
- Menyatakan Para Tergugat rekonsensi/Para Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Halaman 55 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Tergugat rekonsensi/Para Penggugat Konpensi untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) secara tunai dan seketika kepada Penggugat Rekonsensi/ Tergugat VII konpensi
- Menghukum Para Tergugat rekonsensi/Para Penggugat Konpensi untuk membayar kerugian immateriil Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) secara tunai dan seketika kepada Penggugat rekonsensi / Tergugat VII Konpensi
- Menghukum Para Tergugat Rekonsensi/Para Penggugat Konpensi membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,-(lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap hingga putusan ini dilaksanakan/dijalankan.
- Menyatakan segala bentuk transaksi yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonsensi/Para Penggugat Konpensi termasuk blokir terhadap tanah Sertifikat Hak Milik No.2569/Jatibedug, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri dicabut dan dinyatakan tidak sah
- Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voraad) walaupun ada verzet, upaya hukum banding maupun kasasi
- Menghukum Para Tergugat rekonsensi/Para Penggugat Konpensi untuk membayar biaya perkara

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban tersebut, Kuasa Penggugat mengajukan Replik tertanggal 22 Juli 2021;

Menimbang, bahwa terhadap Replik tersebut, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Tergugat III, Kuasa tergugat IV, Kuasa Tergugat V, Kuasa Tergugat VI, Kuasa Tergugat VII, menyampaikan duplik secara tertulis tertanggal 4 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI, telah mengajukan Kesimpulan masing-masing tertanggal 6 Oktober 2021, sedangkan Tergugat V dan Tergugat VII tidak mengajukan Kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Halaman 56 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa para Tergugat dalam jawabannya selain menjawab pokok perkara, telah pula mengajukan keberatan atau eksepsi atas dalil gugatan Penggugat sebagai berikut:

1. Eksepsi Tergugat I

- a. Pengadilan Negeri Wonogiri tidak berwenang secara absolut karena KPKNL dan BPN digugat dalam perkara ini;
- b. Gugatan kurang pihak karena Notaris Diana selaku pejabat yang membuat Akta Surat Kuasa Jual no. 39 tanggal 23-05-2017 dan Ny Kasyati selaku penerima kuasa jual tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;
- c. Gugatan error in persona karena Tergugat 1 tidak mempunyai hubungan hukum dengan Para Pihak, baik Para Penggugat maupun Para Tergugat, Tergugat I juga tidak terlibat atau tidak melakukan perbuatan apapun terhadap peralihan obyek sengketa, perjanjian kredit dan pelepasan hak tanggungan;

2. Eksepsi Tergugat II

- a. Pengadilan Negeri Wonogiri tidak berwenang secara absolut karena KPKNL dan BPN digugat dalam perkara ini;
- b. Gugatan kurang pihak karena Notaris Diana selaku pejabat yang membuat Akta Surat Kuasa Jual no. 39 tanggal 23-05-2017 dan Ny Kasyati selaku penerima kuasa jual tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

3. Eksepsi Tergugat III

- a. Gugatan kurang pihak karena Notaris Diana selaku pejabat yang membuat Akta Surat Kuasa Jual no. 39 tanggal 23-05-2017 dan Akta Surat Kuasa Beli Nomor 40 tanggal 23-05-2017, tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;
- b. Penggugat tidak mempunyai alas hak (dasar hukum) tentang adanya pembuatan Akta Jual Beli Nomor 265/2017 terhadap objek jual beli tanah SHM 2659/Purworejo, Wonogiri;

4. Eksepsi Tergugat IV

- a. Pengadilan Negeri Wonogiri tidak berwenang secara absolut karena KPKNL dan BPN digugat dalam perkara ini;
- b. Gugatan kurang pihak karena Notaris Diana selaku pejabat yang membuat Akta Surat Kuasa Jual no. 39 tanggal 23-05-2017 dan Ny

Halaman 57 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasyati selaku penerima kuasa jual tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

5. Tergugat V tidak mengajukan eksepsi;
6. Tergugat VI tidak mengajukan eksepsi;
7. Eksepsi Tergugat VII

- a. Gugatan diajukan tanpa dasar/alas hak yang sah secara hukum;
- b. Gugatan obscur libel karena gugatan Penggugat berkaitan dengan obyek sengketa berupa tanah yang telah dibeli dan dimiliki secara sah oleh Tergugat VII, dan objek sengketa tersebut bukanlah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa eksepsi-eksepsi Para Tergugat tersebut di atas akan dipertimbangkan sebagai berikut:

A. Eksepsi Pengadilan Negeri Wonogiri tidak berwenang secara absolut;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat IV mengenai Pengadilan Negeri Wonogiri tidak berwenang mengadili karena KPKNL dan BPN digugat dalam perkara ini, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan Eksepsi Kuasa Para Tergugat ditolak;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Wonogiri berwenang mengadili perkara ini secara absolut;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

