



PUTUSAN

Nomor 468/Pdt/2022/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. MARJOKO EKO BUDI SISWANTO, bertempat tinggal di Bulusulur RT002, RW002, Kelurahan Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri;
Sebagai Pemanding I semula Penggugat I Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

2. NGADINO SISWO UTOMO, bertempat tinggal di Bulusulur RT002, RW002, Kelurahan Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri;
Sebagai Pemanding II semula Penggugat II Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

3. KARSINI, bertempat tinggal di Bulusulur RT002, RW002, Kelurahan Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri;
Sebagai Pemanding III semula Penggugat III Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
Selanjutnya disebut sebagai Para Pemanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;
Dalam hal ini Para Pemanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi memberikan Kuasa kepada:

1. Drs. JOKO SUTARTO, S.H.
2. DWI HARJANTO, S.H.
3. SARI CITRA PERTIWI, S.H., M.H.

Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum JOS LAW FIRM yang beralamat di Jl. Brigjend Sudiarto No.74, Kota Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Oktober 2022;

Lawan:

1. PT.BPR CENTRAL INTERNASIONAL (BCI) SURAKARTA, berkedudukan di Jl. Gajahmada No. 2, Timuran,

Halaman 1 dari 93 halaman, Putusan Nomor 468/Pdt/2022/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada 1. Agus Hartanto, S.H. dan 2. Elizabeth Elien Roosita masing-masing karyawan PT.BPR Central Internasional, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 073/LO-BCI/V/2022 tanggal 23 Mei 2022;

Sebagai Terbanding I semula Tergugat I;

2. KANTOR ATR/BPN KABUPATEN WONOGIRI, berkedudukan di

Jl.Dr.Wahidin No.01, Giripurwo, Wonogiri, Sanggrahan, Giripurwo, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada :

1. Joko Setyadi, A.Ptnh, Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
2. Suparno, S.H., M.H., Penata Pertanahan Pertama, Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara;
3. Patmiyarti, S.SiT., Penata Pertanahan Pertama Substansi Pengendalian Pertanahan;
4. Lewi Rubiyantoro Suwarso, Pengadministrasi Pertanahan Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 175/Sku.33.12-MP.02.01/V/2022 tanggal 27 Mei 2022, Sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

3. WIKANTO, bertempat tinggal di Jl.Parang Baris No.11 RT003,

RW003, Kelurahan Sondakan, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta;

Sebagai Terbanding III semula Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

4. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG

SURAKARTA, berkedudukan di Jl.Ki Mangun Sarkoro No.141, Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada 1.Tio Sere Pina Siahaan, S.H., LL.M., 2.M. Lucia Clamameria, S.H., M.H., 3. Adi Wibowo, S.E., M.M., 4. Handy Trinova, S.H., LL.M., 5. Edi Muwasin, S.H., 6. Firstda Ayu Fian Nur Agusta, S.H., M.H., 7. Haenry Waskito Jati, S.H., 8. Rudi Purnomo, S.H., 9. Gesa

Halaman 2 dari 93 halaman, Putusan Nomor 468/Pdt/2022/PT SMG

Disclaimer

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



Patria Ari Cindy, S.H., 10. Ali Sofyan, 11. Didik Yusirul Hadi, 12. Arfiah Nurul Fajarini, 13. Wisnu Herjuna, 14. Aji Dwi Nanda, 15. Okky Kurniawan, 16. Risdian Fajarahman, berdasarkan Surat Kuasa Khusus NOMOR SKU-233/MK.1/2022 tanggal 17 Juni 2022; Sebagai Terbanding IV semula Tergugat IV;

5. PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) KUNCORO EDI, S.H., M.Kn., bertempat di Kelurahan Purwantoro RT01, RW07, Kecamatan Purwantoro, Kabupaten Wonogiri; Sebagai Terbanding V semula Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

6. PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., bertempat tinggal di Jl.Raya Ngadirojo-Jatipuro, Kenteng, Ngadirojo Kidul, Kecamatan Ngadirojo, Kabupaten Wonogiri; Sebagai Terbanding VI semula Tergugat VI;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 468/Pdt/2022/PT SMG, tanggal 14 Nopember 2022 tentang penunjukan Majelis Hakim mengadili perkara ini;
2. Penetapan Penunjukkan Panitera Pengganti tanggal 14 Nopember 2022;
3. Berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 91/Pdt.G/2022/PN Skt, tanggal 27 September 2022 dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Membaca surat gugatan yang diajukan oleh Kuasa Para Penggugat yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 25 April 2022 Register Nomor 91/Pdt.G/2022/PN Skt, sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I adalah debitur Tergugat I sebagaimana dalam surat perjanjian kredit No. 004 / KRD-BCI / I / 2015 tanggal 19 – 01 – 2015 sebesar Rp 500.000.000 juta (lima ratus juta rupiah) dan pada perubahan perjanjian No. 004 / ADD – BCI / II / 2015 tanggal 25 – 02 – 2015 jumlah kredit ditambah Rp. 500.000.000 juta (lima ratus juta rupiah)

Halaman 3 dari 93 halaman, Putusan Nomor 468/Pdt/2022/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

total menjadi Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah) dengan agunan 3 aset yaitu:

- a. SHM No. 2441 luas 895 m² atas nama Ngadino yang terletak di Desa Bulusulur Kecamatan Wonogiri Kab. Wonogiri
 - b. SHM No. 3083 luas 385 m² atas nama Marjoko Eko Budi Santoso (Penggugat I) yang terletak di Desa Bulusulur Kecamatan Wonogiri Kab. Wonogiri
 - c. SHM No. 2235 luas 370 m² atas nama Ngadino Siswo Utomo (Penggugat II) yang terletak di Desa Bulusulur Kecamatan Wonogiri Kab. Wonogiri;
2. Bahwa Penggugat II dan Penggugat III adalah suami Istri dan Penggugat II sebagai pemberi jaminan Penggugat I kepada Tergugat I;
 3. Bahwa pinjaman tersebut melalui Rekening Koran atas nama Penggugat I;
 4. Bahwa perjanjian kredit No. 004 / KRD-BCI / I / 2015 tanggal 19 – 01 – 2015 dan perubahan perjanjian No. 004 / ADD – BCI / II / 2015 tanggal 25 – 02 – 2015 merupakan perjanjian baku yang telah dibuat oleh satu pihak, sebagai pihak lainnya tidak dapat mengemukakan kehendak secara bebas. Singkatnya tidak terjadi tawar menawar mengenai isi perjanjian sebagaimana menurut asas kebebasan berkontrak : Dengan demikian isi perjanjian tersebut telah melanggar Pasal 1320 KUHPerduta;
 5. Bahwa Para Penggugat sudah mengangsur kurang lebih 11 (sebelas) kali;
 6. Bahwa pada 5 Januari 2019, Penggugat I berusaha meminta informasi terkait jumlah pinjamannya melalui OJK (Otoritas Jasa Keuangan) Solo, diperoleh informasi kredit pembiayaan adalah Rp.97.250.000,- (Sembilan puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah). Namun data yang ada di Tergugat I, jumlah pinjaman Penggugat I per 25 Januari 2019, adalah Rp. 1.248.572.570, 59 (satu milyar dua ratus empat puluh delapan juta lima ratus tujuh puluh dua ribu lima ratus tujuh puluh rupiah lima puluh sembilan sen); Dengan demikian ada kerugian Para Penggugat yaitu selisihRp.1.248.572.570,59- Rp.97.250.000,- = Rp.1.151.322.570,59 (satu milyar seratus lima puluh satu juta tiga ratus dua puluh dua ribu lima ratus tujuh puluh rupiah lima puluh sembilan sen);
 7. Bahwa dikarenakan ada pandemi covid 19 , maka ada masalah ekonomi mengalami kesulitan pembayaran / gagal bayar namun Para

Halaman 4 dari 93 halaman, Putusan Nomor 468/Pdt/2022/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat telah mengajukan perihal Surat Permohonan Restrukturisasi dan Relaksasi tanggal 19 – 06 – 2020;

8. Bahwa dalam permohonan tersebut sesuai dengan arahan Presiden RI dan ditindaklanjuti dengan Peraturan OJK. No.11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional;
9. Bahwa permohonan tersebut ditolak oleh Tergugat I, dengan demikian tindakan tersebut tidak sesuai dengan harapan Presiden RI terkait pelaku Usaha dimasa pandemic;
10. Bahwa agunan ketiga SHM tersebut diartas kemudian dilakukan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yaitu:
 - a. SHM No 2235 luas 370 m² atas nama Ngadino Siswo Utomo (Penggugat II) yang terletak di Desa Bulusulur Kecamatan Wonogiri Kab. Wonogiri dibuat APHT dengan No.20/2015 tertanggal 30 Maret 2015 yang diterbitkan oleh Tergugat V, dengan Nilai Tanggungan peringkat I (Pertama sebesar Rp. 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);
 - b. SHM No. 3083 luas 385 m² atas nama, MARJOKO EKO BUDI SISWANTO (Penggugat I) yang terletak di Desa Bulusulur Kecamatan Wonogiri Kab. Wonogiri dibuat APHT No.19/2015 tertanggal 30 Maret 2015 yang diterbitkan oleh Tergugat V; dengan Nilai Tanggungan peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);
 - c. SHM No. 2441 luas 895 m² atas nama, NGADINO yang terletak di Desa Bulusulur Kecamatan Wonogiri Kab. Wonogiri dibuat APHT No.424/2015 tertanggal 9 Juli 2015 yang diterbitkan oleh Tergugat VI, dengan Nilai Tanggungan peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 800.000.000,- (Delapan Ratus Juta Rupiah);
11. Bahwa:
 - a. APHT No. 20 / 2015 tertanggal 30 Maret 2015 didaftarkan di Tergugat II telah terbit Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat 1 No. 02081/2015 tanggal 24– 06 – 2015;
 - b. APHT No. 19/ 2015 tertanggal 30 Maret 2015 didaftarkan di Tergugat II telah terbit Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat 1 No. 01864 / 2015 tanggal 01 - 06 – 2015;

Halaman 5 dari 93 halaman, Putusan Nomor 468/Pdt/2022/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. APHT No. 424 / 2015 tertanggal 9 Juli 2015 didaftarkan di Tergugat II telah terbit Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat 1 No.02709 /2015 tanggal 27 - 08 – 2015;
12. Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat V dan Tergugat VI mendaftarkan APHT di Tergugat II sudah melampaui batas 7 hari sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah berbunyi “ Selambat – lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT Wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lainnya yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan;
13. Bahwa akibat hukum terhadap keterlambatan pendaftaran APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ke Kantor Pertanahan tidak akan lahir hak tanggungannya artinya hak tanggungan tersebut tidak akan didaftarkan dalam buku tanah hak tanggungan di kantor pertanahan. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 13 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Keterlambatan pendaftaran APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ke kantor pertanahan secara yuridis tidak sesuai dengan syarat – syarat yang sudah ditegaskan dalam Pasal 13 Undang – Undang Hak Tanggungan. Dengan tidak terpenuhinya syarat – syarat tersebut oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah maka APHT tersebut tidak bias didaftarkan dalam buku tanah Hak Tanggungan dan akibat hukumnya tidak akan lahir hak tanggungannya sehingga tidak dapat memberikan kepastian hukum kepada pemberi dan penerima hak tanggungan serta pihak ketiga dan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut akan mendapatkan sanksi Pasal 23 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Akibat hukum terhadap keterlambatan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan oleh pejabat pembuat akta tanah kekantor pertanahan (<http://etd.repository.ugm.ac.id>);
14. Bahwa perbuatan hukum pemerintah / Tergugat II dalam menerbitkan sertifikat hak tanggungan sebagai suatu perbuatan hukum, untuk menimbulkan keadaan baru dan melahirkan hak hak serta kewajiban – kewajiban hukum baru terhadap orang/subyek hukum tertentu, harus

Halaman 6 dari 93 halaman, Putusan Nomor 468/Pdt/2022/PT SMG

Disclaimer

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



- memenuhi syarat – syarat dan tidak boleh mengandung unsur kesalahan baik menyangkut aspek teknis pendaftaran maupun aspek yuridis. Kesalahan dalam hal ini berakibat batal atau dapat dibatalkan;
15. Bahwa dalam perjalanan waktu, SHM No. 2441 luas 895 m² atas nama, NGADINO dilelang oleh Tergugat I melalui Tergugat IV pada tanggal 8-9-2020 seharga Rp. 972.000.000,- (Sembilan ratus tujuh puluh dua juta rupiah) dengan pemenang lelang Tergugat III;
 16. Bahwa SHM No. 2441 luas 895 m² atas nama, NGADINO yang terletak di Desa Bulusulur Kecamatan Wonogiri Kab. Wonogiri berbeda dengan nama Ngadino Siswo Utomo. (Penggugat II) sesuai KTP. Terkait perbedaan nama tersebut, Penggugat II tidak pernah memberikan keterangan atau meminta penetapan adanya 2 (dua) nama tersebut di Pengadilan Negeri Wonogiri;
 17. Bahwa adanya perbedaan Penggugat II yang sesuai Kartu Tanda Penduduk dan nama dalam SHM No. 2441 sudah seharusnya diselesaikan terlebih dahulu oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat VI. Sehingga SHM 2441 tidak bisa dibaliknama atau didaftarkan ke Tergugat II, menjadi Tergugat III;
 18. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara menegaskan bahwa “ Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut;
 19. Bahwa atas perbuatan melawan hukum Para Tergugat tersebut diatas, Para Penggugat telah mengalami kerugian Materiil maupun Immateriil dengan perincian sebagai berikut:
 - a. KERUGIAN MATERIIL
 1. Harga Sebidang tanah yaitu:

SHM No. 2441 luas 895 m² atas nama Ngadino yang terletak di Desa Bulusulur Kecamatan Wonogiri Kab. Wonogiri seharusnya dengan harga Rp. 2.000.000,-/M2 x 895 = Rp. 1.790.000.000 (satu miliar tujuh ratus sembilan puluh juta rupiah). Namun hanya terjual Rp. 972.000.000,- (Sembilan ratus tujuh puluh dua juta rupiah) Rp.1.790.000.000 – Rp. 972.000.000 = Rp.818.000.000 (delapan ratus delapan belas juta rupiah);
 2. Selisih jumlah hutang Tergugat I menurut OJK dengan Tergugat I yaitu:



Sebesar Rp Rp. 1.151.322.570, 59 (satu milyar seratus lima puluh satu juta tiga ratus dua puluh dua ribu lima ratus tujuh puluh rupiah lima puluh sembilan sen);

b. KERUGIAN IMMATERIIL

Bahwa berdasarkan budaya masyarakat Jawa khususnya Jawa Tengah yang memandang tanah sebagai harta pusaka yang harus dipertahankan secara turun temurun kepemilikannya sehingga ada istilah "sak dumuk batuk sak nyari bumi ", namun ternyata bukti kepemilikannya yaitu SHM No. 2441 atas nama Ngadino ternyata telah dirampas oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI dan merupakan penistaan terhadap kedudukan Para Penggugat dalam kehidupan bermasyarakat, maka secara psikologis Para Penggugat sangat tertekan dan dipermalukan oleh Para Tergugat yang mengakibatkan nama baik Para Penggugat tercemar di masyarakat, oleh karenanya berdasarkan hukum Para Tergugat bertanggung jawab untuk mengganti kerugian immateriil kepada Para Penggugat sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah);

Dengan demikian jumlah kerugian materiil dan imateriil adalah Rp. 1.969.422.570.59 (satu milyar sembilan ratus enam puluh Sembilan juta, empat ratus dua puluh dua ribu lima ratus tujuh puluh rupiah lima puluh Sembilan sen);

18. Bahwa Pasal 5 Perubahan Perjanjian No : 004/ADD-BCI/II/2015 berbunyi : Mengenai Perjanjian ini dan segala akibatnya kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta di Surakarta namun, tidak mengurangi wewenang BANK untuk memohon pelaksanaan (eksekusi) atau mengajukan tuntutan/gugatan hukum terhadap Debitur berdasarkan Perjanjian ini dimuka Pengadilan lain dalam wilayah Republik Indonesia;
19. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat didasarkan bukti-bukti yang kuat, sesuai Ketentuan pasal 180 HIR / pasal 191 RBg. Maka cukup alasan Para Penggugat mengajukan tuntutan agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaarr bij vorrad*) meskipun ada perlawanan (*verzet*), banding, kasasi;
20. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya isi putusan perkara ini maka terhadap Para Tergugat harus dihukum membayar uang paksa atas keterlambatannya menalankan isi putusan perhari keterlambatan

Halaman 8 dari 93 halaman, Putusan Nomor 468/Pdt/2022/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 1.000.000,-(satu juta rupiah) kepada Para Penggugat terhitung sejak perkara ini memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap;

21. Bahwa Para Penggugat meyakini Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, bukan hanya melihat apa yang bukti tertulis di persidangan namun dapat juga didasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku maupun peraturan lainnya sehingga mampu menegakan kebenaran dan keadilan;
22. Berdasarkan alasan-alasan diatas, Para Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Surakarta, memanggil para pihak tersebut untuk diperiksa perkaranya dan selanjutnya memutuskan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan perjanjian kredit antara Para Penggugat dan Tergugat I No. 004 / KRD-BCI / I / 2015 tanggal 19 – 01 – 2015 dan perubahan perjanjian No. 004 / ADD – BCI / II / 2015 tanggal 25 – 02 – 2015 adalah batal demi hukum;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat 1 No. 02709/2015 tanggal 27 – 08 – 2015, dikeluarkan oleh Tergugat II adalah batal demi hukum;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat 1 No. 01864 / 2015 tanggal 01– 06 – 2015, dikeluarkan oleh Tergugat II adalah batal demi hukum;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat 1 No. 02081 / 2015 tanggal 24 – 06 – 2015, dikeluarkan oleh Tergugat II adalah batal demi hukum;
7. Menghukum Tergugat II untuk menghapus /meroya Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat 1 No. 02709/2015 tanggal 27 – 08 – 2015;
8. Menghukum Tergugat II untuk menghapus /meroya Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat 1 No. 01864 / 2015 tanggal 01 – 06 – 2015;
9. Menghukum Tergugat II untuk menghapus /meroya Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat 1 No. 02081 / 2015 tanggal 24 – 06 – 2015;
10. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk tidak membalikkan nama SHM No. 3083 luas 385 m² atas nama Marjoko Eko Budi Santoso (Penggugat

Halaman 9 dari 93 halaman, Putusan Nomor 468/Pdt/2022/PT SMG



- I) yang terletak di Desa Bulusulur Kecamatan Wonogiri Kab. Wonogiri kepada siapapun sampai adanya putusan berkekuatan hukum tetap;
11. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk tidak membalikkan nama SHM No. 2235 luas 370 m² atas nama Ngadino Siswo Utomo (Penggugat II) yang terletak di Desa Bulusulur Kecamatan Wonogiri Kab. Wonogiri kepada siapapun sampai adanya berkekuatan hukum tetap;
 12. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk tidak membalikkan nama SHM No. 2441 luas 895 m² atas nama Tergugat III yang terletak di Desa Bulusulur Kecamatan Wonogiri Kab. Wonogiri kepada siapapun sampai adanya putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap;
 13. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
 14. Menghukum Para Tergugat membayar kerugian kepada Para Penggugat berupa ganti kerugian materiil dan imateriil sebesar Rp. 1.969.422.570.59 (satu milyar sembilan ratus enam puluh Sembilan juta empat ratus dua puluh dua ribu lima ratus tujuh puluh rupiah lima puluh Sembilan sen) secara tanggung renteng;
 15. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa atas keterlambatan Melaksanakan isi putusan perkara ini setiap hari sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Para Penggugat terhitung sejak perkara ini memiliki kekuatan hukum yang tetap;
 16. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bijvoorraad) meskipun ada permohonan banding dan kasasi dari Para Tergugat;
 17. Membebaskan biaya perkara kepada Para Tergugat;