B. Eksepsi Gugatan kurang pihak

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV mengenai gugatan kurang pihak, karena Notaris Diana selaku pejabat yang membuat Akta Surat Kuasa Jual no. 39 tanggal 23-05-2017 dan Akta Surat Kuasa Beli Nomor 40 tanggal 23-05-2017, serta Ny Kasyati selaku penerima kuasa jual tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, akan Majelis pertimbangan sebagai berikut: berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2471.K/Sip/1981 tanggal 18 Januari 1982 disebutkan bahwa "...adalah wewenang pihak Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat...", maka dengan demikian, untuk mengetahui apakah pihak lain layak untuk menjadi para pihak yang digugat atau tidak, merupakan kewenangan Penggugat karena Penggugatlah yang mengerti dan mempunyai kepentingan hukum terhadap seseorang atau para Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat Penggugat mempunyai hak untuk menentukan siapa yang menjadi para Tergugat di dalam

Halaman 58 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng



gugatannya, maka dengan demikian eksepsi mengenai gugatan kurang pihak tersebut sepatutnya ditolak;

C. Eksepsi Gugatan Error in persona, keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I mengenai gugatan error in persona karena Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum dengan Para Pihak, baik Para Penggugat maupun Para Tergugat, Tergugat I juga tidak terlibat atau tidak melakukan perbuatan apapun terhadap peralihan obyek sengketa, perjanjian kredit dan pelepasan hak tanggungan, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan awal bulan Mei 2017 Tergugat I datang ke rumah Para Penggugat dan secara lisan meminjam sertifikat Hak Milik Nomor 2659 Desa Purworejo Kecamatan Wonogiri Kabupaten Wonogiri yang merupakan objek sengketa, guna dipakai mencari pinjaman uang, kemudian Tergugat I mengajak Para Penggugat ke Tergugat II dan Tergugat IV lalu Para Tergugat menjadi penjamin atas Perjanjian Hutang Piutang antara Tergugat II dan Tergugat IV;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai ada hubungan antara Para Penggugat dengan Tergugat I, dalam hal peralihan sertifikat objek sengketa secara fisik, hingga kemudian terjadi peralihan sertifikat/objek sengketa secara hukum dari Para Penggugat kepada orang lain, maka dengan demikian bukanlah kekeliruan apabila Tergugat I dijadikan pihak Tergugat dalam perkara ini, maka eksepsi mengenai gugatan error in persona haruslah ditolak;

D. Eksepsi Gugatan Obscur Libeel atau Gugatan Kabur

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat III yang menyatakan Penggugat tidak mempunyai alas hak (dasar hukum) tentang adanya pembuatan Akta Jual Beli Nomor 265/2017 terhadap objek jual beli tanah SHM Nomor 2659 Desa Purworejo Kecamatan Wonogiri Kabupaten Wonogiri; dan eksepsi Tergugat VII mengenai gugatan diajukan tanpa dasar/alas hak yang sah secara hukum; serta gugatan Penggugat berkaitan dengan obyek sengketa berupa tanah yang telah dibeli dan dimiliki secara sah oleh Tergugat VII, sehingga objek sengketa tersebut bukanlah milik Penggugat, Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti gugatan Penggugat, Penggugat mendalilkan bahwa obyek sengketa berupa tanah dan bangunan dalam SHM Nomor 2659 Desa Purworejo Kecamatan Wonogiri Kabupaten



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wonogiri, awalnya adalah milik Para Penggugat, yang telah dijual kepada Tergugat II tanpa ijin dari Para Penggugat;

Menimbang, bahwa atas dalil tersebut Kuasa Tergugat I, II, dan IV serta Tergugat III menyatakan bahwa obyek sengketa telah beralih kepemilikan berdasarkan Akta Jual Beli sebagaimana dalam bukti surat T.I,II,IV-7 dan T.III-1, yang mana bukti surat tersebut menerangkan tentang peristiwa Jual Beli obyek sengketa, dan kemudian obyek sengketa tersebut menjadi jaminan atau agunan perjanjian kredit antara Tergugat II dengan Tergugat IV, dimana ketika Tergugat II mengalami kredit macet, maka objek sengketa tersebut dilelang oleh Tergugat IV;

Menimbang bahwa atas dalil dari Para Penggugat dan Para Tergugat tersebut, haruslah dibuktikan dalam pembuktian di persidangan, akan tetapi di dalam gugatannya, Para Penggugat telah menerangkan secara jelas dasar hukum dan dasar fakta diajukannya gugatan ini, maka dengan demikian, eksepsi Tergugat III dan Tergugat VII mengenai gugatan kabur karena Para Penggugat tidak mempunyai alas hak atau dasar hukum, haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka oleh karena itu, eksepsi Para Tergugat secara keseluruhan patut untuk ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Gugatan Para Penggugat adalah agar Para Tergugat yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat, karena melakukan kebohongan yaitu Tergugat I meminjam SHM Nomor 2659 Desa Purworejo Kecamatan Wonogiri Kabupaten Wonogiri (Objek sengketa), kemudian meminta Para Penggugat agar menjadi penjamin dalam perjanjian kredit antara Tergugat II dengan Tergugat IV, akan tetapi kemudian objek sengketa tersebut beralih kepemilikan menjadi atas nama Tergugat II, dimana Para Penggugat tidak pernah melakukan kesepakatan baik mengenai harga dan pembayaran dalam transaksi jual beli tersebut, dan Para Penggugat tidak pernah menerima uang dari harga jual beli tersebut, selain itu Para Penggugat tidak pernah menghadap kepada PPAT yaitu Tergugat III Noor Saptanti,S.H.,M.H, sehingga akta jual beli tersebut haruslah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, dan Tergugat II haruslah dinyatakan sebagai pembeli yang tidak beritikad baik;

Halaman 60 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Gugatan Para Penggugat adalah agar seluruh produk hukum yang diterbitkan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23/05/2017 dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum karena dilakukan secara melawan hukum, sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 2659 Desa Purworejo Kecamatan Wonogiri Kabupaten Wonogiri atas nama Tergugat II, Hak Tanggungan Nomor 0090/2018 atas nama Tergugat IV peringkat pertama senilai Rp 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang dibuat berdasarkan APHT No. 733/2017 tanggal 1 September 2017 yang dibuat oleh Tergugat III, dan Surat Penetapan Jadwal Lelang V tertanggal 11 Januari 2021 No.: S-77/WKN.09/KNL.02/2021 yang dibuat oleh Tergugat V haruslah dinyatakan tidak sah;

- Para Penggugat menyatakan bahwa akibat perbuatan masing-masing Para Tergugat tersebut, Para Penggugat mengalami kerugian materiil yaitu kerugian beralihnya objek sengketa kepada Tergugat I dan Tergugat II akibat adanya akta jual beli yang dibuat Tergugat III yang tidak sesuai hukum senilai Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), kerugian materiil akibat Para Penggugat tidak bisa menikmati objek sengketa senilai Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), dan kerugian immaterial senilai Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), dengan total kerugian Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 2695 Desa Purworejo Kecamatan dan Kabupaten Wonogiri yang merupakan objek sengketa, semula atas nama Parijo (Penggugat I) dibalik nama menjadi atas nama Heri Setiawan (Tergugat II) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23/05/2017 yang dibuat oleh Noor Saptanti SH., MH selaku PPAT (Tergugat III);
2. Bahwa ada perjanjian kredit antara Tergugat II dengan Tergugat IV dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 2695 Desa Purworejo Kecamatan dan Kabupaten Wonogiri;
3. Bahwa Tergugat II tidak melunasi kreditnya sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 2695 Desa Purworejo Kecamatan dan Kabupaten Wonogiri dilelang oleh Tergugat V KPNL;
4. Bahwa Tergugat VII Wikanto adalah pemenang lelang atas objek sengketa berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 110/38/2021 tanggal 17 Februari 2021;

Halaman 61 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan pada awal bulan Mei tahun 2016 Tergugat I Nirmala Ratna Sari menyampaikan secara lisan untuk meminjam sertifikat guna mencari pinjaman uang, kemudian pada tanggal 23-05-2017 Para Penggugat diajak oleh Tergugat I ke rumah Tergugat II Heri Setiawan, lalu ke kantor Tergugat IV PT BPR Central International di Surakarta, dan saat itu Para Penggugat diminta untuk menjadi penjamin dalam hutang piutang antara Tergugat II dengan Tergugat IV dengan objek sengketa sebagai jaminan;

Menimbang, bahwa pada awal tahun 2021 Para Penggugat diberitahu oleh pihak PT BPR Central International (Perwakilan Tergugat IV) bahwa kredit atas nama Tergugat II macet dan tidak diangsur, oleh karena itu tanah dan rumah milik Penggugat I yang menjadi jaminan kredit akan dilelang secara umum oleh KPKNL (Tergugat V);

Menimbang, bahwa kemudian Para Penggggugat mengetahui bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 2695 Desa Purworejo Kecamatan dan Kabupaten Wonogiri yang merupakan objek sengketa, yang semula atas nama Parijo (Penggugat I) telah dibalik nama menjadi atas nama Heri Setiawan (Tergugat II) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23/05/2017 yang dibuat oleh Noor Saptanti SH., MH selaku PPAT (Tergugat III), dimana sebelumnya tidak ada kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat II mengenai jual beli tanah dan bangunan dalam SHM Nomor 2695 tersebut;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat menyatakan tidak benar apabila Penggugat tidak mengetahui tentang peralihan hak atas tanah terhadap SHM Nomor 2695 tersebut, dikarenakan Penggugat I dengan persetujuan Istrinya Sainah (Penggugat II) telah memberikan kuasa jual kepada nyonya Kasyati untuk menjual hak atas sebidang tanah dengan Nomor 2695 Desa Purworejo Kecamatan dan Kabupaten Wonogiri atas nama Penggugat berdasarkan Akta Surat Kuasa Jual No.39 tanggal 23-05-2017 yang dibuat dihadapan Notaris Diana, S.H di Surakarta dan Akta Surat Kuasa Beli No.40 tanggal 23-05-2017 kemudian dilakukan jual beli obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat II sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat dihadapan Noor Saptanti, S.H.M.H PPAT Kabupaten Wonogiri ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal – hal tersebut di atas maka dapat disimpulkan bahwa yang menjadi permasalahan antara kedua belah pihak adalah:

1. Apakah Jual Beli atas obyek sengketa adalah sah menurut hukum.?
2. Apakah benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Penggugat.?