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Membaca, jawaban Tergugat I melalui Kuasanya yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- A. Pengadilan Negeri Surakarta tidak berwenang secara absolut (Kompetensi Absolut) untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo (*Exceptio Declinatoire*);
 1. Bahwa yang menjadi pokok gugatan dalam perkara a quo adalah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Para Penggugat dan berdasarkan pokok gugatan



sebagaimana diuraikan dalam Posita Gugatan Para Penggugat, maka Tergugat I membuat konstruksi hukum, bahwa terdapat hubungan keperdataan antara Para Penggugat dan Tergugat I yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor : 004/KRD-BCI/II/2015 tanggal 19 Januari 2015 dan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 004/ADD-BCI/II/2015 tanggal 25 Pebruari 2015. Tergugat I telah memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat I awalnya Rp. 500.000.000,- kemudian ditambah Rp.500.000.000,- total menjadi Rp. 1.000.000.000,- . (Satu Milyar Rupiah). Para Penggugat memberikan jaminan 3 (tiga) bidang tanah kepada Tergugat I, sebagai berikut:

- Tanah SHM Nomor 2235, luas 370 m², atas nama NGADINO SISWO UTOMO, terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Propinsi Jawa Tengah, telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I sebesar Rp. 350.000.000,- (Tigaratus Limapuluh Juta Rupiah) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 02081/2015 tanggal 24 Juni 2015 , yang diterbitkan oleh Tergugat II berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 20/ 2015 tanggal 30 Maret 2015 yang dibuat oleh Tergugat V;
- Tanah SHM Nomor 3083, luas 385 m², atas nama MARJOKO EKO BUDI SISWANTO, terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Propinsi Jawa Tengah, telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I sebesar Rp. 350.000.000,- (Tigaratus Limapuluh Juta Rupiah) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 01864/2015 tanggal 01 Juni 2015, yang diterbitkan oleh Tergugat II berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 19/ 2015 tanggal 30 Maret 2015 yang dibuat oleh Tergugat V;
- Tanah SHM Nomor 2441, luas 895 m², atas nama NGADINO, telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I sebesar Rp. 800.000.000,- (Delapanratus Juta Rupiah) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02709/2015 tanggal 27 Agustus 2015 , yang diterbitkan oleh Tergugat II berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 424/ 2015 tanggal 09 Juli 2015 yang dibuat oleh Tergugat VI;

Berhubung Penggugat I tidak dapat melunasi pinjamannya kepada Tergugat I pada tanggal jatuh tempo perjanjian, maka tanah SHM



Nomor 2441/Desa Bulusulur dilelang oleh Tergugat I melalui Tergugat IV dengan pemenang lelang adalah Tergugat III. Sedangkan menurut dalil gugatan Para Penggugat, Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Para Penggugat dan Tergugat I merupakan perjanjian baku yang ditentukan sepihak oleh Tergugat I sehingga melanggar asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 KUHPerdata dan tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Demikian juga Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Tergugat II berdasarkan APHT yang dibuat oleh Tergugat V dan Tergugat VI atas jaminan 3 (tiga) tanah milik Para Penggugat tidak memenuhi syarat yang ditentukan Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 ("UU Hak Tanggungan") sehingga cacat hukum. Kemudian dalam tuntutan Para Tergugat menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum; Tuntutan lainnya Para Penggugat menyatakan Perjanjian Kredit dan Sertipikat Hak Tanggungan tersebut batal demi hukum;

2. Bahwa Gugatan yang diajukan kepada badan peradilan dibatasi adanya kewenangan atau kompetensi suatu badan peradilan, sehingga Pengadilan Negeri memiliki batasan kewenangan yang berimplikasi bahwa Pengadilan Negeri menjadi tidak berwenang dalam memeriksa, mengadili, dan memutus perkara yang diajukan kepadanya sebagaimana konsekuensi dari adanya pengaturan mengenai kewenangan atau kompetensi absolut suatu badan peradilan;
3. Bahwa Pasal 1 angka 1 Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechmatige Overheidsdaad), yang dimaksud Tindakan Pemerintah adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan, sedangkan dalam Pasal 1 angka 2 dalam PERMA tersebut yang dimaksud Pejabat Pemerintahan adalah unsur yang melaksanakan fungsi pemerintahan baik di lingkungan pemerintah maupun penyelenggara negara lainnya;
4. Bahwa dalam perkara a quo terdapat Kantor Agraria dan Tata Ruang/BPN Kabupaten Wonogiri (sebagai Tergugat II) dan KPKNL

Halaman 12 dari 93 halaman, Putusan Nomor 468/Pdt/2022/PT SMG



Surakarta (sebagai Tergugat IV), yang masing-masing merupakan Pejabat Pemerintahan dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya, sehingga sebagaimana definisi yang dimaksud dari PERMA Nomor 2 Tahun 2019, maka terhadap Tergugat II dan Tergugat IV berlaku ketentuan dari PERMA Nomor 2 Tahun 2019;

5. Bahwa Pasal 1 angka 4 PERMA Nomor 2 Tahun 2019 menentukan bahwa sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi dengan ketentuan perundang-undangan, dimana didalam posita Gugatan dan dalam Petitum Gugatan PRIMER angka 4, 5 dan 6 sangat jelas terdapat tuntutan Para Penggugat untuk menyatakan cacat dan tidak sah serta batal demi hukum terhadap Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat 1 Nomor 02709/ 2015 tanggal 27 Agustus 2015, Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat 1 Nomor 01864/ 2015 tanggal 01 Juni 2015 dan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat 1 Nomor 02081/ 2015 tanggal 24 Juni 2015, dan kemudian di dalam Petitum Gugatan angka 7, 8 dan 9 terdapat tuntutan untuk menghukum Tergugat II menghapus / meroya Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat 1 Nomor 02709/ 2015 tanggal 27 Agustus 2015, Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat 1 Nomor 01864/ 2015 tanggal 01 Juni 2015 dan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat 1 Nomor 02081/ 2015 tanggal 24 Juni 2015, demikian pula didalam Petitum Gugatan angka 2 terdapat tuntutan untuk menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Tuntutan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh KPKNL Surakarta (Tergugat IV) tersebut terkait dengan lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat IV terhadap SHM No. 2441/Desa Bulusulur dengan pemenang lelang adalah Tergugat III sebagaimana dinyatakan Para Penggugat dalam Posita Gugatan angka 15;
6. Bahwa Pasal 2 ayat (1) PERMA Nomor 2 Tahun 2019 menentukan bahwa perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, dan Pasal 10 dalam PERMA tersebut menentukan bahwa pada saat Peraturan Mahkamah

Halaman 13 dari 93 halaman, Putusan Nomor 468/Pdt/2022/PT SMG



Agung ini mulai berlaku, perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang diajukan ke Pengadilan Negeri tetapi belum diperiksa, dilimpahkan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, selain itu Pasal 11 dalam PERMA tersebut menentukan bahwa perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili;

7. Bahwa berdasarkan konstruksi hukum dalam perkara ini dan ketentuan-ketentuan dalam PERMA Nomor 2 Tahun 2019 sebagaimana yang telah diuraikan maka terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat 1 Nomor 02709/ 2015 tanggal 27-08-2015, Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat 1 Nomor 01864/2015 tanggal 01 Juni 2015 dan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat 1 Nomor 02081/ 2015 tanggal 24 Juni 2015 karena tindakan dari Kantor Agraria dan Tata Ruang/BPN Kabupaten Wonogiri (Tergugat II), serta berpindahannya hak milik atas SHM Nomor 2441/Desa Bulusulur dari Penggugat II kepada Tergugat III karena perbuatan yang dilakukan KPKNL Surakarta (Tergugat IV) yaitu melakukan pelelangan terhadap SHM Nomor 2441/Desa Bulusulur dengan pembeli/ pemenang lelang Tergugat III, yang mana masing-masing perbuatan yang dilakukan Kantor Agraria dan Tata Ruang/BPN Kabupaten Wonogiri (Tergugat II) dan KPKNL Surakarta (Tergugat IV) merupakan perbuatan Pejabat Pemerintah, sehingga masing-masing perbuatan Tergugat II dan Tergugat IV tersebut merupakan sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan atau Pejabat Pemerintahan, sehingga Tergugat II serta Tergugat IV seharusnya tidak perlu dijadikan pihak dalam perkara a quo sebab masing-masing perbuatan tersebut menjadi kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara, dan Pengadilan Negeri Surakarta harus menyatakan tidak berwenang mengadili;
8. Bahwa dalam perkara a quo, untuk Tergugat II dan Tergugat IV menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, sedangkan untuk Tergugat lainnya menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Surakarta, yang mana terhadap masing-masing Tergugat tunduk pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kompetensi absolut pengadilan yang berbeda menyebabkan Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

- B. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*);
1. Bahwa pihak-pihak dalam gugatan harus lengkap, hal ini telah menjadi suatu yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana diputus dalam:
 - a. Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974. Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima;
 - b. Putusan Mahkamah Agung No. 1642 K/Pdt/2005 menentukan bahwa dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap;
 2. Bahwa dalam perkara a quo terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) KUNCORO EDI, SH., M.Kn. , sebagai Tergugat V dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) NOOR SAPTANTI, SH., MH. sebagai Tergugat VI, dimana masing-masing disertakan sebagai pihak dalam perkara ini karena:
 - a. Untuk Tergugat V telah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 20/ 2015 tanggal 30 Maret 2015 yang kemudian diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 02081/2015 tanggal 24 Juni 2015 oleh Tergugat II terhadap jaminan SHM Nomor 2235/ Desa Bulusulur dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 19/ 2015 tanggal 30 Maret 2015 yang kemudian diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 01864/2015 tanggal 01 Juni 2015 oleh Tergugat II terhadap jaminan SHM Nomor 3083/Desa Bulusulur dan
 - b. Untuk Tergugat VI telah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 424/2015 tanggal 09 Juli 2015 yang kemudian diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02709/2015 tanggal 27 Agustus 2015 oleh Tergugat II terhadap SHM Nomor 2241/ Desa Bulusulur;

Halaman 15 dari 93 halaman, Putusan Nomor 468/Pdt/2022/PT SMG



3. Bahwa Tergugat V dan Tergugat VI dalam membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut adalah berdasarkan akta pengikatan jaminan yang telah ada terlebih dahulu yaitu akte Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat oleh notaris DANANG PRASODJO, SH. dan Notaris DIANA, SH. sebagai berikut:

- a. Terhadap jaminan SHM No. 2235/Desa Bulusulur telah lebih dahulu dibuat akte Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No.23 tanggal 25 Maret 2015 oleh DANANG PRASODJO, SH., notaris di Sukoharjo, dan kemudian dilanjutkan dengan dibuat akta pembebanan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 20/ 2015 tanggal 30 Maret 2015 oleh Tergugat V dan pendaftaran Hak Tanggungan serta dilanjutkan oleh Tergugat II (ATR/BPN Kabupaten Wonogiri) telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 02081/2015 tanggal 24 Juni 2015;
- b. Terhadap jaminan SHM No. 3083/Desa Bulusulur telah lebih dahulu dibuat akte Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No.22 tanggal 25 Maret 2015 dibuat oleh DANANG PRASODJO, SH., notaris di Sukoharjo, dan kemudian dilanjutkan dengan dibuat akta pembebanan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 19/ 2015 tanggal 30 Maret 2015 oleh Tergugat V dan pendaftaran Hak Tanggungan serta dilanjutkan oleh Tergugat II (ATR/BPN Kabupaten Wonogiri) telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 01864/2015 tanggal 01 Juni 2015;
- c. Terhadap jaminan SHM No. 2241/Desa Bulusulur telah lebih dahulu dibuat akte Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No.28/2015 tanggal 19 Juni 2015 dibuat oleh DIANA, SH., notaris di Surakarta, dan kemudian dilanjutkan dengan dibuat akta pembebanan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 424/2015 tanggal 09 Juli 2015 oleh Tergugat VI dan pendaftaran Hak Tanggungan serta dilanjutkan oleh Tergugat II (ATR/BPN Kabupaten Wonogiri) telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02709/2015 tanggal 27 Agustus 2015;



4. Bahwa dengan demikian proses pembebanan Hak Tanggungan terhadap 3 aset jaminan Para Penggugat:

- a. SHM Nomor 2235/Desa Bulusulur sehingga terbit Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02081/2015 tanggal 24 Juni 2015 dimulai dari adanya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 23 tanggal 25 Maret 2015, yang dibuat oleh Notaris DANANG PRASODJO, SH.;
- b. SHM No. 3083/ Desa Bulusulur sehingga terbit Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 01864/2015 tanggal 01 Juni 2015 dimulai dari adanya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 22 tanggal 25 Maret 2015, yang dibuat oleh Notaris DANANG PRASODJO, SH.;
- c. SHM Nomor 2241/Desa Bulusulur sehingga terbit Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02709/2015 tanggal 27 Agustus 2015 dimulai dari adanya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 28/2015 tanggal 19 Juni 2015 yang dibuat oleh Notaris DIANA, SH.;

5. Bahwa berdasarkan uraian diatas dan oleh karena Para Penggugat di dalam Petitem Gugatan PRIMER angka 4, 5 dan 6 dimana sangat jelas tuntutan Para Penggugat adalah menyatakan cacat dan tidak sah serta batal demi hukum terhadap Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat 1 Nomor 02709/ 2015 tanggal 27-08-2015, Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat 1 Nomor 01864/ 2015 tanggal 01-06-2015 dan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat 1 Nomor 02081/ 2015 tanggal 24-06-2015, maka kedua Notaris tersebut yaitu Notaris DANANG PRASODJO, SH. dan Notaris DIANA, SH. sudah seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

6. Bahwa oleh karena kedua Notaris tersebut (DANANG PRASODJO, SH. dan DIANA, SH.) tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo maka gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak sehingga sudah sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Berdasarkan alasan sebagaimana terurai dalam eksepsi Tergugat I tersebut diatas, maka Tergugat I mohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan keputusan menerima eksepsi Tergugat I dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);



II. DALAM POKOK PERKARA

1. 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;
2. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas terhadap seluruh dalil-dalil Penggugat sebagaimana diuraikan 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;
3. Bahwa dalam gugatannya Para Penggugat telah mengakui dan tidak membantah akan kebenaran mengenai fakta hukum yang ada sebagaimana dinyatakan dalam Posita Gugatan angka 1, 2,3, 10, bahwasanya terdapat hubungan hukum keperdataan antara Para Penggugat dan Tergugat I (vide Pasal 1320 KUHPerdato jo. Pasal 1338 KUHPerdato) sebagaimana diuraikan sebagai berikut:
 - 1.1. Bahwa pada tanggal 19 Januari 2015 Penggugat I, selaku Debitur dengan mendapat persetujuan isterinya yang bernama TRI WINARSIH telah sepakat membuat perjanjian kredit dengan Tergugat I sebagaimana tertuang dalam akte Perjanjian Kredit Nomor 004/KRD-BCI/II/2015 tanggal 19 Januari 2015 yang dilegalisasi oleh Notaris. Penggugat I telah menerima plafon kredit Rp. 500.000.000,- (Limaratus Juta Rupiah) dari Tergugat I dengan jangka waktu selama 12 (duabelas) bulan terhitung dari tanggal 19 Januari 2015 sampai pada tanggal 19 Januari 2016;
 - 1.2. Bahwa pada tanggal 25 Pebruari 2015 jumlah fasilitas kredit ditambah sebesar Rp. 500.000.000,- (Limaratus Juta Rupiah) dengan dilakukan penandatanganan akte Perubahan Perjanjian Nomor 004/ADD-BCI/II/2015 tanggal 25 Pebruari 2015 yang dilegalisasi oleh Notaris oleh Penggugat I dengan mendapat persetujuan isterinya dan Tergugat I, sehingga total plafon fasilitas kredit yang telah diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat I menjadi Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah);
 - 1.3. Bahwa untuk menjamin pelunasan seluruh hutang Penggugat I kepada Tergugat I yang timbul dari pemberian fasilitas kredit tersebut, maka Penggugat I dengan telah mendapat persetujuan

Halaman 18 dari 93 halaman, Putusan Nomor 468/Pdt/2022/PT SMG



dari isterinya dan Penggugat II dengan telah mendapat persetujuan dari isterinya yang bernama KARSINI (Penggugat III) telah menyerahkan jaminan/ agunan kepada Tergugat I berupa 3 (tiga) bidang tanah sebagai berikut:

- a. Tanah SHM Nomor 2235, luas +/-370 m², atas nama NGADINO SISWO UTOMO (Penggugat II), terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Propinsi Jawa Tengah dan telah dibebankan Hak Tanggungan peringkat I sebesar Rp. 350.000.000,- (Tigaratus Limapuluh Juta Rupiah) berdasarkan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) Nomor 20/ 2015 tanggal 30 Maret 2015 yang dibuat oleh Tergugat V dan diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02081/2015 tanggal 24 Juni 2015 oleh Tergugat II;
 - b. Tanah SHM Nomor 3083, luas 385 m², atas nama MARJOKO EKO BUDI SISWANTO, terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Propinsi Jawa Tengah dan telah dibebankan Hak Tanggungan peringkat I Rp. 350.000.000,- (Tigaratus Limapuluh Juta Rupiah) berdasarkan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) Nomor 19/2015 tanggal 30 Maret 2015 yang dibuat oleh Tergugat V dan diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 01864/2015 tanggal 01 Juni 2015 oleh Tergugat II;
 - c. Tanah SHM Nomor 2241, luas 895 m², atas nama NGADINO, terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Propinsi Jawa Tengah dan telah dibebankan Hak Tanggungan peringkat I Rp. 800.000.000,- (Delapanratus Juta Rupiah) berdasarkan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) Nomor 424/2015 tanggal 09 Juli 2015 dibuat oleh Tergugat VI dan diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02709/2015 tanggal 27 Agustus 2015 oleh Tergugat II;
4. Bahwa dalam Perjanjian Kredit Nomor : 004/KRD-BCI/II/2015 tanggal 19 Januari 2015 jo. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 004/ADD-BCI/II/2015 tanggal 25 Pebruari 2015, tertulis bahwasannya tanggal 19 Januari 2016 adalah batas waktu Para Penggugat harus mengembalikan seluruh pinjaman/hutang yang timbul dari pemberian



fasilitas kredit tersebut kepada Tergugat I, namun karena Para Penggugat masih mempergunakan fasilitas kredit tersebut dan belum dapat melunasi kreditnya tersebut maka atas kesepakatan Para Penggugat dan Tergugat I jangka waktu kredit diperpanjang sebanyak 2 (dua) kali perpanjangan dan dituangkan dalam:

- Perjanjian Perpanjangan Waktu Kredit No. 004/PWK-BCI/II/2016 tanggal 05 Pebruari 2016, yang dilegalisasi Notaris;
 - Perjanjian Perpanjangan Waktu Kredit No. 077/PWK-BCI/XII/2017 tanggal 29 Desember 2017, yang dilegalisasi Notaris;
5. Bahwa berdasarkan perpanjangan kredit yang kedua / terakhir (Perjanjian Perpanjangan Waktu Kredit No. 077/PWK-BCI/XII/2017 tanggal 29 Desember 2017), tertulis bahwasanya tanggal 19 Januari 2018 sebagai batas tempo pembayaran seluruh pinjaman/hutang Penggugat I kepada Tergugat I yang timbul dari pemberian fasilitas kredit tersebut;
6. Bahwa senyatanya dan tidak terbantahkan pula oleh Para Penggugat serta diakui oleh Para Penggugat dalam posita gugatannya angka 7 bahwa Penggugat I selaku Debitur telah menunggak pembayaran hutangnya, bahkan telah berhenti melaksanakan kewajibannya sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Kredit. Hal mana diperkuat dengan Surat Peringatan yang telah dikirimkan/diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat I secara patut dan sah sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu:
- a. Surat Peringatan I No. 118/ADK-BCI/IV/2017 tanggal 5 April 2017;
 - b. Surat Peringatan II No. 034/ADK-BCI/VIII/2021 tanggal 18 Agustus 2021;
 - c. Surat Peringatan III No. 170/ADK-BCI/XI/2021 tanggal 09 Nopember 2021;
7. Bahwa dengan telah lewatnya batas tempo pembayaran seluruh pinjaman/ hutang Penggugat I kepada Tergugat I, yaitu pada tanggal 19 Januari 2018 dan meskipun Penggugat I telah diberi surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, namun Penggugat I masih tetap melalaikan kewajibannya dan tidak mempunyai itikad baik untuk melaksanakan kewajiban pembayaran hutangnya kepada Tergugat I sebagaimana diperjanjian dalam Perjanjian Kredit, maka menjadi terbukti secara hukum bahwa Penggugat I selaku Debitur telah lalai



atau ingkar janji (wanprestasi) sebagaimana diatur dalam pasal 1238 KUHPerdato jo. pasa 1234 KUHPerdato;

Pasal 1238 KUHPerdato, berbunyi:

Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan;

Pasal 1234 KUHPerdato, berbunyi:

Yang dimaksud dengan wanprestasi/ cidera janji:

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

Jo. ketentuan Pasal 31 ayat (2) Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 13/15/PBI/2012 tentang : Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, yang menyatakan:

"Debitur dinyatakan wanprestasi apabila:

- a. Terjadi tunggakan pokok dan/atau bunga dan/ atau tagihan lainnya selama 90 (sembilanpuluh) hari walaupun Aset Produktif belum jatuh tempo;
- b. Tidak diterimanya pembayaran pokok dan/atau bunga dan/atau tagihan lainnya pada saat Aset Produktif jatuh tempo atau
- c. Tidak dipenuhinya persyaratan lainnya selain pembayaran pokok dan atau bunga yang dapat mengakibatkan terjadinya wanprestasi;

8. Bahwa berdasarkan fakta hukum dan dasar hukum sebagaimana diuraikan pada Jawaban Tergugat I angka 3 s/d. 7 diatas serta adanya pengakuan dari Para Penggugat sebagaimana ditegaskan dalam Posita Gugatan angka 7, maka terbukti secara hukum bahwa Para Penggugat telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Kredit yang telah disepakati oleh Para Pihak;

9. Bahwa oleh karena Penggugat I telah lalai atau ingkar janji (wanprestasi) dan tidak beritikad baik untuk membayar hutangnya kepada Tergugat I sesuai dengan Perjanjian Kredit, atau setidaknya tidaknya mau mendatangi kantor Tergugat I untuk membayar utangnya tersebut, maka berdasarkan alasan tersebut pada tanggal 08



September 2022 Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat I berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02709/2015 tanggal 27 Agustus 2015, yang diterbitkan oleh Tergugat II jo. APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) Nomor 424/ 2015 tanggal 09 Juli 2015 dibuat oleh Tergugat VI melalui Tergugat IV telah melakukan lelang eksekusi pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) terhadap salah satu jaminan kredit Para Penggugat, yaitu:

Sebidang tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada di atasnya tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 2241/ Desa Bulusulur, atas nama NGADINO, terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Propinsi Jawa Tengah; Dalam lelang tersebut pemenang lelang/ pembeli lelang adalah WIKANTO (Tergugat III) dengan harga lelang Rp. 972.000.000,- (Sembilanratus Tujuhpuluh Dua Juta Rupiah) sesuai dengan Kutipan Risalah Lelang No. 779/38/2020 tertanggal 23 September 2020 yang diterbitkan oleh Tergugat IV;

10. Bahwa terhadap Posita Gugatan angka 4 yang menyatakan bahwa perjanjian kredit No. 004/KRD-BCI/II/2015 tanggal 19-01-2015 dan Perubahan Perjanjian No. 004/ADD-BCI/II/2015 tanggal 25-02-2015 merupakan perjanjian baku yang telah dibuat oleh satu pihak, sebagai pihak lainnya tidak dapat mengemukakan kehendak secara bebas. Singkatnya tidak terjadi tawar menawar mengenai isi perjanjian sebagaimana menurut asas kebebasan berkontrak. Dengan demikian isi perjanjian tersebut telah melanggar Pasal 1320 KUHPerdata, dan juga tuntutan yang dimohon oleh Para Penggugat dalam Petitum Gugatan PRIMER angka 3, yang menyatakan bahwa Perjanjian Kredit antara Para Penggugat dan Tergugat I Nomor 004/KRD-BCI/II/2015 tanggal 19 Januari 2015 dan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 004/ADD-BCI/II/2015 tanggal 25 Pebruari 2015, adalah batal demi hukum, mohon untuk ditolak, dengan alasan sebagai berikut:

- 10.1. Bahwa sudah menjadi hal lazim perjanjian kredit dalam perbankan di Indonesia pada prakteknya bentuk perjanjiannya sudah disediakan oleh pihak bank sebagai kreditur sedangkan debitur diwajibkan mempelajari dan memahaminya dengan baik. Perjanjian yang demikian itu biasa disebut dengan



“perjanjian baku” (*standard contract*). Hal ini sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.03/2017 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank Bagi Bank Umum (PPKPB), bahwa setiap pemberian kredit harus dituangkan dalam perjanjian kredit secara tertulis. Adapun bentuk dan formatnya diserahkan kepada masing-masing bank untuk menetapkan, namun minimal harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- 1). Memenuhi keabsahan dan persyaratan hukum yang dapat melindungi kepentingan bank.
- 2). Memuat jumlah, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali kredit, serta persyaratan-persyaratan kredit lainnya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan persetujuan kredit dimaksud;

10.2. Bahwa dengan diundangkannya Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, keberadaan perjanjian baku tetap diperbolehkan oleh asas kebebasan berkontrak dan tetap mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang undang (vide Pasal 1320 KUHPerdara jo. Pasal 1338 KUHPerdara) apabila tidak melanggar larangan klausula baku yang ditetapkan oleh Undang undang Perlindungan Konsumen. Ketentuan pencantuman Klausula baku diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sebagai berikut:

- (1) Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:
 - a. menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
 - b. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
 - c. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
 - d. menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak



yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;

- e. mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
- f. memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;
- g. menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
- h. menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;

(2) Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti;

(3) Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum;

(4) Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan Undang-undang ini;

10.3. Bahwa dalam perkara aquo Perjanjian Kredit No. 004/KRD-BCI/II/2015 tanggal 19-01-2015 dan Perubahan Perjanjian No. 004/ADD-BCI/III/2015 tanggal 25-02-2015 yang dibuat oleh Para Penggugat dan Tergugat I adalah sah karena telah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perikatan, yaitu:

- i). Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Para Penggugat dan Tergugat I telah sepakat untuk membuat perjanjian kredit No. 004/KRD-BCI/II/2015 tanggal 19 Januari 2015 dan perubahan perjanjian No. 004/ADD-BCI/III/2015 tanggal 25 Pebruari 2015. Bahwa kesepakatan



tersebut dibuat tanpa adanya unsur paksaan (dwang), penipuan (bedrog), kesesatan (dwaling), maupun penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden), hal tersebut dapat ditunjukkan dari tanda tangan Para Penggugat dan Tergugat I yang tertera pada Perjanjian Kredit No. 004/KRD-BCI/II/2015 tanggal 19 Januari 2015 dan Perubahan Perjanjian No. 004/ADD-BCI/II/2015 tanggal 25 Pebruari 2015. Dengan menandatangani perjanjian kredit tersebut menjadi bukti bahwa Para Penggugat dengan kesadarannya sendiri telah mengerti dan memahami serta menyetujui setiap isi dan klausula yang tertuang dalam perjanjian kredit tersebut untuk kemudian menandatangani;

- 2). Kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Para Penggugat dalam membuat Perjanjian Kredit No. 004/KRD-BCI/II/2015 tanggal 19-01-2015 dan Perubahan Perjanjian No. 004/ADD-BCI/II/2015 tanggal 25 Pebruari 2015, yaitu Penggugat I selaku penerima kredit (Debitur) dan Penggugat II dan III selaku pemberi jaminan sudah masuk dalam kategori dewasa serta tidak dalam pengampunan sehingga cakap hukum;
- 3). Suatu hal tertentu. Yang menjadi obyek dalam Perjanjian Kredit No. 004/KRD-BCI/II/2015 tanggal 19-01-2015 dan Perubahan Perjanjian No. 004/ADD-BCI/II/2015 tanggal 25-02-2015, yang dibuat oleh dan antara Para Penggugat dan Tergugat I adalah jelas, yaitu perjanjian pemberian kredit dari Tergugat I selaku kreditur kepada Penggugat I selaku debitur dan dengan jaminan yang diberikan oleh Penggugat II dan Penggugat III selaku pemberi jaminan;
- 4). Suatu sebab yang halal. Perikatan sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Kredit No. 004/KRD-BCI/II/2015 tanggal 19-01-2015 dan Perubahan Perjanjian No. 004/ADD-BCI/II/2015 tanggal 25-02-2015, yang dibuat oleh dan antara Para Penggugat dan Tergugat I tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kepatutan serta kesusilaan;

Halaman 25 dari 93 halaman, Putusan Nomor 468/Pdt/2022/PT SMG



10.3. Bahwa dengan demikian, Perjanjian Kredit No. 004/KRD-BCI/II/2015 tanggal 19-01-2015 dan Perubahan Perjanjian No. 004/ADD-BCI/II/2015 tanggal 25-02-2015, yang dibuat oleh dan antara Para Penggugat dan Tergugat I adalah sah dan oleh karenanya perjanjian kredit tersebut berlaku mengikat sebagai undang-undang bagi Para Penggugat dan Tergugat I (vide pasal 1320 jo pasal 1338 KUHPerdata);

10. Bahwa terhadap Posita Gugatan angka 5 yang menyatakan bahwa Para Penggugat sudah mengangsur kurang lebih 11 (sebelas) kali, mohon untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan dengan alasan-alasan sebagai berikut:

10.1. Bahwa fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat I bukan kredit angsuran, melainkan kredit rekening koran, sehingga dalam Perjanjian Kredit No. 004/KRD-BCI/II/2015 tanggal 19 Januari dan Perubahan Perjanjian No. 004/ADD-BCI/II/2015 tanggal 25 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Para Penggugat dan Tergugat I tidak ada satupun ketentuan yang mewajibkan Penggugat I (debitur) untuk membayar angsuran pinjaman kepada Tergugat I (kreditur);

10.2. Bahwa dalam kredit rekening koran, jumlah fasilitas kredit yang diberikan oleh kreditur kepada debitur (plafon kredit) akan disediakan/ dikreditkan kedalam rekening koran debitur. Selama jangka waktu perjanjian kredit berlangsung debitur dapat melakukan penarikan uang (pencairan kredit) dan/atau melakukan penyetoran uang kedalam rekeningnya tersebut dan uang yang telah disetorkan kedalam rekening koran dapat ditarik kembali oleh debitur sepanjang dengan penarikan tersebut tidak mengakibatkan rekening koran overdraft (saldo pinjaman di rekening koran melampaui jumlah plafond kredit). Bunga akan dikenakan dari jumlah kredit yang ditarik oleh debitur dengan cara didebet dari rekening koran debitur. Dalam rekening koran apabila plafon kredit telah terpakai semua, sedangkan debitur tidak melakukan penyetoran dalam rekening koran maka kewajiban pembayaran bunga akan didebet dalam rekening koran akibatnya rekening koran menjadi overdraf karena tunggakan bunga yang tidak dibayar debitur. Pada tanggal jatuh tempo kredit maka saldo pinjaman yang tercatat

Halaman 26 dari 93 halaman, Putusan Nomor 468/Pdt/2022/PT SMG



pada rekening koran saat kredit jatuh tempo merupakan jumlah keseluruhan pinjaman/hutang debitur yang harus dilunasi kepada kreditur;

10.3. Bahwa dengan demikian dalil yang menyatakan bahwa Para Penggugat sudah mengangsur kurang lebih 11 (sebelas) kali adalah tidak benar karena itu bukan angsuran pinjaman, melainkan penyetoran dana kedalam rekening koran debitur yang dapat ditarik kembali sepanjang saldo pinjaman direkening koran belum mencapai jumlah plafon kredit;

11. Bahwa terhadap posita Gugatan angka 6 yang pada pokoknya menyatakan bahwa terdapat perbedaan jumlah hutang Penggugat I antara data di OJK (Otorisasi Jasa Keuangan) pada 5 Januari 2019, sejumlah Rp.97.250,000,- (Sembilan puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan data di Tergugat I pada 25 Januari 2019, adalah Rp. 1.248.572. 570,59 (satu milyar dua ratus empat puluh delapan juta lima ratus tujuh puluh dua ribu lima ratus tujuh puluh rupiah lima puluh sembilan sen), sehingga terdapat selisih Rp. 1.151.322.570,59 (satu milyar seratus lima puluh satu juta tiga ratus dua puluh dua ribu lima ratus tujuh puluh rupiah lima puluh sembilan sen) sebagai kerugian Penggugat I, mohon untuk ditolak dengan alasan-alasan sebagai berikut:

11.1. Bahwa informasi kredit yang diperoleh dari OJK mengenai jumlah kredit pembiayaan hanya tercantum pokok kredit/pokok pinjaman, sedangkan bunga, denda dan biaya-biaya tidak tercantum didalamnya. Terkait dengan jumlah pinjaman Penggugat I data di OJK Rp.97.250,000,- itu adalah pokok pinjaman Penggugat I. Sedangkan data di Tergugat I yang tercatat di rekening koran debitur per- tanggal 25 Januari 2019 jumlah pinjaman Penggugat I sebesar Rp.1.248.572. 570,59. merupakan pokok pinjaman berikut dengan tunggakan bunga dan denda yang belum dibayar;

11.2. Bahwa pokok pinjaman sebesar Rp. 97.250,000 atau berdasarkan pencatatan Tergugat I sebesar Rp.97.230.000,- (Sembilanpuluh Tujuh Juta Duaratus Tigapuluh Ribu Rupiah) adalah data yang tercatat pada



rekening koran per-30 September 2020, tercatat Rp.97.230.000,- merupakan pinjaman pokok dan berikut dengan bunga dan denda yang belum dibayar total pinjaman tercatat sebesar sebesar Rp. 1.363.386.177, 75. (Satu Milyar Tigaratus Enampuluh Tiga Juta Tigaratus Delapanpuluh Enam Ribu Seratus Tujuh puluh Tujuh Rupiah Tujuh puluh Lima Sen);

11.3. Bahwa pada tanggal 08 September 2020 Tergugat I telah melakukan lelang atas salah satu jaminan hutang Para Penggugat, yaitu SHM No. 2441/Desa Bulusulur dan Penerimaan hasil bersih lelang Rp. 902.770.000,- (Sembilanratus Dua Juta Tujuhratus Tujuh puluh Ribu Rupiah);

11.4. Bahwa pokok pinjaman sebesar Rp. 97.230.000,- (Sembilanpuluh Tujuh Juta Duaratus Tigapuluh Ribu Rupiah) diperoleh dari selisih jumlah pinjaman per-25 September 2020 Rp. 2.266.156.177,75 dengan penerimaan hasil bersih lelang Rp. 902.770.000 , dengan perincian sebagai berikut:

a. Hutang per-tanggal 25-09-2020 sebagai berikut :

– Hutang pokok	: Rp.1.000.000.000,-
– Tunggakan bunga	: Rp. 519.961.676,89.
Maret 2018 s/d. Sept' 2020	
– Denda	: Rp. 745.962.000,86.
– Biaya Administrasi	: Rp. 232.500.000,-

	Rp. 2.266.156.177,75.

b. Penerimaan hasil lelang bersih Rp. 902.770.000,- dibukukan pada tanggal 30 September 2020 mengurangi pokok hutang, sehingga setelah lelang perinciannya menjadi sebagai berikut :

– Hutang pokok	: Rp. 97.230.000,-
(Rp.1.000.000.000 – Rp.902.770.000)	
– Tunggakan bunga	:Rp. 519.961.676,89.
Maret 2018 s/d. Sept' 2020	
– Denda	: Rp. 745.962.000,86.
– Biaya Administrasi	: Rp. 232.500.000,-

Sisa hutang per-30-09-2020	: Rp. 1.363.386.177,75.



yang tercatat pada rekening koran;

12. Bahwa terhadap Posita Gugatan angka 7, 8 dan 9 yang pada pokoknya menyatakan bahwa dikarenakan adanya pandemi Covid-19 Para Penguat mengalami kesulitan pembayaran/ gagal bayar dan mengajukan surat permohonan restruktur dan relaksasi tanggal 19-06-2020 tetapi ditolak oleh Tergugat I sehingga tindakan penolakan tersebut dianggap tidak sesuai dengan Peraturan OJK No. 11/POJK.03/2020, mohon untuk ditolak dengan alasan-alasan sebagai berikut:

12.1. Bahwa ketentuan restrukturisasi sesuai Peraturan OJK No. 11/POJK.03/2020 sebagaimana dirubah dengan Peraturan OJK No. 48/POJK.03/2020 berlaku untuk kredit yang masih berjalan sedangkan kredit Para Penguat berdasarkan Perjanjian Kredit No. 004/KRD-BCI/II/2015 tanggal 19-01-2015 dan Perubahan Perjanjian No. 004/ADD-BCI/II/2015 tanggal 25-02-2015 sudah jatuh tempo tanggal 19 Januari 2018 dan belum dilunasi;

12.2. Bahwa oleh karena fasilitas kredit sudah jatuh tempo tanggal 19 Januari 2018 tetapi Para Penguat tidak beritikad baik mengembakan pinjamannya, hingga kemudian terjadi pandemi Covid'19 di bulan Maret 2020 yang dijadikan alasan Para Penguat mengajukan permohonan restrukturisasi kepada Tergugat I pada tanggal 19 Juni 2020, maka dapat dianggap sebagai penyalahgunaan keadaan dimana dalam Bagian Penjelasan Umum Peraturan OJK No. 48/POJK.03/2020 tertulis, bahwasanya dalam menerapkan kebijakan *countercyclical* dampak penyebaran Covid'19, Bank tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian yang disertai dengan mekanisme pemantauan untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan dalam penerapan ketentuan (*moral hazard*);

13. Bahwa terhadap Posita Gugatan angka 12 sampai dengan 14 yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

- Hak Tanggungan peringkat I Rp. 350.000.000,- (Tigaratus Limapuluh Juta Rupiah) yang telah dibebankan atas SHM Nomor 2235, luas +/- 370 m², atas nama NGADINO SISWO UTOMO (Penggugat II), terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri,

Halaman 29 dari 93 halaman, Putusan Nomor 468/Pdt/2022/PT SMG



Kabupaten Wonogiri, Propinsi Jawa Tengah berdasarkan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) Nomor 20/ 2015 tanggal 30 Maret 2015 yang dibuat oleh Tergugat V dan diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02081/2015 tanggal 24 Juni 201 oleh Tergugat II;

- Hak Tanggungan peringkat I Rp. 350.000.000,- (Tigaratus Limapuluh Juta Rupiah) yang telah dibebankan atas SHM Nomor 3083, luas 385 m2, atas nama MARJOKO EKO BUDI SISWANTO, terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Propinsi Jawa Tengah dan telah dibebankan berdasarkan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) Nomo 19/ 2015 tanggal 30 Maret 2015 yang dibuat oleh Tergugat V dan diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 01864/2015 tanggal 01 Juni 2015 oleh Tergugat II; dan
- Hak Tanggungan peringkat I Rp. 800.000.000,- (Delapanratus Juta Rupiah yang telah dibebankan atas SHM Nomor 2241, luas 895 m2, atas nama NGADINO, terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Propinsi Jawa Tengah, berdasarkan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) Nomor 424/ 2015 tanggal 09 Juli 2015 dibuat oleh Tergugat VI dan diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02709/2015 tanggal 27Agustus 2015 oleh Tergugat II;