Halaman 62 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena Penggugat dalam gugatan mendalilkan adanya sesuatu peristiwa, dimana berdasarkan ketentuan pasal 163 HIR disebutkan bahwa siapa yang mendalilkan sesuatu harus membuktikan, maka dalam perkara ini Penggugat diwajibkan untuk membuktikan dalil gugatannya dengan segala cara menurut hukum;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, maka Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-9 yang semuanya telah bermeterai dan sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-4 dan P-6 hanya berupa fotocopy tanpa asli, dan 2 (dua) saksi yang didengar keterangannya dibawah sumpah yaitu saksi saksi Gumam dan Joko Wahono, sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV untuk membuktikan dalil – dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat T.I.II.IV-1 sampai dengan T.I.II.IV-15, dimana bukti surat T.I.II.IV-7, T.I.II.IV-12 dan T. I, II, IV-13 tidak ditunjukkan aslinya, Tergugat III telah mengajukan bukti surat dari T.III-1 sampai dengan T.III-6, dimana untuk bukti T.III-2, T.III-3, T.III-4, T.III-5, dan T.III-6 hanya berupa fotocopy tanpa ditunjukkan asli, Tergugat V telah mengajukan bukti Surat dari T.V-1 sampai dengan T.V-6 yang semua telah dicocokkan dengan aslinya, Tergugat VI telah mengajukan bukti surat berupa T.VI-1 sampai dengan T.VI-3 yang telah dicocokkan dengan aslinya maupun potokopinya, sedangkan Tergugat VII telah mengajukan bukti Surat T.VII-1 sampai dengan T.VII-3 yang mana T.VII-1 telah dicocokkan dengan aslinya sedangkan T.VII-2 dan T.VII-3 telah dicocokkan dengan fotokopinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan masalah yang disengketakan oleh kedua belah pihak sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai persoalan hukum jual beli diatur dalam Bab V Pasal 1457 KUHPPerdata yang mengatur bahwa jual beli adalah suatu **persetujuan** dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Selanjutnya dalam Pasal 1458 KUHPPerdata disebutkan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai **kesepakatan** tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar;

Menimbang, bahwa dari pengertian jual beli diatas, maka terdapat syarat yang harus dipenuhi yaitu adanya persetujuan dan kesepakatan antara penjual dengan pembeli, dengan demikian maka dalam hukum jual beli juga berdasarkan pada ketentuan Pasal 1320 KUHPPerdata tentang syarat sahnya perjanjian;

Halaman 63 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menguraikan apa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa secara klasik Perbuatan Melawan Hukum diartikan secara sempit masih terbatas pada pengertian pasal 1365 KUH Perdata, yaitu setiap Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang lain karena salahnya menimbulkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut ;

Menimbang, bahwa dalam pasal 1365 KUH Perdata ditentukan tentang perbuatan pasif, jadi perbuatan itu secara fisik betul-betul telah dilakukan, sedangkan dalam pasal 1366 KUH Perdata ditentukan perbuatan negatif (*Nalatigheid*) orang tersebut tidak berbuat, tetapi pelanggaran kedua pasal tersebut mempunyai akibat hukum yang sama yaitu kewajiban untuk mengganti kerugian. Bahwa dalam Doktrin Hukum dan Yurisprudensi yang dianut pula oleh Mahkamah Agung R.I., dimana pengertian Perbuatan Melawan Hukum dikategorikan sebagai berikut:

- a. Berbuat atau tidak berbuat (lalai) yang melanggar hak orang lain, atau;
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan, atau;
- d. Sikap berhati-hati/kecermatan dalam masyarakat terhadap diri dan barang orang lain;

Menimbang, bahwa unsur-unsur hukum yang harus dipenuhi agar suatu perbuatan dapat dikwalifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum menurut ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata adalah Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*);

1. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
2. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
3. Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian yang timbul;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang persoalan hukum dalam perkara a-quo sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai persoalan hukum jual beli tanah obyek sengketa, Majelis merujuk kepada dalil gugatan dan jawaban serta alat bukti yang diajukan oleh para pihak, dimana dalam dalil gugatan Para Penggugat, Tergugat I Nirmala Ratna Sari pada tanggal 23-05-2017 mengajak Para Penggugat ke rumah Tergugat II Heri Setiawan, kemudian ke kantor Tergugat IV PT BPR Central International di Surakarta, dan saat itu Para Penggugat diminta untuk menjadi

Halaman 64 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjamin dalam hutang piutang antara Tergugat II dengan Tergugat IV dengan objek sengketa sebagai jaminan;

Menimbang, bahwa kemudian terjadi perbuatan hukum peralihan hak SHM Nomor 2695 Desa Purworejo Kecamatan dan Kabupaten Wonogiri yang semula atas nama Penggugat I melalui proses jual beli menjadi atas nama Tergugat II, dimana sebelumnya tidak ada kesepakatan antara Penggugat I dengan Tergugat II tentang jual beli tanah dan bangunan SHM nomor 2695, yang ada adalah Tergugat I meminjam sertifikat milik Penggugat I, untuk kemudian dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit antara Tergugat II dengan Tergugat IV, dimana untuk membuktikan dalilnya para Penggugat mengajukan Bukti P-5 berupa Surat Perjanjian tertanggal 1 Juni 2017 yang ditandatangani oleh Parijo (Penggugat 1) dan Ratna Nirmala (Tergugat I) yang menyatakan bahwa Tergugat I benar-benar meminjam sertifikat SHM No. 2659 atas nama Parijo, untuk diajukan ke BCI (tergugat IV) dan di jual beli atas nama Heri Setiawan (Tergugat II) dan akan dikembalikan kepada Parijo setelah berakhirnya kredit di BCI;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan tersebut Tergugat I membantah telah meminjam sertifikat obyek sengketa kepada Para Penggugat, dan Tergugat I menyatakan bahwa Para Penggugat memang ingin menjual objek sengketa kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam dalilnya menyatakan sebagai pemilik dari objek sengketa, dan menjelaskan tentang Akta Surat Kuasa Jual No.39 tanggal 23-05-2017 dan Akta Surat Kuasa Beli No. 40 tanggal 23-05-2017 yang dibuat dihadapan Diana S.H, Notaris di Kota Surakarta (Bukti T.I,II,IV-5 dan Bukti T.I,II,IV-6), sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah objek sengketa, namun Tergugat II tidak menjelaskan dan membuktikan dalam bantahannya bagaimana Tergugat II memberikan Kuasa Beli atas obyek tanah sengketa kepada Kasyati penerima kuasa dan berapa nilai jual belinya, serta bagaimana proses pembayarannya, apakah sudah dibayar lunas atau belum;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV mengajukan bukti berupa akta Jual Beli Nomor 265/2017 tertanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh Tergugat III atas SHM Nomor 2695 Desa Purworejo Kecamatan dan Kabupaten Wonogiri yang semula atas nama Penggugat I beralih menjadi atas nama Tergugat II, proses jual beli tersebut berdasarkan Akta Surat Kuasa Jual No.39 tanggal 23-05-2017 dan Akta Surat Kuasa Beli No.40 tanggal 23-05-2017 yang dibuat dihadapan Diana S.H, Notaris di Kota Surakarta (Bukti T.I,II,IV-5 dan Bukti T.I, II, IV-6);

Halaman 65 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menurut Para Penggugat, Para Penggugat tidak pernah menawarkan atau melakukan kesepakatan jual beli ataupun kesepakatan harga dengan Tergugat II atas SHM Nomor 2695 Desa Purworejo Kecamatan dan Kabupaten Wonogiri tersebut, hal ini dapat diketahui bahwa perjanjian jual beli tersebut dilakukan oleh orang lain yaitu atas nama Kasyati, Para Penggugat juga mendalilkan tidak pernah melakukan penandatanganan akta jual beli nomor 265/2017 tanggal 23/05/2017, dan tidak pernah sekalipun menghadap Tergugat III sebagai PPAT, demikian pula Para Penggugat tidak pernah menerima penjelasan ataupun keterangan dan pembacaan Akta jual beli nomor 265/2017 tanggal 23/05/2017 dari Tergugat III;

Menimbang, bahwa atas hal tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam membuat Akta jual beli Nomor 564/2017, tertanggal 19/09/2017 harus merujuk kepada Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang tercantum dalam pasal 38. *"Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu"* serta dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akte Tanah Pasal 22 yang menyatakan *"Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi PPAT"*. Berdasarkan syarat tersebut esensi dari syarat sahnya pembuatan akta oleh PPAT adalah para pihak melakukan penandatanganan harus dihadapan PPAT dan harus dihadiri sekurang kurangnya 2 (dua) orang saksi yang cakap untuk bertindak sebagai saksi dan harus PPAT sendirilah yang membacakan dan menerangkan akta PPAT tersebut kepada para pihak;

Menimbang, bahwa Pasal 1792 KUH Perdata menyebutkan bahwa *"Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan"*. Bertitik tolak dari ketentuan pasal tersebut, dalam perjanjian kuasa terdapat dua pihak, yang terdiri dari: pemberi kuasa atau *lastgever*, dan penerima kuasa yang diberi perintah atau mandat melakukan sesuatu untuk dan atas nama pemberi kuasa;

Menimbang, bahwa dari bukti surat T.I,II,IV-5 tentang Akta Surat Kuasa Menjual, dan bukti surat T.I,II,IV-6, tentang Akta Surat Kuasa Beli, dimana setelah

Halaman 66 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim meneliti bukti surat tersebut, terungkap bahwa Akta Surat Kuasa Jual maupun Akta Surat Kuasa Beli di berikan kepada orang yang sama yaitu sdr. Kasyati, untuk bertindak sebagai penerima kuasa dari penjual yaitu Penggugat dan sebagai penerima kuasa dari pembeli yaitu Tergugat II. Kemudian setelah diteliti lebih lanjut, kedua Akta Surat Kuasa tersebut dibuat pada waktu / hari yang sama yaitu pada tanggal 23-05-2017, dan yang bertanda tangan dalam kedua Akta Surat Kuasa tersebut hanyalah Notaris Diana, SH., dimana pemberi kuasa maupun penerima kuasa tidak bertanda tangan di dalam surat kuasa tersebut;