Adalah cacat hukum akibat dari keterlambatan Tergugat V dan Tergugat VI mendaftarkan APHT yang dibuatnya kepada Tergugat II yaitu sudah melampaui batas 7 hari kerja sejak tanggal APHT dibuat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan juga tuntutan yang dimohonkan oleh Para Penggugat dalam Petitem Gugatan PRIMER angka 4 sampai dengan angka 6 yang menyatakan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan No. 02081/2015 tanggal 24 Juni 2015, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 01864/2015 tanggal 01 Juni 2015 dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02709/2015 tanggal 27 Agustus 2015 yang diterbitkan oleh Tergugat II, adalah batal demi hukum mohon untuk ditolak dengan alasan sebagai berikut:

13.1. Bahwa batas waktu 7 hari kerja sesuai Pasal 13 ayat 2 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 adalah batas waktu selambat-



lambatnya PPAT wajib mengirimkan APHT yang dibuatnya dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Jadi bukan batas waktu APHT harus didaftarkan. Hal ini sesuai dengan Pasal 13 ayat 2 UU Hak Tanggungan berbunyi:

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan “;

Dalam hal ini Tergugat V dan Tergugat VI selaku PPAT telah mengirimkan APHT yang dibuatnya dan warkah lainnya yang diperlukan kepada Tergugat II dalam batas waktu 7 (tujuh) hari kerja dari tanggal APHT dibuat sesuai ketentuan untuk kemudian oleh Tergugat II telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan tersebut. Dengan demikian kewajiban Tergugat V dan Tergugat VI telah dilakukan sesuai ketentuan dan tidak ada keterlambatan pengiriman APHT dan berkas yang diperlukan bagi pendaftaran;

13.2. Bahwa Penggugat telah salah mengartikan ketentuan Pasal 13 ayat (dengan 2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 dengan menentukan batas waktu 7 hari dihitung dari tanggal dibuatnya APHT oleh Tergugat V dan Tergugat VI sampai dengan tanggal diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan oleh Tergugat II. Padahal tidak demikian karena batas 7 (tujuh) hari kerja dari tanggal dibuat APHT adalah waktu selambat-lambatnya PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) wajib mengirimkan APHT yang dibuatnya dan warkah lain yang diperlukan bagi pendaftaran kepada Kantor Pertanahan. Sedangkan tanggal pendaftaran buku tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran, sesuai dengan ketentuan sebagai berikut:

a. Pasal 13 ayat 4 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 (“ UU Hak Tanggungan”), yang berbunyi : *“ Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara*

Halaman 31 dari 93 halaman, Putusan Nomor 468/Pdt/2022/PT SMG



lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya” ;

b. Pasal 13 ayat 5 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 (“ UU Hak Tanggungan”), yang berbunyi : *“Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4)”* pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan;

14. Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian Jawaban angka 14 diatas meka penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan No. 02081/2015 tanggal 24 Juni 2015, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 01864/2015 tanggal 01 Juni 2015 dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02709/2015 tanggal 27 Agustus 2015 yang oleh Tergugat II tidak melanggar Undang-Undang Hak Tanggungan sehingga sah secara hukum dan dapat memberikan kepastian hukum yang mengikat bagi Para Penggugat (selaku Pemberi Hak Tanggungan dan Tergugat I (selaku Penerima Hak Tanggungan) dan pihak lain;

15. Bahwa terhadap Posita Gugatan angka 15 sampai dengan angka 17 yang pada pokoknya menyatakan bahwa SHM No. 2441/Desa Bulusulur, luas 895 m2 atas nama Ngadino yang telah dilelang oleh Tergugat I melalui Tergugat VI pada tanggal 8-9-2020 dengan pemenang lelang Tergugat III seharusnya tidak bisa didaftarkan baliknama kepada Tergugat II menjadi atas nama Tergugat III karena terdapat perbedaan dengan nama Ngadino Siswo Utomo (Penggugat II) di KTP, mohon untuk ditolak dengan alasan-alasan sebagai berikut:

15.1. Bahwa perbedaan nama Ngadino di sertipikat tanah dan Ngadino Siswo Utomo (Penggugat II) di KTP menjadi kewajiban Penggugat II menyelesaikannya apabila diperlukan selaku pemilik tanah dan bukan kewajiban dari Tergugat I, II, III dan VI;

15.2. Bahwa yang terpenting dan menjadi kepentingan Tergugat I selaku kreditur adalah bahwa pembebanan Hak Tanggungan Peringkat I atas SHM No. 2441/ Desa Bulusulur, luas 895 m2 atas nama Ngadino benar-benar diberikan oleh pemilik tanah atau yang berhak, yaitu NGADINO (dalam KTP tertulis NGADINO SISWO UTOMO) dengan persetujuan isterinya (Penggugat III), karena dalam Pasal 8 Undang-Undang No. 4



Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatur bahwa pada dasarnya yang dapat membebankan suatu tanah dengan hak tanggungan adalah pemilik tanah itu sendiri;

15.3. Bahwa dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 28/2015 tanggal 19 Juni 2015 dibuat Notaris DIANA, SH. dan ditandatangani oleh Penggugat II dan Penggugat III, sudah diberikan keterangan mengenai perbedaan nama tersebut dengan mencantumkan tulisan yang berbunyi : “Tuan Ngadino (dalam Kartu tanda Penduduk tertulis juga Ngadino Siswo Utomo)”, sehingga dengan keterangan tersebut menjelaskan bahwa Ngadino atau Ngadino Siswo Utomo adalah orang yang sama tetapi menggunakan dua nama yang berbeda;

15.4. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02709/2015 tanggal 27 Agustus 2015 yang telah dibebankan atas SHM No. 2441/Desa Bulusulur tetap sah dan mempunyai kekuatan mengikat secara hukum bagi para pihak karena diberikan oleh orang yang berhak dan pendaftaran Hak Tanggungan telah dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku. Dengan demikian lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat IV atas SHM No. 2441/Desa Bulusulur berdasarkan sertipikat hak tanggungan tersebut dan pemenang lelang Tergugat III adalah sah. Tergugat III sebagai pemenang lelang berhak untuk membaliknama SHM No. 2441/Bulusulur, luas 895 m2 menjadi atas namanya;

16. Bahwa Petitum Gugatan PRIMER angka 7, 8 dan 9 yang menyatakan Menghukum Tergugat II untuk menghapus/meroya : a). Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02709/2015 tanggal 27 Agustus 2015, b). Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 01864/2015 tanggal 01 Juni 2015, c). Sertipikat Hak Tanggungan No. 02081/2015 tanggal 24 Juni 2015, mohon untuk ditolak dengan alasan sebagai berikut:

16.1. Bahwa Petitum Gugatan tersebut diatas didasarkan pada Posita Gugatan yang tidak benar (salah) dan telah dibantah oleh Tergugat I dalam Jawaban Tergugat I angka 14;

16.2. Bahwa ketentuan hapusnya Hak Tanggungan telah diatur dalam Pasal 18 ayat 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 (“UU Hak Tanggungan”), tertulis bahwasanya Hak Tanggungan hapus karena sebab-sebab sebagai berikut:



- a. hapusnya hutang yang dijamin Hak Tanggungan;
- b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;

Dengan demikian selain sebab-sebab sesuai diatur dalam Pasal 18 ayat 1 UU Hak Tanggungan tidak dapat menghapus/meroya a). Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02709/2015 tanggal 27 Agustus 2015, b). Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 01864/2015 tanggal 01 Juni 2015, c). Sertipikat Hak Tanggungan No. 02081/2015 tanggal 24 Juni 2015;

17. Bahwa berdasarkan Jawaban Tergugat I angka 8 (delapan), 9 (sembilan), 10 (sepuluh) dan 14 (empatbelas) tersebut diatas, dalil-dalil Para Penggugat pada Posita Gugatan yang menyatakan bahwa **“Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat”** dan dalil-dalil yang berisi **“tuntutan ganti rugi materiil dan immateriil Penggugat kepada Para Tergugat”**, sudah sepatutnya untuk **ditolak**;

18. 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 Para Penggugat, selain itu syarat putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu harus memenuhi syarat sebagai berikut:

18.1. 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 hükum tetap;



18.2. Menurut SEMA No. 03 Tahun 1971 dan pedoman pelaksanaan tugas dan administrasi Pengadilan buku II 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;

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

Bahwa berdasarkan uraian Jawaban Tergugat I tersebut diatas, dimohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim pemeriksa perkara Nomor 91/Pdt.G/2022/PN Skt berkenan untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi:

I. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet Ontvankelijke verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA :

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

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

Membaca, Jawaban Tergugat II melalui Kuasanya yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa sesuai dengan dokumen yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri bahwa sebidang tanah SHM. No. 2441/Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri dinyatakan tidak berlaku lagi karena telah dipecah menjadi SHM. No 4970/Desa Bulusulur atas nama WIKANTO dan SHM. 4971 atas nama WIKANTO berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan saudara WIKANTO selaku Pemegang Hak SHM.2441/Desa Bulusulur berdasarkan Risalah lelang Nomor 779/38/2020 tanggal 23-09-2020 yang dibuat oleh KANTOR PELAYANAN NEGARA DAN LELANG SURAKARTA. Sebagaimana sesuai dengan yang kami sampaikan dalam jawaban kami yang pertama;

2. Bahwa sesuai dengan dokumen yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri bahwa sebidang tanah SHM. No. 2235/Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri atas nama NGADINO SISWO UTOMO dibebani Hak Tanggungan No.02081/2015 Peringkat Pertama di PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT CENTRAL INTERNASIONAL DI SURAKARTA yang dibuat oleh KUNCORO EDI,S.H., M.Kn. selaku PPAT;
3. Bahwa sesuai dengan dokumen yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri bahwa sebidang tanah SHM. No. 3083/Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri atas nama MARJOKO EKO BUDI SISWANTO dibebani Hak Tanggungan No.01864/2015 Peringkat Pertama di PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT CENTRAL INTERNASIONAL DI SURAKARTA yang dibuat oleh KUNCORO EDI,S.H., M.Kn. selaku PPAT;
4. Menanggapi gugatan penggugat hal 5 angka 12,13,dan hal 6 angka 14, kami Tergugat II memberikan tanggapan sebagai berikut:
 - Tergugat II dalam perkara ini yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri dalam mencatat Hak Tanggungan dalam Buku tanah selambat-lambatnya 7 hari setelah *berkas dinyatakan lengkap bukan sejak dikirimnya berkas Hak Tanggungan atau sejak ditandatangani Akta Hak Tanggungan oleh PPAT* sebagaimana dijelaskan dalam pasal 13 ayat (3), (4), dan (5) UU No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang berbunyi sebagai berikut:
 1. *Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan;*
 2. *Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang*

Halaman 36 dari 93 halaman, Putusan Nomor 468/Pdt/2022/PT SMG



bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan;

3. *Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan;*
 4. *Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya;*
 5. *Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4);*
5. Jadi proses pendaftaran Hak sebagaimana tersebut angka (1), (2), dan (3) telah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 03 Tahun 1997 tentang pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutuskan Perkara ini dengan menyatakan:

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
3. Apabila Majelis Hakim yang terhormat kiranya berpendapat lain, maka mohon untuk memutus Perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Membaca, jawaban Tergugat III yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

I. DALAM EKSEPSI.

Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*).



1. Bahwa .dalil Penggugat pada Posita Gugatan angka 6 secara tegas menyatakan bahwa pada 5 Januari 2019, Penggugat I berusaha meminta informasi terkait jumlah pinjamannya melalui OJK (Otoritas Jasa Keuangan) Solo, diperoleh informasi kredit pembiayaan adalah Rp.97.250,000,- (Sembilan puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah). Namun data yang ada di Tergugat I, jumlah pinjaman Penggugat I per 25 Januari 2019, adalah Rp. 1.248.572.570.59 (satu milyar dua ratus empat puluh delapan juta lima ratus tujuh puluh dua ribu lima ratus tujuh puluh rupiah lima puluh sembilan sen). Dengan demikian ada kerugian Para penggugat yaitu selisih Rp.1.248.572.570,59 - Rp.97.250,000.= Rp. 1.151.322.570.59. (satu milyar seratus lima puluh satu juta tiga ratus dua puluh dua ribu lima ratus tujuh puluh rupiah lima puluh sembilan sen). Dan tuntutan Para Penggugat yang memohon agar Para Tergugat dihukum untuk membayar kerugian tersebut sebagaimana secara tegas dinyatakan dalam Petitum Gugatan PRIMER angka 14;
2. Bahwa oleh karena dalil gugatan Penguat telah melibatkan insitusi OJK (Otoritas Jasa Keuangan) Surakarta terkait dengan perbedaan jumlah pinjaman Penggugat I antara data di OJK dan di Tergugat I yang menimbulkan selisih kerugian sebesar Rp. 1.151.322.570.59. yang dituntut Para Penggugat kepada Para Tergugat maka OJK Surakarta seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara ini untuk menguji kebenaran dalil Penggugat tersebut;
3. Bahwa dengan demikian berhubung OJK Surakarta tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini menjadikan gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa apa yang telah disampaikan oleh Tergugat III dalam bagian Eksepsi mohon dimasukkan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat pada Posita Gugatan Penggugat dan seluruh petitum Gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas-tegas diakui secara tertulis oleh Tergugat III, sedangkan untuk yang tidak secara tegas diakui oleh Tergugat III mohon untuk ditolak atau dikesampingkan;

Halaman 38 dari 93 halaman, Putusan Nomor 468/Pdt/2022/PT SMG



3. Bahwa Tergugat III hanya akan menanggapi dalil gugatan Para Penggugat yang relevan dengan kepentingan Tergugat III sebagai pemenang lelang/pembeli lelang atas tanah SHM No. 2441, luas 895 m2, atas nama WIKANTO (Tergugat III), terletak di Desa Bulusur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Propinsi Jawa Tengah, sebelumnya atas nama NGADINO (Penggugat II) saat ini telah dibaliknama ke atas nama WIKANTO (Tergugat III) dalam lelang yang dilakukan pada tanggal pada tanggal 08 September 2020 oleh Tergugat I melalui Tergugat IV berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 779/38/2020 tanggal 23 September 2020 yang dikeluarkan oleh Tergugat IV;
4. Bahwa Tergugat III adalah pemenang lelang/pembeli lelang yang sah atas tanah SHM No. 2441/ Bulusur, luas 895 m2, berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 779/38/2020 tanggal 23 September 2020 yang dikeluarkan oleh Tergugat IV, oleh karenanya pemenang lelang/ pembeli lelang 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 III selaku pemenang lelang/pembeli lelang pada dasarnya tidak tahu menahu atas sengketa antara Tergugat I dengan Para Penggugat yang merasa dirugikan atau klaim lainnya yang bisa jadi hanya merupakan klaim sepihak tanpa dasar/rekayasa oleh debitur nakal;
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. 1 068K/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;

7. Bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa : “ Hak Tanggungan yang telah dibebankan atas tanah SHM No. 2441/ Bulusulur, luas 895 m2, atas nama NGADINO (Penggugat II) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 02709/ 2015 tanggal 27 Agustus 2015 yang diterbitkan oleh Tergugat II adalah cacat hukum karena tidak memenuhi prosedur pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 13 ayat 2 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 (“UU Hak Tanggungan”), yaitu adanya keterlambatan dari Tergugat VI dalam mendaftarkan APHT No. 424/ 2015 tertanggal 9 Juli 2015 yang dibuatnya kepada Tergugat II karena telah melampaui batas 7 hari sebagaimana dimaksud Pasal 13 ayat 2 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tersebut, mohon untuk ditolak dengan alasan sebagai berikut:

7.1. Bahwa batas waktu 7 hari menurut Pasal 13 ayat 2 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tersebut adalah batas waktu selambat-lambatnya PPAT wajib mengirimkan APHT yang dibuatnya dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Jadi bukan batas waktu APHT harus didaftarkan;

Pasal 13 ayat 2 UU Hak Tanggungan berbunyi:

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan “;

Dalam hal ini APHT No. 424/ 2015 tanggal 9 Juli 2015 dan warkah lain yang diperlukan telah dikirimkan oleh Tergugat VI



kepada Tergugat II dalam batas waktu 7 hari dari tanggal APHT dibuat, sebagaimana ditentukan Pasal 13 ayat 2 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 ("UU Hak Tanggungan"), untuk kemudian oleh Tergugat II telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 02709/ 2015 tanggal 27 Agustus 2015. Dengan demikian kewajiban Tergugat VI telah dilakukan sesuai ketentuan dan tidak ada keterlambatan pengiriman berkas yang diperlukan bagi pendaftaran;

7.2. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan pendaftaran APHT oleh Tergugat VI di Tergugat II telah melampaui batas 7 hari sebagaimana dimaksud Pasal 13 ayat 2 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 karena didasarkan pada pemahaman Penggugat yang salah dengan menentukan batas waktu 7 hari pendaftaran APHT dihitung dari tanggal dibuat APHT No. 424/ 2015, yaitu tanggal 9 Juli 2015 sampai dengan tanggal diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 02709/ 2015 yaitu tanggal 27 Agustus 2015. Sehingga menurut pemahaman Penggugat jangka waktu dari tanggal APHT sampai dengan tanggal Sertipikat Hak Tanggungan telah melampaui batas 7 hari, adalah dalil Penggugat yang tidak benar dan sesat tidak sesuai dengan Pasal 13 ayat 4 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 (" UU Hak Tanggungan"), yang menentukan bahwasanya "tanggal pendaftaran buku tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran", sebagai berikut:

- a. Pasal 13 ayat 4 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 ("UU Hak Tanggungan"), yang berbunyi : *"Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya"* ;
- b. Pasal 13 ayat 5 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 ("UU Hak Tanggungan"), yang berbunyi : *"Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4)";*



8. Bahwa dengan demikian proses pemberian Hak Tanggungan terhadap tanah SHM No. 2241, luas 895 m2, atas nama NGADINO (Penggugat II), terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Propinsi Jawa Tengah yang melibatkan Tergugat VI dan Tergugat II dari mulai dibuat APHT No. 424/ 2015 tanggal 9 Juli 2015 oleh Tergugat VI, batas waktu pengiriman APHT tersebut dan warkah lainnya yang diperlukan kepada Tergugat II, dan kemudian telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02709/2015 tanggal 27 Agustus 2015 oleh Tergugat II semua tahap-tahapnya telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang benar dan tidak cacat hukum sehingga Hak Tanggungan tersebut sah dan mempunyai kekuatan mengikat secara hukum bagi Pemberi Hak Tanggungan (Para Penggugat) dan Penerima Hak Tanggungan (Tergugat I) dan pihak lain;
9. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat IV pada tanggal 08 September 2020 atas tanah SHM No. 2441/ Bulusukur, luas 895 m2, terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Propinsi Jawa Tengah atas nama NGADINO, merupakan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 ("UU Hak Tanggungan") dan dilakukan oleh Tergugat I, selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama melalui Tergugat IV berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02709/2015 tanggal 27 Agustus 2015 yang diterbitkan oleh Tergugat II;
10. Bahwa tanah SHM No. 2441/Bulusukur, luas 895 m2, terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Propinsi Jawa Tengah atas nama NGADINO yang dilelang tersebut merupakan jaminan kredit Para Penggugat kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 004/KRD-BCI/II/2015 tanggal 19 Januari 2015 jo. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 004/ADD-BCI/II/2015 tanggal 25 Pebruari 2015. Lelang tersebut dilakukan oleh Tergugat I akibat Penggugat telah ingkr janji ("wanprestasi") dan tidak mengembalikan pinjamannya kepada Tergugat I pada tanggal jatuh tempo perjanjian yaitu tanggal 19 Januari 2018;
11. Bahwa disamping itu lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat IV pada tanggal 08 September 2020 terhadap tanah SHM Nomor 2241, luas 895 m2, atas nama NGADINO (Penggugat II), terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.6/2016,

Halaman 42 dari 93 halaman, Putusan Nomor 468/Pdt/2022/PT SMG



tentang : Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga lelang tersebut sah dan memberikan kepastian hukum kepada Pemenang lelang;

12. Bahwa Tergugat III selaku pemenang lelang/ pembeli lelang sebagaimana diuraikan diatas, maka Tergugat III menjadi pemilik yang sah atas tanah SHM No. 2441, luas 895 m2, terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, yang sebelumnya atas nama NGADINO (Penggugat II) sekarang sudah dibalik nama menjadi WIKANTO (Tergugat III). Berdasarkan alasan tersebut maka Petitum Gugatan angka 12 yang pada pokoknya membatasi hak Tergugat III selaku pemilik sah tanah SHM No. 2441/Bulusulur, luas 895 m2 untuk menjual, mengalihkan memindahkan hak, menjaminkan atau dengan cara apapun juga atas tanah miliknya tersebut sangat bertentangan dengan Undang-Undang sehingga sudah sepatutnya ditolak atau dikesampingkan;
13. Bahwa berdasarkan Jawaban Tergugat III sebagaimana diuraikan tersebut diatas, terhadap dalil-dalil Para Penggugat pada Posita Gugatan yang menyatakan bahwa "Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat" dan dalil-dalil yang berisi "tuntutan ganti rugi materiil dan immateriil Penggugat kepada Para Tergugat ", sudah sepatutnya untuk ditolak;
14. 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 Para Penggugat, selain itu syarat putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - 14.1. 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;



14.2. Menurut SEMA No. 03 Tahun 1971 dan pedoman pelaksanaan tugas dan administrasi Pengadilan buku II 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;

15. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan untuk selain dan selebihnya, Tergugat III tidak perlu menanggapi karena selain tidak relevan juga tidak berdasar, oleh karenanya sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidak-tidaknya dikesampingkan;

DALAM REKONVENSII

1. Bahwa para pihak dalam bagian Rekonvensi ini , yaitu Para Penggugat dalam Konvensi menjadi Para Tergugat dalam Rekonvensi dan Tergugat III dalam Konvensi menjadi Penggugat dalam Rekonvensi untuk selanjutnya masing-masing disebut : Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
2. Bahwa apa yang oleh Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah disampaikan dalam Konvensi mohon diterima pula dalam bagian Rekonvensi ini karena merupakan satu kesatuan (*mutatis-mutandis*) yang tidak terpisahkan;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi adalah pemenang lelang/pembeli lelang yang sah dan beritikad baik dan karenanya dilindungi hukum, dalam lelang yang dilakukan pada tanggal pada 08 September 2020 oleh Tergugat I melalui Tergugat IV berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 779/38/2020 tanggal 23 September 2020 yang dikeluarkan oleh Tergugat IV:
 - maka berhak untuk menikmati, mempergunakan dan memanfaatkan tanah yang dibelinya tersebut, yaitu sebidang tanah SHM No. 2441, luas 895 m2, terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Propinsi Jawa Tengah sebelumnya atas nama NGADINO sekarang sudah dibaliknama ke atas nama WIKANTO (Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi);

Halaman 44 dari 93 halaman, Putusan Nomor 468/Pdt/2022/PT SMG



4. Bahwa Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi adalah termohon lelang eksekusi yang tidak beritikad baik karena tanpa alas hak yang sah secara melawan hukum tetap menguasai, mempergunakan, memanfaatkan tanah SHM No. 2441, luas 895 m², yang sudah bukan miliknya lagi, yang terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Propinsi Jawa Tengah sehingga sangat merugikan Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi selaku pemilik sah atas tanah tersebut karena yang tidak bisa mempergunakan dan memanfaatkan tanah yang dibelinya dalam lelang tersebut;
5. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yang tetap menguasai, mempergunakan, memanfaatkan tanah SHM No. 2441, luas 895 m², yang sudah bukan miliknya lagi yang terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Propinsi Jawa Tengah sehingga menimbulkan kerugian kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi dikategorikan sebagai "Perbuatan Melawan Hukum" sebagaimana dalam Pasal 1365 KUHPperdata:
- Kerugian Materiil:
Berupa keuntungan yang diharapkan dengan perincian sbb.:
 - a. Jika uang yang telah dikeluarkan untuk membeli lelang Rp. 972.000.000,- disimpan dalam deposito bank dengan asumsi bunga 6 % per-tahun selama 2 tahun dari 2020/ 2022, akan memberikan keuntungan:
$$\text{Rp. } 972.000.000 \times 6 \% \times 2 \text{ tahun} : 12 = \text{Rp. } 116.640.000,-$$

(Seratus Enambelas Juta Enamratus Enamratus Empatpuluh Ribu Rupiah);
 - b. Uang sewa yang bisa diterima selama 2 tahun 2020/ 2022 dengan asumsi harga sewa Rp. 25.000.000/ tahun : $\text{Rp. } 25.000.000,- \times 2 = \text{Rp. } 50.000.000,-$ (Limapuluh Juta Rupiah);
 - Kerugian Imateriil:
Berupa nama baik Penggugat Rekonvensi / Tergugat III Konvensi yang jatuh karena tidak dipercaya oleh konsumen (buyer) yang berminat membeli SHM No. 2441/ Bulusulur akibat diintimidasi dan dihalang-halangi oleh Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi untuk tidak membelinya sebesar Rp. 500.000.000,- (Limaratus Juta Rupiah);
Sehingga total kerugian menjadi : Rp. 116.640.000,-



Rp. 50.000.000,-

Rp. 500.000.000,-

Rp. 666.640.000,-

(Enam ratus Enam puluh Enam Juta Enam ratus Empat puluh Ribu Rupiah);

6. Bahwa Penggugat Revonpensi/Tergugat III Konvensi adalah pemenang lelang/pembeli lelang sah dan dilindungi hukum, maka Para Tergugat Revonpensi/Para Penggugat Konvensi harus menyerahkan tanah SHM No. 2441/Bulusulur tanpa syarat kepada Penggugat Rekonpensi/ Tergugat II Konvensi dalam keadaan kosong dengan biaya menjadi beban Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;
7. Bahwa Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi merasa khawatir Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tidak mau secara sukarela menjalankan putusan sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, maka Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi perlu dikenakan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap hari keterlambatan terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap hingga putusan perkara ini dijalankan;
8. Bahwa Penggugat Revonpensi/Tergugat III Konvensi juga berkeberatan atas blokir buku tanah SHM No. 2441, luas 895 m2, atas nama WIKANTO (Penggugat Revonpensi/Tergugat III Konvensi), terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Propinsi Jawa Tengah dengan tujuan untuk menghambat dan menghalang-halangi tindakan Penggugat Revonpensi/Tergugat III Konvensi untuk menjual dan ataupun mengalihkan hak tanah tersebut kepada pihak lain, karena bertentangan dengan prinsip pembeli lelang dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah seperti keputusan 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. Dengan demikian blokir terhadap tanah SHM No. 2441, luas 895 m2, atas nama WIKANTO (Penggugat Rekonpensi/ Tergugat III Konvensi), terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten



Wonogiri, Propinsi Jawa Tengah sudah sepatutnya dinayatkan tidak sah dan harus dicabut;

Berdasarkan hal-hal yang telah disampaikan oleh Tergugat II Kompensi/Penggugat Rekonvensi seperti tersebut diatas, maka dengan ini Tergugat II Kompensi/Penggugat Rekonvensi mohon kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dalam perkara a quo untuk sudi dan berkenan menjatuhkan keputusan:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet Ont vankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan semua gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Kompensi adalah Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Kompensi yang benar, beritikad baik dan harus dilindungi Undang-Undang;
3. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi adalah termohon lelang eksekusi yang tidak beritikad baik;
4. Menyatakan Kutipan Risalah Lelang No. 779/38/2020 tanggal 23 September 2020 yang dikeluarkan oleh Tergugat IV sah dan mempunyai kekuatan mengikat secara hukum;
5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk mengosongkan obyek sengketa berupa tanah SHM No. 2441, luas 895 m², atas nama WIKANTO (Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi), terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Propinsi Jawa Tengah dengan biaya menjadi beban dan tanggungan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi;
6. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian sejumlah Rp. 666.640.000,- (Enamratus Enampuluh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Enam Juta Enamratus Empatpuluh Ribu Rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi;

7. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (Dwangson) sebesar Rp.1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap hari keterlambatan menjalankan putusan ini terhitung sejak perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap sampai dengan putusan ini dijalankan;
8. Menyatakan tidak sah dan cacat hukum pencatatan blokir atas buku tanah SHM No. 2441, luas 895 m², atas nama WIKANTO (Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi), terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Propinsi Jawa, yang dilakukan atas permintaan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi di Tergugat II;
9. Memerintahkan Tergugat II Konvensi untuk mencabut blokir buku tanah SHM No. 2441, luas 895 m², atas nama WIKANTO (Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi), terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Propinsi Jawa, pada Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri.;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi (uitvoerbaar bij voraad);

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Membaca, Jawaban Tergugat IV melalui Kuasanya yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan barang jaminan kredit Penggugat I pada Tergugat I berupa:
 - a. Sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 3083 an. Marjoko Eko Budi Siswanto (Penggugat I) seluas 385 m², terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Jawa Tengah;
 - b. Sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 2235 an. Ngadino Siswo Utomo (Penggugat II) seluas 385 m², terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Jawa Tengah; dan
 - c. Sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 2441 an. Ngadino (Penggugat II) seluas 895 m², terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Jawa Tengah (objek perkara),

Halaman 48 dari 93 halaman, Putusan Nomor 468/Pdt/2022/PT SMG

Disclaimer

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



yang dilakukan melalui Tergugat IV dengan status objek lelang SHM Nomor 2441 laku terjual lelang kepada Tergugat III, sedangkan objek lelang SHM Nomor 3083 dan SHM Nomor 2235 tidak laku;

2. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat IV jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena:
 - a. Penggugat I terbukti wanprestasi atas Perjanjian Kredit No. 004/KRD-BCI/II/2015 tanggal 19 Januari 2015 beserta perubahannya, dengan adanya Surat Peringatan I No. 118/ADK-BCI/IV/2017 tanggal 5 April 2017, Surat Peringatan II No. 133/ADK-BCI/IV/2017 tanggal 17 April 2017, dan Surat Peringatan III No. 149/ADK-BCI/IV/2017 tanggal 27 April 2017, yang ketiganya diterbitkan oleh Tergugat I kepada Penggugat I;
 - b. Proses lelang objek perkara *a quo* telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan PMK Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet, dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor 779/38/2020 tanggal 8 September 2020 sebagai akta autentik, karenanya dalil Para Penggugat yang menyatakan perbuatan Tergugat IV dalam melaksanakan lelang sebagai perbuatan melawan hukum adalah keliru;
 - c. Para Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV, dan karenanya dalil tersebut seharusnya dikesampingkan;
3. Bahwa guna membantah dalil-dalil Para Penggugat, maka Tergugat IV akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini;

DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak seluruh dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat IV tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat IV;

Eksepsi Kompetensi Relatif

1. Bahwa pelelangan atas Objek Lelang dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sebagai akibat dari wanprestasi atau cedera janji yang telah dilakukan oleh



Penggugat I terhadap Tergugat I dalam hal pemenuhan kewajiban kredit sebagaimana Kredit No. 004/KRD-BCI/II/2015 tanggal 19 Januari 2015 beserta perubahannya dengan jaminan yang telah diikat dengan hak tanggungan sebagai berikut:

- a. SHM Nomor 3083 dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 01864/2015 tanggal 1 Juni 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 19/2015 tanggal 30 Maret 2015;
 - b. SHM Nomor 2235 dengan SHT Nomor 02081/2015 tanggal 24 Juni 2015 dan APHT Nomor 20/2015 tanggal 30 Maret 2015;
 - c. SHM Nomor 2441 dengan SHT Nomor 02709/2015 tanggal 27 Agustus 2015 dan APHT Nomor 424/2015 tanggal 9 Juli 2015;
2. Bahwa dalam posita angka 11 s.d. angka 14 halaman 5 s.d. 6 gugatannya Para Penggugat menyatakan penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana angka 1 di atas dilakukan tidak sesuai ketentuan yang berlaku karena menurut Para Penggugat pendaftarannya telah melebihi waktu 7 (tujuh) hari dari tanggal APHT sehingga dalam petitum angka 4 s.d. 9 gugatannya memohon untuk menyatakan ketiga SHT tersebut batal demi hukum;
 3. Bahwa APHT merupakan akta persetujuan antara Kreditur dengan pihak penjamin yang menjamin barang jaminannya dengan klausul-klausul yang telah disepakati bersama yang dibuat di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai dasar diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan;
 4. Bahwa pada Pasal 4 APHT Nomor 19/2015, APHT Nomor 20/2015, dan APHT Nomor 424/2015 mengenai domisili hukum telah menyatakan dengan jelas *"Para Pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan Negeri Wonogiri di Wonogiri"*;
 5. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata:

"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik"
 6. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, maka pengajuan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Pengadilan Negeri



Surakarta adalah tidak tepat karena seharusnya diajukan kepada Pengadilan Negeri Wonogiri. Oleh karena, itu sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku, Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar terlebih dahulu menjatuhkan putusan sela yang menyatakan Pengadilan Negeri Surakarta tidak berwenang mengadili perkara *a quo* sebelum memeriksa pokok perkaranya;

Eksepsi Gugatan Obscur Libel

1. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat dalam surat gugatannya terutama yang ditujukan kepada Tergugat IV tidak menjelaskan secara rinci perbuatan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat IV yang menyebabkan Penggugat menderita kerugian, sehingga Tergugat IV diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
2. Bahwa selain itu, dalam positanya juga tidak ada satu pun dalil yang khususnya ditujukan kepada Tergugat IV yang menyatakan bahwa Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun dalam petitumnya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat IV secara tanggung renteng dengan Para Tergugat membayar ganti rugi materiil sebesar Rp1.869.422.570,59 (satu miliar delapan ratus enam puluh sembilan juta empat ratus dua puluh dua lima ratus tujuh puluh rupiah lima puluh sembilan sen), immateriil sebesar Rp100.000.000 (seratus juta rupiah), dan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000 (satu juta rupiah) kepada Penggugat apabila Tergugat IV melaksanakan tugasnya yaitu melakukan pelelangan;
3. Bahwa karena tidak disebutkan perbuatan apa yang dilakukan Tergugat IV yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat, dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat terutama yang ditujukan kepada Tergugat IV sangat tidak jelas dan kabur baik dalam posita maupun petitumnya;
4. Bahwa karena tidak didasarkan atas dasar hukum yang jelas, maka tentunya Tergugat IV tidak dapat diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo* apalagi dihukum untuk melakukan suatu prestasi;
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), karena gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas;



Eksepsi *Error in Persona*

7. Bahwa sesuai dengan dalil posita angka 15 halaman 6 gugatannya, Para Penggugat keberatan atas pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* yang telah dilaksanakan oleh Tergugat IV. Untuk itu perlu Tergugat IV sampaikan penjelasan bahwa terjadinya proses lelang objek perkara *a quo* adalah karena adanya Surat Permohonan Lelang Nomor 106/DIR-BCI/MII/2020 tanggal 4 Juni 2020 dari Tergugat I dari PT BPR Central Internasional Surakarta *in casu* Tergugat I;
8. Bahwa Surat Permohonan Lelang tersebut disertai dengan Surat Pernyataan tanggal 4 Juni 2020 dari Tergugat I sebagaimana mengutip bunyi angka 3: "*Kami akan bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL/Pejabat lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan atau dwangsom/uang paksa*";
6. Bahwa selain itu, telah diatur pula dalam ketentuan Pasal 17 ayat (2) dan ayat (3) PMK No. 27/PMK.06/2016 (PMK Lelang) yang menyebutkan yaitu:
 - (2.) *Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual;*
 - (3.) *Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1);*
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi maupun *dwangsom* sebagai akibat atas pelaksanaan lelang *a quo* ada pada Penjual. Sehingga tindakan Para Penggugat yang melibatkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Surakarta sebagai pihak Tergugat IV dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum;
8. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, penting kiranya untuk ditegaskan yaitu apabila Kementerian Keuangan cq. KPKNL Surakarta masih tetap ditarik dalam perkara *a quo*, maka berpotensi pada pengeluaran negara yang seharusnya tidak perlu dikeluarkan, serta menghambat jalannya roda pemerintahan. Untuk itu, dalam rangka mewujudkan penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan penegakan hukum yang tepat sasaran, maka sudah sepatutnya apabila



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim menerima dalil eksepsi Tergugat IV dan mengeluarkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Surakarta sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak seluruh dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat IV pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Tergugat IV mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat IV dengan tegas menolaknya dan guna menanggapi, Tergugat IV akan menyampaikan uraian dan penjelasan DALAM POKOK PERKARA ini;
Akar Permasalahan A Quo adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit
3. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Para Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Para Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Pembiayaan yang telah dilakukan oleh Penggugat I;
4. Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui para pihak dalam Perjanjian Kredit No. 004/KRD-BCI/II/2015 tanggal 19 Januari 2015 beserta perubahannya (Perjanjian) adalah Penggugat I/Debitur dan Tergugat I/Kreditur yang telah disetujui oleh Penggugat III, dengan barang jaminan salah satunya adalah SHM Nomor 2441 an Penggugat II/Penjamin;
5. Bahwa faktanya, Penggugat I sebagaimana pula diakui dalam dalil posita angka 7 halaman 4 gugatan, tidak dapat melunasi 100% utangnya kepada Tergugat I. Hal tersebut jelas-jelas membuktikan bahwa Penggugat I telah melakukan *wanprestasi* atas Perjanjian *a quo* (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Tergugat I berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Penggugat I sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat I sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian;
6. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdata);

Halaman 53 dari 93 halaman, Putusan Nomor 468/Pdt/2022/PT SMG



7. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Para Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu *Wanprestasi* dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian *a quo*. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik Para Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas *wanprestasi* yang secara sadar telah dilakukannya;

8. Bahwa sebagaimana pula pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang Nomor 14/Pdt/2021/PT.PDG tanggal 5 Februari 2021 yang menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang Nomor 9/Pdt.G/2020/PN.Pdg tanggal 18 November 2020 yaitu:

- Alinea kedua halaman 92 putusan

"Menimbang, bahwa yang menjadi dasar dalil utama Penggugat dalam perkara ini adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I yang tidak pernah melaksanakan upaya penyelamatan kredit yaitu berupa Rescheduling (Penjadwalan Kembali), Reconditioning (Persyaratan Kembali) serta Restructuring (Penataan Kembali) dengan maksimal kepada Penggugat yang sedang mengalami kesulitan dalam menjalankan usaha dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat VI yang meletakkan harga objek perkara (jaminan) di bawah harga pasaran merupakan perbuatan melawan hukum";

- Alinea ketiga halaman 93-94 putusan:

"bahwa dalam kasus ini telah terbukti adanya perjanjian kredit antara Penggugat sebagai pihak kreditur dan Tergugat sebagai debitur perjanjian kredit sebagaimana didalam jawaban Penggugat yaitu Perjanjian Kredit Nomor 016/PK/NB/PDP/VI/2014, Perjanjian Kredit Nomor 010/PK/NB/PDP/III/2015, Perjanjian Kredit Nomor 011/PK/NB/PDP/III/2015, Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 021/PK-PPJ/NB/PDP/VI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 041/PK/NB/PDP/XI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 018/PK/NB/PDP/III/2016, Perjanjian Kredit Nomor 037/PK/NB/PDP/VI/2016, 052/PK/NB/PDP/IX/2016, Perjanjian Kredit Nomor 025/PK/NB/PDP/III/2017, Perjanjian Kredit Nomor 049/PK/NB/PDP/V/2017, Perjanjian Kredit Nomor 086/PK/NB/PDP/X/2017 dengan menjaminkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:533, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:575, Sertipikat Hak Milik



(SHM) Nomor:576, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:577, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:905, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:1235;

bahwa kemudian Penggugat terbukti lalai membayar angsuran atas fasilitas kreditnya sehingga Penggugat telah cidera janji;

Menimbang, bahwa menurut Majelis yang penting dan menentukan adalah apakah fakta yang melahirkan cidera janji itu, terlepas dari kewajiban secara kontraktual, menimbulkan perbuatan melanggar hukum tetapi kalau yang dilanggar itu merupakan pelanggaran kontraktual maka itu merupakan cidera janji bukan merupakan perbuatan melawan hukum”;

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

Tentang Fakta Hukum Objek Dalam Perkara A Quo Yang Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan

10. Bahwa objek perkara *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat merupakan barang jaminan kredit Penggugat I pada Tergugat I yang tertuang dalam Perjanjian Kredit No. 004/KRD-BCI/I/2015 tanggal 19 Januari 2015 beserta perubahannya dan telah diikat hak tanggungan sebagai berikut:
- SHM Nomor 3083 telah dibebani Hak Tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01864/2015 tanggal 1 Juni 2015 dan APHT Nomor 19/2015 tanggal 30 Maret 2015;
 - SHM Nomor 2235 telah dibebani Hak Tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02081/2015 tanggal 24 Juni 2015 dan APHT Nomor 20/2015 tanggal 30 Maret 2015;
 - SHM Nomor 2441 telah dibebani Hak Tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02709/2015 tanggal 27 Agustus 2015 dan APHT Nomor 424/2015 tanggal 9 Juli 2015;
11. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak



- tanggung, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya;
12. Bahwa *in casu* telah terjadi *wanprestasi* yang dilakukan oleh Penggugat I atas Perjanjian *a quo*, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT;
 13. Bahwa lebih lanjut penjelasan Pasal 14 UU HT menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" menegaskan ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cedera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata;
 14. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Tergugat IV sebagai kantor lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Penggugat I melalui Tergugat IV adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan;
 15. Bahwa hal tersebut diikuti dan ditegaskan pula di dalam Pasal 6 Perjanjian Kredit No. 004/KRD-BCI/2015 tanggal 19 Januari 2015 yang berbunyi:

Pasal 6

"Menyimpang dari jangka waktu pemberian kredit dalam ketentuan 1.1. diatas, berikut segala perubahannya, BANK berhak meminta DEBITUR untuk melakukan pembayaran seluruh kewajiban DEBITUR termasuk segala biaya yang terhutang, tanpa perlu adanya surat teguran juru sita, dan tanpa perantara Pengadilan, BANK dapat langsung menjual barang agunan baik dibawah tangan atau dimuka umum (lelang) dengan harga dan syarat yang ditetapkan BANK, dan hasil penjualan digunakan untuk pembayaran seluruh kewajiban DEBITUR. Apabila ada sisa maka akan dikembalikan kepada DEBITUR/PEMBERI AGUNAN namun apabila masih ada kekurangan maka kekurangan tersebut tetap menjadi hutang DEBITUR dan harus dibayar sekaligus, yaitu apabila terjadi salah satu kejadian dibawah ini:



6.1. Jika DEBITUR lalai memenuhi kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam perjanjian ini atau dokumen lain yang berhubungan dengan perjanjian ini;

...dst..."

16. Bahwa dengan bunyi klausul Perjanjian *a quo*, maka semakin menguatkan bahwa risiko atas wanprestasi/cedera janji harus dipatuhi oleh para pihak khususnya Para Penggugat, terlebih Para Penggugat telah secara sadar mengakui dalam posita angka 5 halaman 3 gugatannya bahwa dirinya hanya membayar angsuran sebanyak 11 (sebelas) kali. Artinya Penggugat harus sadar pula menerima konsekuensi tersebut sebagai bentuk pemenuhan/pembayaran utangnya kepada Tergugat I;
17. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek perkara *a quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat I dan Tergugat I sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, dalil petitum angka 10 - 12 gugatan serta dalil-dalil Para Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara *a quo* adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim;

Lelang melalui Tergugat IV adalah media/wadah penjualan barang dengan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli

18. Bahwa Tergugat IV adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satunya tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan;
19. Bahwa sebagaimana halnya pendapat Mahkamah Agung yang tertuang dalam putusan sebagai berikut:
 - putusan MA Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beriktikad baik, sehingga harus dilindungi hukum;
 - putusan MA Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan



yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip "jatuh waktu yang dipercepat". Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi;

20. Bahwa sesuai dengan yurisprudensi tersebut, dimaknai bahwa selain memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli, prosedur lelang oleh kantor lelang negara juga merupakan suatu proses peralihan hak yang dilindungi dan dijamin oleh peraturan perundang-undangan;

21. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka jual beli atas objek perkara *a quo* melalui lelang yang dilakukan oleh Tergugat IV adalah jual beli yang telah diatur mekanismenya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga merupakan media/wadah penjualan barang yang memberikan jaminan kepastian hukum dan sepatutnya dilindungi oleh hukum;

Pembeli dalam Pelelangan Umum adalah Pembeli yang Beriktikad Baik yang Dilindungi oleh Hukum

22. Bahwa telah terdapat beberapa yurisprudensi dan ketentuan yang menyatakan bahwa Pembeli dalam pelelangan umum adalah Pembeli beriktikad baik sehingga dilindungi oleh hukum, yaitu:

- putusan MARI Nomor 1068/K/PDT/2008: Pembeli lelang yang beriktikad baik, oleh karena itu harus dilindungi, karena lelang didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar;
- putusan MARI Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007: Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beriktikad baik, sehingga harus dilindungi hukum;
- putusan MARI Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 Proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip "jatuh waktu yang dipercepat". Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi;



- [SEMA RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan](#), mengatur mengenai kriteria Pembeli Beriktikad Baik, salah satunya adalah Pembelian tanah melalui pelelangan umum;
 - [SEMA RI Nomor 7 tahun 2012](#) butir ke-IX: Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang beriktikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah”);
23. Bahwa berdasarkan yurisprudensi dan ketentuan tersebut, maka menegaskan secara hukum Pembeli dalam lelang umum *a quo in casu* Tergugat III adalah Pembeli beriktikad baik yang dilindungi oleh hukum;
- Tanggapan Mengenai Perbedaan Nama Dalam SHM Nomor 2441
24. Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak dalil Para Penggugat angka 16 dan angka 17 halaman 6 posita gugatannya yang pada pokoknya menyatakan terdapat perbedaan nama dalam SHM Nomor 2441 dengan KTP Penggugat II selaku penjamin, di mana pada SHM Nomor 2441 tertulis nama Ngadino sedangkan, sesuai KTP, nama Penggugat II adalah Ngadino Siswo Utomo;
25. Bahwa dalil tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum karena meskipun penulisan nama dalam SHM Nomor 2441 hanya menggunakan nama depan Ngadino dan tidak mencantumkan nama lengkap sesuai KTP Penggugat II, namun hal tersebut telah tercantum dengan jelas pada halaman pertama Perjanjian Kredit No. 004/KRD-BCI/I/2015 tanggal 19 Januari 2015 yang menyebutkan:
- “Perjanjian Kredit ini (selanjutnya disebut perjanjian) dibuat dan ditandatangani pada hari Senin, tanggal 19 Januari 2015 oleh dan antara:*
- 3. NGADINO / NGADINO SISWO UTOMO**, bertempat tinggal di Bulusulur, RT 002 RW 002, Bulusulur, Wonogiri, dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri dan untuk melakukan tindakan hukum tersebut dalam Perjanjian ini telah mendapat persetujuan dari isterinya yaitu KARSINI, bertempat tinggal sama dengan suaminya, yang turut menandatangani perjanjian ini (selanjutnya disebut “PEMBERI AGUNAN”).
- ... dst”*



26. Bahwa fakta hukum tersebut menunjukkan iktikad tidak baik Para Penggugat untuk menghindari kewajibannya atas fasilitas kredit yang telah dinikmati Para Penggugat dari Tergugat I, sehingga dalil Para Penggugat tersebut sudah sepatutnya **ditolak** oleh Majelis Hakim;
Tanggapan Mengenai Perbuatan Melawan Hukum Yang Didalilkan Oleh Para Penggugat
27. Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak dalil-dalil posita dan petitum gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang ditujukan kepada Tergugat IV, karena sama sekali tidak berdasarkan hukum. Dalam permasalahan *a quo* Tergugat IV sama sekali tidak melakukan tindakan/perbuatan hukum yang bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan maupun suatu perjanjian apapun berkaitan dengan permasalahan Para Penggugat maupun tindakan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata;
28. Bahwa prosedur lelang atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Tergugat IV dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblaad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85* jo. PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Yang mana pada ketentuan Pasal 6 huruf e PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat IV telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku;
29. Bahwa prosedur pelaksanaan lelang oleh Tergugat IV diawali dengan permohonan dari Tergugat I selaku Penjual melalui Surat Permohonan Lelang Nomor 106/DIR-BCI/VII/2020 tanggal 4 Juni 2020 dari Tergugat I
30. Bahwa surat permohonan lelang tersebut diikuti dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang, yaitu:
- Copy Perjanjian Kredit No. 004/KRD-BCI/I/2015 tanggal 19 Januari 2015 dan Perubahan Perjanjian Nomor 004/ADD-BCI/II/2015 tanggal 25 Februari 2015;
 - Copy Surat Peringatan I No. 118/ADK-BCI/IV/2017 tanggal 5 April 2017;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Copy Surat Peringatan II No. 133/ADK-BCI/IV/2017 tanggal 17 April 2017;
 - Copy Surat Peringatan III No. 149/ADK-BCI/IV/2017 tanggal 27 April 2017;
 - Copy SHM No. 3083 atas nama Marjoko Eko Budi Siswanto;
 - Copy SHT Nomor 01864/2015 tanggal 1 Juni 2015 dan APHT Nomor 19/2015 tanggal 30 Maret 2015;
 - Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 224/S.Ket.33.12-HP.03.03/VIII/2020 tanggal 31 Agustus 2020;
 - Copy SHM No. 2235 atas nama Ngadino Siswo Utomo;
 - Copy SHT Nomor 02081/2015 tanggal 24 Juni 2015 dan APHT Nomor 20/2015 tanggal 30 Maret 2015;
 - SKPT Nomor 225/S.Ket.33.12-HP.03.03/VIII/2020 tanggal 31 Agustus 2020;
 - Copy SHM No. 2441 atas nama Ngadino;
 - Copy SHT Nomor 02709/2015 tanggal 27 Agustus 2015 dan APHT Nomor 424/2015 tanggal 9 Juli 2015;
 - SKPT Nomor 226/S.Ket.33.12-HP.03.03/VIII/2020 tanggal 31 Agustus 2020;
 - Surat Penetapan Harga Limit Lelang tanggal 4 Juni 2020;
 - Surat Pernyataan tanggal 4 Juni 2020;
 - Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 145/DIR-BCI/VII/2020 tanggal 30 Juli 2020 dari Tergugat I kepada Penggugat I;
 - Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada selebaran tanggal 10 Agustus 2020;
 - Pengumuman Lelang Kedua pada surat kabar harian Solopos tanggal 25 Agustus 2020;
31. Bahwa berdasarkan surat permohonan lelang dan dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, maka sesuai Pasal 13 PMK 27/PMK.06/2016, Tergugat IV tidak boleh menolak permohonan lelang karena setelah dilakukan pengecekan, dokumen telah lengkap secara administratif sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka Tergugat IV menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang melalui surat Nomor 1786/WKN.09/KNL.02/2020 tanggal 27 Juli 2020 yang ditujukan kepada Tergugat I;

Halaman 61 dari 93 halaman, Putusan Nomor 468/Pdt/2022/PT SMG



32. Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang ulang oleh Tergugat IV, maka Tergugat I melakukan pemberitahuan lelang kepada Penggugat I, serta pengumuman lelang pada selebaran dan surat kabar harian sebagaimana dokumen persyaratan lelang;
33. Bahwa dalam lelang *a quo*, salah satu barang jaminan utang Penggugat sebagai objek lelang yaitu SHM No. 2441 telah laku terjual kepada Tergugat III (Pembeli Lelang), sedangkan objek jaminan SHM No. 3083 dan SHM No. 2235 tidak laku terjual, maka dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 779/38/2020 tanggal 8 September 2020 sebagai akta autentik yang sah menurut hukum;
34. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat IV telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terbukti dan tidak terbantahkan lagi dalil-dalil posita dan petitum gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan untuk ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) oleh Majelis Hakim;
Tuntutan ganti kerugian dan uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan Para Penggugat tidak berdasarkan hukum
35. Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak dalil pada posita dan petitum gugatan yang menuntut pembayaran ganti kerugian materiil, immateriil, serta uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng, karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum;
36. Bahwa sebagaimana telah Tergugat IV uraikan di atas, Tergugat IV sama sekali tidak melakukan tindakan yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya;
37. Bahwa tindakan Para Penggugat tersebut jelas-jelas memiliki iktikad tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Tergugat IV sebagai instansi pemerintah dan Tergugat lainnya atas wanprestasi yang dilakukan oleh Para Penggugat;
38. Bahwa selain itu, perincian dalam tuntutan ganti rugi tersebut bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:
 - a. Putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971:



- Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan;
- b. Putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:
Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh pengadilan;
- c. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT Bdg: Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak;
39. Bahwa terkait dengan uang paksa yang dituntut oleh Para Penggugat, Tergugat IV menolak dengan tegas hal tersebut karena berdasarkan ketentuan Pasal 606a Rv, suatu tuntutan uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat dijatuhkan terhadap putusan hakim yang menghukum untuk melakukan pembayaran sejumlah uang;
40. Bahwa tuntutan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) bertentangan dengan:
- a. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 791 K/Sip/1972 tertanggal 26 Februari 1973
- *Dwangsom* hanya bisa berlaku terhadap perkara tergugat yang telah melaksanakan perbuatan tertentu karena wanprestasi sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 1234 BW;
 - *Dwangsom* tidak bisa diterapkan dalam perkara perbuatan melawan hukum (PMH) ataupun perjanjian utang piutang maupun perkara menyangkut masalah warisan;
- b. Putusan Mahkamah Agung Nomor 307 K/Sip/1976 tanggal 7 Desember 1976, antara lain menyatakan:
- Uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang;
 - *Dwangsom* akan ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil;
41. Bahwa pendapat hukum Prof. Subekti, S.H. dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, 1992, halaman 133 menyatakan "*Dalam Pasal 606 a Rv itu ditegaskan juga bahwa lembaga uang paksa itu tidak dapat*



diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman membayar sejumlah uang”;

42. Bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena tuntutan ganti rugi dan uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan Para Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim;
- Permohonan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) Tidak Berdasarkan Hukum
1. Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak dalil posita dan petitum gugatan yang menyatakan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi;
43. Bahwa dapat Tergugat IV sampaikan, sesuai dengan Pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri, dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:
- a. gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscript*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
 - b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
 - c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
 - d. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*)...dst;
 - e. dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
 - f. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
 - g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*;
44. Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut;
45. Bahwa telah ditegaskan pula dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil



yaitu "Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama". Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta;

46. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dan demi terwujudnya asas kepastian hukum, maka *uitvoerbaar bij voorraad* yang diajukan oleh Para Penggugat sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim;

Konsekuensi Hukum dan Tanggung Jawab Dalam Permasalahan A Quo

47. Bahwa proses lelang objek hak tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tujuannya adalah dalam rangka menegaskan adanya hak dan kewajiban para pihak, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Sehingga apabila dalam praktiknya terdapat pihak yang melanggar ketentuan tersebut, maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung risikonya;
48. Bahwa demikian halnya dalam perkara *a quo*, sudah sepatutnya Para Penggugat mengetahui dan memahami akibat hukum dari hubungan hukum dengan Tergugat I, serta siap menanggung risikonya sebagaimana telah dituangkan dalam Perjanjian *a quo*;
49. Bahwa dengan dalil-dalil Para Penggugat yang mengakui tidak membayar lunas kewajiban utangnya kepada Tergugat I dan berdasarkan klausul-klausul dalam Perjanjian *a quo*, maka sepatutnya Para Penggugat dengan kesadaran sendiri untuk menyerahkan objek perkara *a quo* sebagai barang jaminan utang kepada Tergugat I. Sehingga sangat tidak masuk akal apabila Para Penggugat justru berbalik menyerang Tergugat IV walaupun dalam gugatannya Para Penggugat tidak dapat menunjukkan perbuatan Tergugat IV yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, dan justru menuntut sejumlah pembayaran ganti rugi kepada Tergugat IV. Hal tersebut mencerminkan iktikad tidak baik dari Para Penggugat yang berusaha mencari keuntungan atas wanprestasinya yang memang seharusnya menjadi risiko dan tanggung jawab Para Penggugat;



50. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, jelas bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat tidak berdasar hukum, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, maka dalil-dalil gugatan Para Penggugat sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* berkenaan memutus dengan diktum sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima seluruh eksepsi Tergugat IV;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menyatakan Tergugat IV tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor 779/38/2020 tanggal 8 September 2020 adalah sah secara hukum;
- Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian materiil yang dimohonkan oleh Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan menolak permohonan *Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij Voorraad)*;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Membaca, jawaban Tergugat V yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

Dalam gugatan penggugat kurang pihak yang seharusnya Notaris yang membuat dan menerbitkan SKMHT dijadikan Subjek Hukum dalam gugatan ini;

B. DALAM KONVENSI

1. Tergugat V mohon yang tertuang dalam eksepsi dianggap tertuang kembali didalam pokok perkara;
2. Bahwa SHM No. 2235/Bulusulur Luas 370 m² atas nama Ngadino Siswo Utomo yang terletak di Desa Bulusulur Kecamatan Wonogiri, Kab. Wonogiri dibuat APHT dengan No. 20/2015 tertanggal 30 Maret



2015 dibuat dan diterbitkan oleh Penggugat V berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 23 Tertanggal 25 Maret 2015 yang dibuat dihadapan Danang Prasajo, S.H. Notaris di Sukoharjo dengan demikian yang dilakukan Tergugat V sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

3. Bahwa SHM No. 3082/Bulusulur Luas 385 m² atas nama Marjoko Eko Budi Siswanto yang terletak di Desa Bulusulur Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri dibuat APHT No. 19/2015 tertanggal 30 Maret 2015 yang dibuat dan diterbitkan oleh Penggugat V berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Bo. 22 tanggal 25 Maret 2015 yang dibuat dihadapan Danang Prasajo, S.H. Notaris di Sukoharjo dengan demikian yang dilakukan tergugat V sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

4. Bahwa Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan dan aturan-aturan sebagaimana yang diatur 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 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu, 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 Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, juncto
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan, juncto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, juncto
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan;
- Penyampaian Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan;

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

5. Pendaftaran Hak Tanggungan, yaitu dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan saya Kuncoro Edi, SH, M.Kn., selaku TERGUGAT V, atas objek jaminan yang berupa sebidang tanah pekarangan sebagaimana terbukti dalam SHM No. 2235 atas nama Ngadino Siswo Utomo yang terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri dan SHM No. 3082 atas nama Marjoko Eko Budi Siswanto yang terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Para pihak didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yaitu Pihak Pertama (Pemberi Hak Tanggungan - berdasarkan Kuasa) dan Pihak Kedua yaitu Penerima Hak Tanggungan (Kreditur);

Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur didalam ketentuan:

- Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
 - (1). Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan;
 - (2). Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib

Halaman 68 dari 93 halaman, Putusan Nomor 468/Pdt/2022/PT SMG



mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan;

- (3). Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
 - (4). Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya;
 - (5). Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4);
- Penjelasan **Pasal 13** Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Ayat (1)

Salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas. Oleh karena itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga;

Ayat (2)

Dengan pengiriman oleh PPAT berarti akta dan warkah lain yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui pos tercatat. PPAT wajib menggunakan cara yang paling baik dan aman dengan memperhatikan kondisi daerah dan fasilitas yang ada, serta selalu berpedoman pada tujuan untuk didaftarnya Hak Tanggungan itu secepat mungkin;

Warkah lain yang dimaksud pada ayat ini meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek Hak Tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk di dalamnya sertifikat hak atas



tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak Tanggungan;

PPAT wajib melaksanakan ketentuan pada ayat ini karena jabatannya. Sanksi atas pelanggarannya akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT;

Ayat (3)

Cukup jelas;

Ayat (4)

Agar pembuatan buku tanah Hak Tanggungan tersebut tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi jaminan kepastian hukum, ayat ini menetapkan satu tanggal yang pasti sebagai tanggal buku tanah itu, yaitu tanggal hari ketujuh dihitung dari hari dipenuhinya persyaratan berupa surat-surat untuk pendaftaran secara lengkap;

Ayat (5)

Dengan dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan, asas publisitas terpenuhi dan Hak Tanggungan itu mengikat juga pihak ketiga;

- Pasal 6 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan

(1) Dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan sebagaimana diatur dalam Pasal 1,2,3, dan 4, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan menurut bentuk yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996;

(2) Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan telah selesainya penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) kepada Pemegang Hak Tanggungan dan mencantumkan hal tersebut pada papan pengumuman yang ada di Kantor Pertanahan;

(3) Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada Pemegang Hak Tanggungan atau kuasanya;

(4) Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah diberi catatn mengenai adanya Hak Tanggungan diserahkan kepada Pemegang Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan apabila

Halaman 70 dari 93 halaman, Putusan Nomor 468/Pdt/2022/PT SMG



didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak tercantum janji bahwa sertifikat tersebut akan disimpan oleh Pemegang Hak Tanggungan, sedangkan apabila didalam akta Pemberian Hak Tanggungan tercantum janji tersebut maka Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun itu diserahkan kepada Pemegang Hak Tanggungan atau kuasanya berdasarkan janji itu;

- Dalam : Penyampaian Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan (Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional 110-1544 tanggal 30 Mei 1996);

Angka ke (2) : Mengenai pengiriman berkas oleh PPAT;

PPAT wajib mengirimkan berkas yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sesudah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab terhadap semua akibat, termasuk kerugian yang diderita oleh pihak-pihak yang bersangkutan, yang disebabkan oleh keterlambatan pengiriman berkas tersebut;

Dalam pada itu perlu diperhatikan bahwa keterlambatan pengiriman berkas permohonan pendaftaran Hak Tanggungan tidak mengakibatkan batalnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Oleh karena itu dalam peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 1996 ini ditegaskan bahwa walaupun pengiriman terlambat, berkas tersebut tetap wajib diproses oleh Kantor Pertanahan (Pasal 1 ayat 7), Pasal 2 ayat (4), Pasal 3 ayat (4), Pasal 4 ayat (4);

Pengiriman berkas untuk keperluan Pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui pertugasnya sendiri (Pasal 1 ayat (1)) melalui Pos Tercatat (Pasal 1 ayat (2)), atau melalui Penerima Hak Tanggungan (Pasal 1 (2)), yang pilihannya harus ditentukan oleh PPAT yang bersangkutan, dengan mempertimbangkan tujuan untuk segera didaftarnya Hak Tanggungan itu dan segi keamanannya. Pilihan ini harus dilakukan oleh PPAT dengan baik karena risiko mengenai tidak



terlaksanannya ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yang diakibatkan oleh pemilihan secara pengiriman berkas yang tidak tepat menjadi tanggung-jawab PPAT yang bersangkutan. Dan juga akan mempengaruhi tersebut terhadap pelaksanaan tugasnya;

berdasarkan hal tersebut diatas mohon agar majelis hakim pemeriksa perdata 91/Pdt.G/2022/PN Skt agar menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima eksepsi tergugat V dan menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;
2. Menolak gugatan penggugat seluruhnya;
3. menghukum penggugat untuk membayar biaya yang timbul oleh perkara ini;

III. DALAM REKONVENSI

Memohon pada hakim untuk mengganti kerugian yang timbul karena gugatan tersebut karena telah merugikan kredibilitas saya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka dengan mengajukan gugatan balik kami bahwa agar penggugat dalam konvensi / tergugat dalam rekonsensi untuk membayar ganti rugi sebesar Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) secara tunai mohon majelis hakim untuk mengabulkan gugatan tergugat V dalam Konvensi/ penggugat dalam Rekonsensi;

Membaca, jawaban Tergugat VI yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TERGUGAT VI menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Para PENGGUGAT, kecuali yang diakui dan dinyatakan secara tegas dalam Jawaban ini;
2. Bahwa dalil Gugatan Para PENGGUGAT dinyatakan Kurang Pihak. Dalam gugatan para PENGGUGAT tidak mengikut sertakan Saudara DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surakarta, selaku Notaris yang membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor : 28 tanggal 19 (sembilan belas) bulan Juni Tahun 2015 (dua ribu lima belas). Atas nama Pemberi Kuasa PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III;
Bahwa dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 424/2015 tertanggal 9 Juli 2015 yang dibuat dihadapan saya Noor



Saptanti, SH, MH, selaku TERGUGAT VI, atas objek jaminan yang berupa sebidang tanah pekarangan sebagaimana terbukti dalam SHM nomor 2441 terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, tercatat atas nama pemegang hak : NGADINO, berawal dari adanya pemberian kuasa oleh PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III, dalam bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 28 tanggal 19 (sembilan belas) bulan Juni Tahun 2015 (dua ribu lima belas), yang dibuat dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surakarta;

Dengan tidak diikuti sertakannya pihak tersebut, secara hukum gugatan yang diajukan Para PENGGUGAT mengalami kurang pihak;

3. Bahwa dalil gugatan Para PENGGUGAT mengalami kekaburan (*obscur libel*), hal mana terlihat dari poin ke 16 dalam Pokok Perkara, yang tertulis sbb:

“Bahwa dalam SHM No.2441 luas 895 m² atas nama, NGADINO yang terletak di Desa Bulusulur Kecamatan Wonogiri Kab. Wonogiri berbeda dengan nama Ngadino Siswo Utomo. (PENGGUGAT II) sesuai KTP. Terkait perbedaan nama tersebut, PENGGUGAT II tidak pernah memberikan keterangan atau meminta penetapan adanya 2 (dua) nama tersebut di Pengadilan Negeri Wonogiri”;

Dalam hal ini PENGGUGAT II tidak mempunyai konsistensi atas nama yang dimilikinya. Sedangkan didalam pemberian kuasa yang tercantum dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 28 tanggal 19 (sembilan belas) bulan Juni tahun 2015 (dua ribu lima belas), yang dibuat dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surakarta, telah disebutkan, bahwa nama NGADINO didalam sertifikat adalah NGADINO SISWO UTOMO yang tersebut didalam kartu identitas (KTP), yang dibawa saat menghadap Notaris DIANA, SH tersebut diatas, untuk pembuatan kuasa. Hal ini dikuatkan dengan adanya Surat Keterangan Nomor : 470/48 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri tertanggal 15 Januari 2015, yang menerangkan bahwa Nama NGADINO SISWO UTOMO dan NGADINO orangnya sama. Dengan demikian kedua nama tersebut merupakan satu orang yang sama yaitu PENGGUGAT II sendiri;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Pada prinsipnya TERGUGAT VI menolak beberapa dalil gugatan PENGGUGAT;

Halaman 73 dari 93 halaman, Putusan Nomor 468/Pdt/2022/PT SMG



2. Bahwa dalam pengikatan Hak Tanggungan atas Objek Sengketa, diawali dengan pengiriman dokumen-dokumen yang saya terima dari saudara DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surakarta, beberapa dokumen berupa:

- Sertipikat Hak Milik Nomor 2441 atas bidang tanah yang terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, tercatat atas nama pemegang hak : NGADINO;
- Fotocopi KTP, KK dan Akta Nikah atas nama : Ngadino Siswo Utomo, Karsini;
- Fotocopi KTP, KK dan Akta Nikah atas nama : Marjoko Eko Siswanto dan Tri Winarsih;
- Fotocopi Surat Keterangan Nomor : 470/48 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri tertanggal 15 Januari 2015;

Bahwa dengan diterimanya dokumen-dokumen tersebut diatas maka kemudian dilakukan pengecekan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 2441 atas bidang tanah yang terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, tercatat atas nama pemegang hak : NGADINO, yang berupa cek fisik dan cek yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri. Dengan hasil pengecekan : **Telah diperiksa dan Sesuai dengan Daftar di Kantor Pertanahan sampai dengan tanggal 13-4-2015 jam 10.00;**

3. Setelah dilakukan pengecekan terhadap sertipikat tersebut diatas, kemudian saya menerima dokumen-dokumen lagi yang berupa:

- Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor : 28 tanggal 19 (sembilan belas) bulan Juni tahun 2015 (dua ribu lima belas), yang dibuat dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surakarta;
- Fotocopi KTP atas nama : Sri Harjani, SH (pimpinan PT. BPR CENTRAL INTERNATIONAL (BCI) SURAKARTA);

4. Selanjutnya ditanda tangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 424/2015 tertanggal 9 Juli 2015, oleh Pimpinan PT. BPR CENTRAL INTERNATIONAL (BCI) SURAKARTA (Sri Harjani) selaku Penerima Kuasa dari PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III, dan Selaku Kreditur;

5. Proses berikutnya adalah dilakukannya pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri , yaitu dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 424/2015 tertanggal 9 Juli 2015



yang dibuat dihadapan saya Noor Saptanti, SH,MH, selaku TERGUGAT VI, atas objek jaminan yang berupa sebidang tanah pekarangan sebagaimana terbukti dalam SHM nomor 2441 terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, tercatat atas nama pemegang hak : NGADINO;

6. Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan dan aturan-aturan sebagaimana yang diatur 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 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu , 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 Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, juncto
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan, juncto
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, juncto
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan;
- Penyampaian Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan;

Serta semua standar operasional prosedur dalam pembuatan dan pendaftaran Hak Tanggungan yang dapat dilakukan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri, yang merupakan kompetensi TERGUGAT VI, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah



(PPAT), dengan daerah Kerja yang sesuai dengan letak objek pendaftaran Hak Tanggungan;

7. Pendaftaran Hak Tanggungan, yaitu dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 424/2015 tertanggal 9 Juli 2015 yang dibuat dihadapan saya Noor Saptanti, SH, MH, selaku TERGUGAT VI, atas objek jaminan yang berupa sebidang tanah pekarangan sebagaimana terbukti dalam SHM nomor 2441 terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, tercatat atas nama pemegang hak : NGADINO, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Para pihak didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yaitu Pihak Pertama (Pemberi Hak Tanggungan - berdasarkan Kuasa) dan Pihak Kedua yaitu Penerima Hak Tanggungan (Kreditur);

Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur didalam ketentuan:

- Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

- (1). Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan;
- (2).Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan;
- (3). Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
- (4).Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya;



(5). Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4);

- Penjelasan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Ayat (1)

Salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas. Oleh karena itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga;

Ayat (2)

Dengan pengiriman oleh PPAT berarti akta dan warkah lain yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui pos tercatat. PPAT wajib menggunakan cara yang paling baik dan aman dengan memperhatikan kondisi daerah dan fasilitas yang ada, serta selalu berpedoman pada tujuan untuk didaftarnya Hak Tanggungan itu secepat mungkin;

Warkah lain yang dimaksud pada ayat ini meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek Hak Tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk di dalamnya sertifikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak Tanggungan;

PPAT wajib melaksanakan ketentuan pada ayat ini karena jabatannya. Sanksi atas pelanggarannya akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT;

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Agar pembuatan buku tanah Hak Tanggungan tersebut tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi jaminan kepastian hukum, ayat ini menetapkan satu tanggal yang pasti sebagai tanggal buku tanah itu, yaitu tanggal hari ketujuh dihitung dari hari dipenuhinya persyaratan berupa surat-surat untuk pendaftaran secara lengkap;

Ayat (5)

Dengan dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan, asas publisitas terpenuhi dan Hak Tanggungan itu mengikat juga pihak ketiga;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 6 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan

(1) Dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan sebagaimana diatur dalam Pasal 1,2,3, dan 4, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan menurut bentuk yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996;

(2) Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan telah selesainya penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) kepada Pemegang Hak Tanggungan dan mencantumkan hal tersebut pada papan pengumuman yang ada di Kantor Pertanahan;

(3) Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada Pemegang Hak Tanggungan atau kuasanya;

(4) Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah diberi catatan mengenai adanya Hak Tanggungan diserahkan kepada Pemegang Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan apabila didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak tercantum janji bahwa sertipikat tersebut akan disimpan oleh Pemegang Hak Tanggungan, sedangkan apabila didalam akta Pemberian Hak Tanggungan tercantum janji tersebut maka Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun itu diserahkan kepada Pemegang Hak Tanggungan atau kuasanya berdasarkan janji itu;

- Berdasarkan : Penyampaian Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan (Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional 110-1544 tanggal 30 Mei 1996);

Dalam rangka pelaksanaan peraturan ini hendaknya diperhatikan beberapa hal sbb:

- Angka ke (2) : Mengenai pengiriman berkas oleh PPAT;

Halaman 78 dari 93 halaman, Putusan Nomor 468/Pdt/2022/PT SMG



PPAT wajib mengirimkan berkas yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sesudah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab terhadap semua akibat, termasuk kerugian yang diderita oleh pihak-pihak yang bersangkutan, yang disebabkan oleh keterlambatan pengiriman berkas tersebut;

Dalam pada itu perlu diperhatikan bahwa keterlambatan pengiriman berkas permohonan pendaftaran Hak Tanggungan tidak mengakibatkan batalnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Oleh karena itu dalam peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 1996 ini ditegaskan bahwa walaupun pengiriman terlambat, berkas tersebut tetap wajib diproses oleh Kantor Pertanahan (Pasal 1 ayat 7), Pasal 2 ayat (4), Pasal 3 ayat (4), Pasal 4 ayat (4);

Pengiriman berkas untuk keperluan Pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui petugasnya sendiri (Pasal 1 ayat (1)) melalui Pos Tercepat (Pasal 1 ayat (2)), atau melalui Penerima Hak Tanggungan (Pasal 1 (2)), yang pilihannya harus ditentukan oleh PPAT yang bersangkutan, dengan mempertimbangkan tujuan untuk segera didaftarkan Hak Tanggungan itu dan segi keamanannya. Pilihan ini harus dilakukan oleh PPAT dengan baik karena risiko mengenai tidak terlaksanannya ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yang diakibatkan oleh pemilihan secara pengiriman berkas yang tidak tepat menjadi tanggung-jawab PPAT yang bersangkutan. Dan juga akan mempengaruhi tersebut terhadap pelaksanaan tugasnya;

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 VI;

II. DALAM POKOK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

Apabila Majelis Hakim yang terhormat kiranya berpendapat lain, maka dalam hal ini, TERGUGAT VI mohon dengan hormat untuk memutus Perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Membaca Putusan Sela Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 91/Pdt.G/2022/PN Skt tanggal 9 Agustus 2022 yang amarnya sebagai berikut :

- Menyatakan eksepsi Tergugat I mengenai kewenangan absolut dan eksepsi Tergugat IV mengenai kewenangan relatif tidak dapat diterima;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Surakarta berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Memerintahkan para pihak yang berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan perkara Nomor 91/Pdt.G/2022/PN Skt;
- Menanggihkan penentuan biaya perkara dalam putusan sela ini sampai dengan putusan akhir;

Membaca putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 91/Pdt.G/2022/PN Skt tanggal 27 September 2022 yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Kutipan Risalah Lelang No. 779/38/2020 tanggal 23 September 2020 yang dikeluarkan oleh Tergugat IV Konvensi sah dan mempunyai kekuatan mengikat secara hukum;

Halaman 80 dari 93 halaman, Putusan Nomor 468/Pdt/2022/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk mengosongkan obyek sengketa berupa tanah Sertifikat Hak Milik No. 04970 seluas 534 m² dan Sertifikat Hak Milik No.04971 seluas 373 m² atas nama Wikanto (Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi), dahulu tanah Sertifikat Hak Milik No. 2441, luas 895 m², atas nama Wikanto (Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi), terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Propinsi Jawa Tengah;
- Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (Dwangson) sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu Rupiah) setiap hari keterlambatan menjalankan putusan ini terhitung sejak perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap;
- Menyatakan tidak sah dan cacat hukum pencatatan blokir atas buku tanah SHM No. 2441, luas 895 m², atas nama Wikanto (Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi), terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Propinsi Jawa Tengah, yang dilakukan atas permintaan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi di Tergugat II Konvensi;
- Memerintahkan Tergugat II Konvensi untuk mencabut blokir buku tanah SHM No. 2441, luas 895 m², atas nama Wikanto (Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi), terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Propinsi Jawa Tengah, pada Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri (Tergugat II Konvensi) sesuai ketentuan yang berlaku;
- Menolak gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi untuk selain dan selebihnya;
- Menolak gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat V Konvensi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi, Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi, Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi secara tanggung renteng membayar biaya perkara yang hingga kini sejumlah Rp2.600.000,00 (dua juta enam ratus ribu rupiah);

Membaca Relaas pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Surakarta bahwa putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 91/Pdt.G/2022/PN Skt tanggal 27 September 2022 telah diberitahukan dengan sah dan patut kepada:

1. Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat VI pada tanggal 29 September 2022;

Halaman 81 dari 93 halaman, Putusan Nomor 468/Pdt/2022/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Tergugat III pada tanggal 28 September 2022;

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 38/Pdt Bdg/2022/PN Skt Nomor 91/Pdt.G/2022/PN Skt yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surakarta, yang menyatakan bahwa Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi pada tanggal 11 Oktober 2022 menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 91/Pdt.G/2022/PN Skt tanggal 27 September 2022 ;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 38/Pdt Bdg/2022/PN Skt Nomor 91/Pdt.G/2022/PN Skt, yang menerangkan bahwa permohonan banding Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut, telah diberitahukan secara sah dan patut kepada:

1. Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 13 Oktober 2022;
2. Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding V semula Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 25 Oktober 2022;
3. Terbanding III semula Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada tanggal 14 Oktober 2022;
4. Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 12 Oktober 2022;

Membaca Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding semula Kuasa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tanggal 25 Oktober 2022 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 26 Oktober 2022 dan telah diserahkan secara sah dan patut kepada:

1. Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 27 Oktober 2022;
2. Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding V semula Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 28 Oktober 2022;
3. Terbanding III semula Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 27 Oktober 2022;

Membaca Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding III semula Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi tanggal 8 Nopember 2022 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 8 Nopember 2022 dan telah diserahkan secara sah dan patut kepada:

Halaman 82 dari 93 halaman, Putusan Nomor 468/Pdt/2022/PT SMG



1. Kuasa Para Pembanding semula Kuasa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi pada tanggal 16 Nopember 2022;
2. Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 14 Nopember 2022;
3. Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding V semula Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 11 Nopember 2022;

Membaca Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding IV semula Tergugat IV tanggal 29 Nopember 2022 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 29 Nopember 2022 dan telah diserahkan secara sah dan patut kepada:

1. Kuasa Para Pembanding semula Kuasa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding III semula Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi, pada tanggal 30 Nopember 2022;
2. Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding V semula Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Terbanding VI semula Tergugat VI dengan surat tanggal 30 Nopember 2022 Nomor W12.U2/PDT.04.01/11/2022;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Parkara (*inzage*) Nomor 38/Pdt Bdg/2022/PN Skt Nomor 91/Pdt.G/2022/PN Skt, bahwa kepada:

1. Kuasa Para Pembanding semula Kuasa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi pada tanggal 20 Oktober 2022;
 2. Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 13 Oktober 2022;
 3. Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding V semula Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 25 Oktober 2022;
 4. Terbanding III semula Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada tanggal 14 Oktober 2022;
 5. Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 12 Oktober 2022;
- masing-masing telah diberi kesempatan secara sah dan patut untuk membaca berkas perkara banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta dalam tenggang waktu 14 hari setelah pemberitahuan ini sebelum berkas perkara banding di kirim ke Pengadilan Tinggi Semarang;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Kuasa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima ;



Menimbang, bahwa Kuasa Para Pembanding semula Kuasa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa setelah membaca dan mempelajari isi dan pertimbangan dalam putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor : 91/Pdt.G/2022/PN Skt, tanggal 27 September 2022, Para Pemohon Banding menyatakan keberatan dan berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan amar judex factie Tingkat Pertama Nomor : 91/Pdt.G/2022/PN Skt tersebut tidak tepat dan tidak benar. Dengan alasan – alasan sebagai berikut:

1. Bahwa amar putusan pada halaman 101 dari hal 102 Perkara 91/Pdt.G/2022/PN Skt:

“Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat konvensi untuk mengosongkan obyek sengketa berupa tanah Sertifikat Hak Milik No. 04970 seluas 534 m2 dan Sertifikat Hak Milik No. 04971 seluas 373 m2 atas nama Wikanto (Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi), dahulu tanah Sertifikat Hak Milik No. 2441 luas 895 m2 atas nama Wikanto (Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi) terletak di Desa Bulusulur Kecamatan Wonogiri Kabupaten Wonogiri Propinsi Jawa Tengah;

Bahwa Posita angka 5 dari Terbanding III dahulu Tergugat III/Penggugat Rekonvensi .hal 41 dari hal 102 Perkara 91/Pdt.G/2022/PN Skt:

“Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yang tetap menguasai , mempergunakan, memanfaatkan tanah SHM No. 2441 luas 895 M2 yang sudah bukan miliknya lagi yang terletak di desa Bulusulur kecamatan Wonogiri Kabupaten Wonogiri Provinsi Jawa Tengah sehingga menimbulkan kerugian kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi dikategorikan sebagai “Perbuatan Melawan Hukum” sebagaimana dalam Pasal 1365 KUHPperdata.