Menimbang, bahwa bukti surat T.I,II,IV-5 dan bukti surat T.I,II,IV-6 berupa Akta Surat Kuasa Jual dan Akta Surat Kuasa Beli tersebut dibantah oleh Para Penggugat dalam repliknya karena Para Penggugat tidak mengenal Kasyati, dan tidak pernah memberikan kuasa untuk menjual objek sengketa kepada Kasyati akan tetapi yang terjadi adalah Para Penggugat meminjamkan SHM Nomor 2695 Desa Purworejo Kecamatan dan Kabupaten Wonogiri kepada Tergugat I untuk dijadikan jaminan hutang Tergugat II kepada Tergugat IV (vide bukti surat P-5);

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut bersesuaian dan diperkuat dengan keterangan saksi Penggugat yaitu saksi Joko Wahono yang menerangkan dibawah sumpah di depan persidangan bahwa saksi pernah mendampingi Penggugat I ke kantor BPN (Tergugat VI) bertemu pihak BPN dan Tergugat I, dimana Penggugat I meminta Tergugat I untuk menghentikan pemblokiran, dan kemudian pemblokiran itu tidak jadi dilakukan karena Tergugat I mau mengembalikan sertifikat, dan Saksi Joko Wahyono pernah melihat Surat Pernyataan yang menyatakan Tergugat I meminjam sertifikat milik Penggugat I dan akan dikembalikan. Selain itu saksi Penggugat yang bernama Guman telah memberikan keterangan dibawah sumpah di depan persidangan bahwa saksi juga telah mengalami hal yang sama dengan Penggugat karena telah kehilangan tanah miliknya akibat perbuatan Tergugat I;

Menimbang, bahwa mengenai pemberian kuasa sebagai Kuasa untuk Menjual atas obyek benda tetap/tanah **tidak boleh dilakukan berdasarkan Kuasa Mutlak** sebagaimana diatur dalam Pasal 1470 KUHPerdara yang mengatur bahwa "*begitu pula atas ancaman yang sama, tidaklah boleh menjadi pembeli pada penjualan dibawah tangan, baik pembelian itu dilakukan oleh mereka sendiri maupun melalui perantara; para kuasa, sejauh mengenai barang-barang yang dikuasakan kepada mereka untuk dijual..*". Hal ini berarti apabila penjualan itu dilakukan dibawah tangan (tidak melalui lelang), maka si penerima kuasa tidak diperbolehkan menjual benda tersebut kepada dirinya sendiri. Ketentuan ini disyaratkan kepada hukum jual beli yaitu adanya kesepakatan

Halaman 67 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga antara penjual dengan pembeli atas nilai barang. Bahwa selain itu mengenai larangan terhadap Kuasa Mutlak juga diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Lebih lanjut mengenai larangan menggunakan Kuasa Mutlak juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 39 ayat (1) huruf d disebutkan bahwa *"PPAT menolak untuk membuat akta jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak."*;

Menimbang, bahwa ternyata dari bukti surat T.I,II,IV-5 dan T.I,II,IV-6, menunjukkan bahwa pembuatan Akta Kuasa Jual dan Akta Kuasa Beli mengandung unsur Kuasa Mutlak karena penerima kuasa Jual sdr. Kasyati juga bertindak sebagai Kuasa Beli (orang yang sama yang bertindak untuk dua kepentingan yang berbeda), dimana pembuatan akta kuasa jual dan kuasa beli dilakukan oleh Notaris Diana, SH., yang bertanda tangan dalam kedua surat kuasa tersebut hanyalah Notaris saja, tidak ada tanda tangan pemberi kuasa maupun penerima kuasa, yang mana notaris Diana SH tersebut berkedudukan di Surakarta, pembuatan Akta Surat Kuasa Jual dan Akta Surat Kuasa Beli diwaktu yang bersamaan, dan selanjutnya atas kuasa jual dan kuasa beli tersebut, maka Tergugat III telah menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 265/2017 atas obyek sengketa di waktu dan tanggal yang sama juga yaitu tanggal 23-5-2017 di Wonogiri (vide bukti surat T.I,II,IV-7). Demikian juga dengan bukti surat Perjanjian Kredit Kepemilikan rumah (KPR) Nomor: 061/KRD-BCI/V/2017 tanggal 23-5-2017 antara Heri Setiawan dengan PT. BPR Central Internasional, juga dibuat di hari yang sama yaitu tanggal 23 Mei 2017 (vide bukti T.I.II.IV-1);

Menimbang, bahwa akibat hukum dari pembuatan Akta jual beli Nomor 265/2017 tertanggal 23-05-2017 (vide bukti surat T.I,II,IV-7) yang dibuat oleh Tergugat III berdasarkan Akta Surat Kuasa Jual dan Akta Surat Kuasa Beli oleh Penerima Kuasa sdr. Kasyati (orang yang sama) mengandung unsur **Kuasa Mutlak** maka syarat sah jual beli yaitu kesepakatan harga atas barang tidak akan tercapai, sehingga syarat sahnya suatu perjanjian dan syarat sah dalam pembuatan akta jual beli tersebut juga tidak terpenuhi, selain itu terhadap Kuasa Jual telah dibantah oleh Para Penggugat dalam dalil gugatannya dan keterangan saksi Joko Wahono bahwa Penggugat I tidak pernah menjual tanah obyek sengketa, maka Akta Surat Kuasa Jual dan Akta Surat Kuasa Beli sebagaimana bukti surat T.I,II,IV-5 dan bukti surat T.I,II,IV-6 menjadi cacat hukum dan harus dibatalkan, dengan demikian maka terhadap perbuatan hukum Jual Beli atas

Halaman 68 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah obyek sengketa sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tertanggal 23/05/2017 yang dibuat oleh Tergugat III dengan tidak menggunakan prinsip kehati-hatian dan ketelitian, menurut Majelis Hakim haruslah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, sehingga petitum point 4 Para Penggugat beralasan untuk dikabulkan, dengan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa oleh karena Akta jual beli Nomor 265/2017, tertanggal 23/05/2017 sebagaimana bukti surat T.I,II,IV-7 telah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum karena bertentangan dengan undang-undang, maka perbuatan hukum peralihan SHM Nomor 2695 Desa Purworejo Kecamatan dan Kabupaten Wonogiri dari semula atas nama Penggugat I menjadi atas nama Tergugat II harus pula dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, oleh karenanya sertifikat yang diterbitkan mengandung cacat hukum Administrasi. Untuk itu sertifikat tersebut dapat dimintakan pembatalannya sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 Pasal 106 ayat (1) *"Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau pejabat yang berwenang tanpa permohonan, dengan demikian petitum gugatan penggugat poin 7 patut untuk dikabulkan;*

Menimbang, bahwa oleh karena SHM Nomor 2695 Desa Purworejo Kecamatan dan Kabupaten Wonogiri (tanah obyek sengketa) atas nama Tergugat II telah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena mengandung cacat hukum administrasi sehingga terhadap SHM Nomor 2695 Desa Purworejo Kecamatan dan Kabupaten Wonogiri tersebut yang dijadikan sebagai jaminan hutang oleh Tergugat II secara hukum juga menjadi tidak sah, dan perjanjian kredit antara Tergugat II dengan Tergugat IV haruslah batal demi hukum, sehingga pelaksanaan lelang atas objek sengketa sebagai akibat macetnya kredit Tergugat II terhadap Tergugat IV adalah tidak berkekuatan hukum, maka dengan demikian petitum 8 Para Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian jual beli yang didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tertanggal 23-05-2017 (vide bukti surat T.I,II,IV-7) antara Penggugat I dengan Tergugat II cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat yang menyebabkan tidak sah dan cacat hukum peralihan hak SHM Nomor 2695 Desa Purworejo Kecamatan dan Kabupaten Wonogiri dari Penggugat I kepada Tergugat II, maka dengan demikian SHM Nomor 2695 Desa Purworejo Kecamatan dan Kabupaten Wonogiri tersebut adalah milik Penggugat, dengan demikian Petitum gugatan poin 6 beralasan untuk dikabulkan;

Halaman 69 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena sudah dinyatakan bahwa objek sengketa tersebut milik Penggugat, maka terhadap petitum point 9 agar Tergugat VI dihukum untuk tidak melakukan proses peralihan hak atas tanah objek sengketa kepada pihak ketiga, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap, dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas dapat diketahui bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam proses jual beli obyek sengketa maupun peralihan SHM Nomor 2695 Desa Purworejo Kecamatan dan Kabupaten Wonogiri dengan demikian petitum gugatan point 2 patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti proses peralihan hak atas SHM Nomor 2695 Desa Purworejo Kecamatan dan Kabupaten Wonogiri dari Penggugat I kepada Tergugat II dilaksanakan dengan tata cara atau prosedur yang tidak benar, maka Petitum point 5 agar Tergugat II dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad tidak baik, beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 10 dan 11 dimana Para Tergugat dituntut untuk membayar kerugian materiil dan immaterial sebesar Rp.1000.000.000,- (satu milyar rupiah), menurut Majelis Hakim karena Para Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan rinci, serta tidak membuktikan adanya kerugian materiil dan kerugian Immateriil tersebut, maka dengan demikian petitum poin 10 dan 11 tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum Penggugat yang memohon supaya Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukuman lainnya, dimana setelah Majelis Hakim meneliti isi gugatan dan alat bukti yang diajukan ternyata tidak memenuhi ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) Dan Provisionil, maka petitum point 12 patut juga ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat tidak mengajukan Permohonan sita jaminan dalam persidangan, dan Majelis Hakim tidak menetapkan sita jaminan atas objek sengketa, maka petitum poin 3 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berkesimpulan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menolak selebihnya;