Bahwa dengan demikian Majelis Hakim telah membuat kesimpulan sendiri bukan berdasarkan alat bukti yang sah dan fakta persidangan , Putusan tersebut tidak sesuai petitum Penggugat Rekonvensi . Perlu diketahui juga bahwa pada tahap pertama atau di Pengadilan Negeri Surakarta tidak ada tahapan desente atau Pemeriksaan setempat sehingga bagaimana mengetahui bahwa Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yang tetap menguasai, mempergunakan, memanfaatkan tanah SHM No. 2441 luas 895 M2 yang sudah bukan miliknya lagi yang terletak di desa Bulusulur kecamatan Wonogiri



Kabupaten Wonogiri Provinsi Jawa Tengah. Demikian juga tidak ada alat bukti yang sah dalam hukum perdata Pasal 1886 KUH Perdata yaitu

- a. Alat bukti Surat;
- b. Alat bukti Saksi;
- c. Alat bukti persangkaan;
- d. Alat bukti pengakuan;
- e. Alat bukti sumpah;

Yang menyebutkan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yang tetap menguasai, mempergunakan, memanfaatkan tanah SHM No. 2441 luas 895 M2;

2. Bahwa amar putusan pada halaman 101 dari hal 102 Perkara 91/Pdt.G/2022/PN Skt sebagai berikut:

“ Menyatakan tidak sah dan cacat hukum pencatatan blokir atas buku tanah SHM No. 2441, luas 895 m², atas nama Wikanto (Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi), terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Propinsi Jawa Tengah, yang dilakukan atas permintaan Para Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi di Tergugat II Konvensi;

Perlu diketahui juga bahwa pada tahap pertama atau di Pengadilan Negeri Surakarta tidak ada alat yang sah terkait bukti blokir. Demikian juga tidak ada alat bukti yang sah dalam hukum perdata Pasal 1886 KUH Perdata yaitu:

- a. Alat bukti Surat;
- b. Alat bukti Saksi;
- c. Alat bukti persangkaan;
- d. Alat bukti pengakuan;
- e. Alat bukti sumpah;

Terkait adanya blokir atas buku tanah SHM No. 2441, luas 895 m²;

Demikian juga dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak ada Pembahasan blokir;

Bahwa dengan demikian Majelis Hakim *a quo* telah melakukan lompatan kesimpulan (*Jumping conclusion*) yang menyatakan tidak sah dan cacat hukum pencatatan blokir atas buku tanah SHM No. 2441, luas 895 m², atas nama Wikanto, dengan mengabaikan tidak adanya alat bukti dan fakta persidangan;

Berdasarkan hal – hal dan argumentasi hukum diatas maka dengan ini Para Pembanding meminta agar Majelis Banding menjatuhkan putusan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Menerima Permohonan Banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat;
- b. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor : 91/Pdt.G/2022/PN Skt, tertanggal 27 September 2022;

Menimbang, bahwa atas Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding semula Kuasa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut Terbanding III semula Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan Kontra memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa setelah Terbanding III membaca dan mempelajarinya dengan seksama Memori Banding yang diajukan oleh Para Pembanding dahulu Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi ternyata yang menjadi keberatan dari Para Pembanding hanya pada sebagian Amar Putusan Dalam Rekonvensi yang menyatakan:

- 1) Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi untuk mengosongkan obyek sengketa berupa tanah Sertipikat Hak Milik No. 04970, seluas 534 m2 dan Sertipikat Hak Milik No. 04971, seluas 373 m2 atas nama Wikanto (Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi), dahulu tanah Sertipikat Hak Milik No. 2441, luas 895 m2, atas nama Wikanto (Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi), terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Propinsi Jawa Tengah ;
- 2). Menyatakan tidak sah dan cacat hukum pencatatan blokir atas buku tanah SHM No. 2441, luas 895 m2, atas nama Wikanto Wikanto (Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi), terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Propinsi Jawa Tengah, yang dilakukan atas permintaan Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi ;

Dengan demikian perlu kami sampaikan kepada Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang memeriksa dan memutus perkara tingkat banding ini bahwa terhadap seluruh Amar putusan Dalam Konvensi dan sebagian Amar putusan Dalam Rekonvensi selainnya yang tidak menjadi keberatan dalam Memori Banding tersebut dianggap telah diakui dan diterima kebenarannya oleh Para Pembanding.

2. Bahwa Para Pembanding dahulu Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi dalam Memori Bandingnya di halaman 5 - 6

Halaman 86 dari 93 halaman, Putusan Nomor 468/Pdt/2022/PT SMG

Disclaimer

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



menyatakan bahwa pertimbangan hukum dan amar judex factie Tingkat Pertama No. 91/Pdt.G/2022/PN.Skt tidak tepat dan tidak benar dalam menjatuhkan putusan:

“ Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi untuk mengosongkan obyek sengketa berupa tanah Sertipikat Hak Milik No. 04970, seluas 534 m2 dan Sertipikat Hak Milik No. 04971, seluas 373 m2 atas nama Wikanto (Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi), dahulu tanah Sertipikat Hak Milik No. 2441, luas 895 m2, atas nama Wikanto (Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi), terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Propinsi Jawa Tengah ”.

Dengan alasan pada pokoknya sebagai berikut :

- Majelis Hakim telah membuat kesimpulan sendiri bukan berdasarkan alat bukti yang sah dan fakta persidangan ;
- Putusan tersebut tidak sesuai dengan Petitum Penggugat Rekonvensi;
- Pada tahap persidangan tidak ada Pemeriksaan Setempat (“desente”), sehingga bagaimana bisa tahu bahwa Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi yang tetap menguasai, mempergunakan, memanfaatkan tanah SHM No. 2441 luyas 895 yang bukan miliknya lagi dan seterusnya;

Terhadap alasan Para Pembanding tersebut diatas mohon untuk ditolak dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1). Bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri.Surakarta tersebut sudah tepat dan benar karena putusan tersebut didasarkan pada pertimbangan hukum yang lengkap, runtut, jelas, tepat dan benar sesuai dengan fakta persidangan dan alat bukti dan keterangan saksi yang diajukan dalam persidangan yaitu:

- Gugatan Rekonvensi yang disampaikan oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi (sekarang Terbanding III) telah memenuhi syarat materiil dan syarat formil sebagaimana diatur dalam Pasal 132 a HIR sehingga dapat diterima;
- Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi (sekarang Terbanding III) sebagai pembeli lelang atas obyek lelang berupa jaminan SHM No. 2441 luas 895 m2 atas nama Ngadino yang terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri dan telah beralih menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi

Halaman 87 dari 93 halaman, Putusan Nomor 468/Pdt/2022/PT SMG



(sekarang Terbanding III) dengan dasar Risalah Lelang Nomor 779/38/2020 tanggal 23 September 2020 (bukti T.III.2a), sehingga berhak untuk menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut., sedangkan tanah tersebut masih dalam penguasaan Para tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi;

- Gugatan yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi (sekarang Terbanding III) tersebut berkaitan dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi (sekarang Para Pembanding) yang masih menguasai tanah SHM No. 2441 luas 895 m2 atas nama Ngadino yang terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kab. Wonogiri dan telah beralih menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi (sekarang Terbanding III).
- 2). Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut sudah cukup dan beralasan hukum Majelis Hakim mengabulkan petitum angka 5 mengenai Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi (sekarang Para Pembanding) untuk mengosongkan obyek sengketa berupa tanah Sertipikat Hak Milik No. 04970, seluas 534 m2 dan Sertipikat Hak Milik No. 04971, seluas 373 m2 atas nama Wikanto (Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi), dahulu tanah Sertipikat Hak Milik No. 2441, luas 895 m2, atas nama Wikanto (Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi), terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Propinsi Jawa Tengah ”.
- 3). Bahwa untuk mengetahui benar tidaknya Para Pembanding masih menguasai obyek sengketa berupa tanah Sertipikat Hak Milik No. 04970, seluas 534 m2 dan Sertipikat Hak Milik No. 04971, seluas 373 m2 atas nama Wikanto (Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi), dahulu tanah Sertipikat Hak Milik No. 2441, luas 895 m2, atas nama Wikanto (Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi), terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Propinsi Jawa Tengah, tidak harus dilakukan pemeriksaan setempat (“desente”) oleh karena berdasarkan fakta persidangan diketahui bahwa:
 - Para Pembanding dahulu Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi selama persidangan **tidak pernah membantah** Posita angka 5 Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi sekarang Terbanding III yang menyatakan:



“ Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi yang tetap menguasai, mempergunakan, memanfaatkan tanah SHM No. 2441, luas 895 m2, yang sudah bukan miliknya lagi yang terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Propinsi Jawa Tengah sehingga menimbulkan kerugian kepada Penggugat Revonvensi/ Tergugat III Konvensi dikategorikan sebagai “Perbuatan Melawan Hukum” sebagaimana dalam Pasal 1365 KUHPerduta “ , sehingga **Para Pembanding dianggap telah mengakui** benar masih menguasai obyek sengketa tersebut.

- Alasan lainnya adalah mengenai obyek sengketa berupa tanah Sertipikat Hak Milik No. 04970, seluas 534 m2 dan Sertipikat Hak Milik No. 04971, seluas 373 m2 atas nama Wikanto (Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi), dahulu tanah Sertipikat Hak Milik No. 2441, luas 895 m2, atas nama Wikanto (Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi), terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Propinsi Jawa Tengah sudah jelas letaknya dan batas-batasnya dan siapa yang menguasai obyek perkara tersebut dalam hal ini baik Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi dan Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi tidak memperlmasalah mengenai letak dan batas obyek perkara tersebut, dan disamping itu Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi tidak membantah masih menguasai obyek sengketa tersebut. Sehingga tidak diperlukan pemeriksaan setempat sebagaimana alasan Para Pembanding dalam Memori Bandingnya tersebut.
 - Dalam sengketa perdata yang dicari adalah kebenaran formil sehingga Hakim bersifat pasif. Dalam perkara a quo tidak ada permintaan pemeriksaan setempat baik dari pihak Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi dan Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi.
3. Bahwa selain itu dalam Memori Bandingnya di halaman 5 - 6 Para Pembanding juga menyatakan bahwa pertimbangan hukum dan amar judex factie Tingkat Pertama No. 91/Pdt.G/2022/PN.Skt tidak tepat dan tidak benar dalam menjatuhkan putusan yang menyatakan:



“ Menyatakan tidak sah dan cacat hukum pencatatan blokir atas buku tanah SHM No. 2441, luas 895 m2, atas nama Wikanto Wikanto (Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi), terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Propinsi Jawa Tengah, yang dilakukan atas permintaan Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi “ .

dengan alasan dipersidangan tidak ada alat bukti adanya blokir dan dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak ada pembahasan blokir dan lain-lain , mohon untuk ditolak dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- 1). Bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta tersebut sudah tepat dan benar karena Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan yang lengkap, tepat dan benar yang digunakan sebagai dasar menjatuhkan putusan tersebut . Dalam pertimbangannya Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan bahwa oleh karena Risalah Lelang telah dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum dan atnah obyek sengketa telah beralih menjadi atas nama Wikanto (Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi), sehingga pencatatan blokir yang dilakukan dilakukan atas permintaan Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi adalah tidak sah dan memerintahkan Tergugat II untuk mencabut blokir buku tanah SHM No. 2441, luas 895 m2 nama Wikanto Wikanto (Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi), terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Propinsi Jawa Tengah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri (Tergugat II Konvensi).
- 2). Bahwa atas gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dengan menarik Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri sebagai Tergugat II Konvensi) tujuannya sudah jelas adalah untuk mencatatkan blokir pada buku tanah SHM No. 2441 luas 895 m2 nama Wikanto Wikanto (Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi), terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Propinsi Jawa Tengah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri (Tergugat II Konvensi), dimana tujuan tersebut terlihat pada Petitum angka 12 gugatan dimana sangat jelas gugatan Para Penggugat Konvensi/ :Para Tergugat Rekonvensi menyatakan : Memerintahkan kepada Tergugat II untuk tidak membaliknama SHM

Halaman 90 dari 93 halaman, Putusan Nomor 468/Pdt/2022/PT SMG



No. 2441 luas 895 m2 nama Tergugat III, terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, kepada siapapun sampai adanya berkekuatan hukum tetap.

- 3). Bahwa Para Pembanding dahulu Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi selama persidangan **tidak pernah membantah** Posita angka 8 Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi sekarang Terbanding III yang menyatakan bahwa:

“ Bahwa Penggugat Revonpensi/ Tergugat III Konvensi juga berkeberatan atas blokir buku tanah SHM No. 2441, luas 895 m2, atas nama WIKANTO (Penggugat Revonpensi/ Tergugat III Konvensi), terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Propinsi Jawa Tengah dengan tujuan untuk menghambat dan menghalang-halangi tindakan Penggugat Revonpensi/ Tergugat III Konvensi untuk menjual dan ataun mengalihkan hak tanah tersebut kepada pihak lain, karena bertentangan dengan prinsip pembeli lelang dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah seperti keputusan 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. Dengan demikian blokir terhadap tanah SHM No. 2441, luas 895 m2, atas nama WIKANTO (Penggugat Revonpensi/ Tergugat III Konvensi), terletak di Desa Bulusulur, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Propinsi Jawa Tengah sudah sepatutnya dinyatakan tidak sah dan harus dicabut “, sehingga Para Pembanding dianggap **telah mengakui** adanya blokir tanah tersebut. Bahwa “Pengakuan” merupakan salah satu alat bukti sah dalam Pasal 1886 KUHPerdara.

Dengan demikian jelas dan terang secara hukum putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta didalam pertimbangan hukumnya telah sesuai dengan duduk Perkara (Feltelijke Groenden) dan begitu juga pertimbangan Tentang hukumnya (Rechts Gronden) sesuai dengan analisa hukum dalam perkara ini.



Berdasarkan kepada dasar dan alasan-alasan hukum Kontra Memori Banding sebagaimana tersebut diatas, maka dengan ini Terbanding III dahulu Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi mohon Kehadapan Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang memeriksa perkara ini berkenan mengambil Putusan hukum dalam perkara ini dengan dictumnya sebagai berikut :

1. Menolak Permohonan Banding dari Para Pembanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor: 91/Pdt.G/2022/PN Skt tertanggal 27 September 2022.
3. Menghukum Para Pembanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara di tingkat pertama serta perkara tingkat Banding.
4. Mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding semula Kuasa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, Terbanding IV semula Tergugat IV mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Menyatakan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding IV dapat diterima;
2. Menolak permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 91/Pdt.G/2022/PN Skt tanggal 27 September 2022;

Membebaskan biaya perkara kepada Para Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa atas Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding semula Kuasa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding V semula Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Terbanding VI semula Tergugat VI sampai putusan ini dibacakan tidak mengajukan Kontra Memori Banding;

Menimbang, bahwa Memori Banding Kuasa Para Pembanding semula Kuasa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan Kontra Memori Banding Terbanding III semula Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Terbanding IV semula Tergugat IV selengkapnya terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim di tingkat Banding memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 91/Pdt.G/2022/PN Skt tanggal 27 September 2022, Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding semula Kuasa Para Penggugat



Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding III semula Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding IV semula Tergugat IV serta surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini, yang ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan. Demikian juga terhadap Memori Banding dari Para Pemanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yang mempermasalahkan tidak dilakukannya Pemeriksaan Setempat, hal ini perlu dipertimbangkan bahwa yang menjadi persengketaan dalam gugatan Rekonvensi perkara *a quo* adalah tentang penyerahan dan pengosongan obyek sengketa yang sampai saat ini masih dikuasai oleh Para Pemanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, sedangkan mengenai batas letak dan luas tidak dipermasalahkan antara kedua belah pihak yang berperkara sehingga Pemeriksaan Setempat tidak perlu dilakukan;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih di dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 91/Pdt.G/2022/PN Skt tanggal 27 September 2022 dapat dipertahanan dan **dikuatkan** dalam tingkat Banding;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pemanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sebagai pihak yang kalah, maka harus dibebani untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan, untuk tingkat banding akan disebut dalam amar putusan di bawah ini ;

Mengingat Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 1949 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, ketentuan-ketentuan dalam HIR serta Peraturan Perundangan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Kuasa Para Pemanding semula Kuasa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 91/Pdt.G/2022/PN Skt tanggal 27 September 2022 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Para Pemanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan, untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari Selasa tanggal 6 Desember 2022, oleh **Mohamad Kadarisman, S.H.** sebagai Hakim Ketua, **FX. Jiwo Santoso, S.H., M.Hum dan Wurianto, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari **Selasa, tanggal 13 Desember 2022** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu **Utaminingsih, S.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Semarang **tanpa** dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

FX. Jiwo Santoso, S.H., M.Hum

Mohamad Kadarisman, S.H

TTD

Wurianto, S.H

Panitera Pengganti,

TTD

Utaminingsih, S.H

Perincian biaya:

1. Materai.....	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. <u>Biaya Proses.....</u>	<u>Rp 130.000,00</u>
Jumlah	Rp 150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

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)