DALAM REKONVENS

Halaman 70 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat VII dalam jawaban gugatan tertanggal 23 Juni 2021 telah mengajukan gugat balik atau rekonvensi sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat VII Konvensi
- Menyatakan kepemilikan Penggugat Rekonvensi /Tergugat VII Konvensi atas Obyek Sengketa yang berupa tanah Sertifikat Hak Milik No.2569/Jatibedug, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri yang dibeli lelang pada tanggal 17 Pebruari 2021 oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta adalah sah secara hukum berdasarkan alas hak yang sah serta mempunyai kekuatan mengikat secara hukum.
- Menetapkan hukumnya bahwa Penggugat Rekonvensi / Tergugat VII Konvensi adalah pembeli beritikad baik yang dilindungi hukum.
- Menyatakan Para Tergugat rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- Menghukum Para Tergugat rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) secara tunai dan seketika kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat VII konvensi
- Menghukum Para Tergugat rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian immateriil Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) secara tunai dan seketika kepada Penggugat rekonvensi / Tergugat VII Konvensi
- Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,-(lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap hingga putusan ini dilaksanakan/dijalankan.
- Menyatakan segala bentuk transaksi yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi termasuk blokir terhadap tanah Sertifikat Hak Milik No.2569/Jatibedug, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri dicabut dan dinyatakan tidak sah
- Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voraad) walaupun ada verzet, upaya hukum banding maupun kasasi
- Menghukum Para Tergugat rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok dari Para Penggugat konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah dikabulkan, maka terhadap gugat balik

Halaman 71 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan diatas, Majelis Hakim berkesimpulan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menolak selebihnya, dan oleh karenanya Para Tergugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara yang nilainya akan disebutkan dalam amar putusan;

Memperhatikan, ketentuan pasal 136 HIR, Pasal 1320, Pasal 1365, Pasal 1470 KUHPerdara, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Para Tergugat seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23/05/2017 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Wonogiri, Noor Saptanti, S.H., M.H. (Tergugat III) adalah tidak sah dan batal demi hukum;
4. Menyatakan bahwa Tergugat II adalah pembeli yang tidak beritikad baik;
5. Menyatakan bahwa Penggugat I dan Penggugat II (Para Penggugat) adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan objek sengketa tersebut;
6. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2659 Desa Purworejo Kecamatan dan Kabupaten Wonogiri, atas nama Heri Setiawan yang diperoleh secara Jual Beli Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 265 / 2017 tanggal 23 – 05 – 2017 yang dibuat oleh Notaris / PPAT Noor Saptanti S.H.M,H. dengan batas sebagai berikut :
 - Utara : Jalan
 - Selatan : Sertifikat Hak Milik atas nama Sukatno
 - Barat : Jalan
 - Timur : Sertifikat Hak Milik Nomor 01497

adalah tidak berkekuatan hukum.

Halaman 72 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa yang didasarkan pada Surat No. S-77/WKN.09/KNL.02/2021 tanggal 11 Januari 2021 tentang: Penetapan Jadwal Lelang Tanggal 17 Februari 2021 yang dikeluarkan oleh Tergugat V adalah tidak berkekuatan hukum;
8. Menghukum Tergugat VI agar tidak melakukan proses peralihan atas tanah objek sengketa kepada pihak ketiga lainnya, terhitung sejak putusan perkara ini mendapatkan kekuatan hukum tetap;
9. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp 3.453.000,- (tiga juta empat ratus lima puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wonogiri, pada hari Rabu tanggal 21 Oktober 2021, oleh kami TAVIA RAHMAWATI SUKI, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, ADHIL PRAYOGI ISNAWAN, S.H., M.H., dan Dr. ANITA ZULFIANI, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Nomor: 21/Pdt.G/2021/PN. Wng tertanggal 17 Maret 2021, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 27 Oktober 2021 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh SUTARTO, SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Wonogiri, serta dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, II, & IV, Kuasa Tergugat VI, tanpa dihadiri oleh Tergugat III, Kuasa Tergugat V, dan Kuasa Tergugat VII;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Adhil Prayogi Isnawan, S.H., M.H.

Tavia Rahmawati Suki, S.H., M.H.

Halaman 73 dari 74 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Dr. Anita Zulfiani, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti

Sutarto, SH.

Perincian biaya: 21/Pdt.G/2021/PN. Wng

1. PNBP Pendaftaran	Rp	30.000,-
2. Biaya Proses	Rp	80.000,-
3. Biaya Penggandaan Berkas	Rp	65.000,-
4. Biaya Panggilan	Rp	2.944.000,-
5. Biaya PNBP Panggilan Pertama	Rp	80.000,-
6. Biaya Pemberitahuan Putusan Sela	Rp	214.000,-
7. PNBP Pemberitahuan Putusan Sela	Rp	20.000,-
8. Biaya Materei	Rp	10.000,-
9. Biaya Redaksi	Rp	10.000,-
Jumlah		<u>Rp 3.453.000,-</u>

(Tiga juta empat ratus lima puluh tiga ribu rupiah)