



PUTUSAN

Nomor 39/Pdt.Bth/2020/PN Krg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Karanganyar yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan Bantahan antara:

BUDI TRIMULIANTO LINGGO NEGORO, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat : Debean RT.001/RW.003, Kelurahan Mojosongo, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **SUYANTO, S.H.**, Advokad dan Konsultan Hukum yang berkantor di Jalan Dlikosari Nomor : 5 RT.2 RW.2 Kelurahan Blotongan, Kecamatan Sidorejo, Kota Salatiga berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Mei 2020, selanjutnya disebut Pembantah ;

Lawan

- 1. VERONICA LINAWATI**, Pekerjaan : Swasta, Alamat : semula di Jalan Ponconolo 3 No.19 Surakarta, sekarang : Jalan Puspowarno No. 15 RT.01 RW.06 Kelurahan Panularan Kecamatan Laweyan Kota Surakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **SAKSONO YUDIANTORO, S.H.,M.H.**, **AGUS SUHARTOYO, S.H.**, **SLAMET RIJADI, S.H.**, **REZA HAIDAR, S.H.**, Kantor Advokat "**SAKSONO YUDIANTORO, SH.MH. & Associates** yang berkedudukan di Jl. Batan Selatan No. 20 Semarang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Juni 2020, selanjutnya disebut Terbantah I ;
- 2. ADI SURYO SANTOSO**, Pekerjaan : Swasta, Alamat : semula di Jalan May.Jend Sunaryo No.20 Badran Asri RT. 01, RW.12, Cangkar Karanganyar, sekarang diketahui di Perum Permata Safira Regency Blok A2 No.4 Lidah Kulon, Wiyung Surabaya Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **DR. SONG SIP, S.H.,M.H. & SUKARWANTO, S.H.,M.H.**, Advokat & Konsultan Hukum yang berkantor di Jalan Garuda 34, Perum Ottawa, Telukan, Grogol, Sukoharjo, Jawa Tengah berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juli 2020, selanjutnya disebut Terbantah II ;
- 3. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta**, Alamat : Jalan Ki Mangunsarkoro No.141 Surakarta, dalam hal ini

Halaman 1 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2020/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan kuasa Andi Soegiri, Edy Suyanto, Edi Muwasin, Dwi Yantini, Joko Hermono, Fredhy Gunawan Suharnoto, Didik Yasirul Hadi, Wisnu Herjuna, Okky Kurniawan, Risdian Fajarohman berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Juni 2020, selanjutnya disebut Terbantah III ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat Bantahan tanggal 27 Mei 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar pada tanggal 28 Mei 2020 dalam Register Nomor 39/Pdt.Bth/2020/PN Krg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 27 Juli 2012 Pembantah dengan Terbantah II telah mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris/PPAT RITAS ESTI SRI PURNABATI, SH., Notaris/PPAT di Surakarta, sebagaimana dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 27 Juli 2012;
2. Bahwa sebagai obyek dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut adalah 3 (tiga) bidang tanah yaitu :
 - Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.02482 seluas 2.492 m2 yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, atas nama ADHI SURYO SANTOSO;
 - Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.02483 seluas 2.648 m2 yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, atas nama ADHI SURYO SANTOSO;
 - Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.01292 seluas 620 m2 yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, atas nama ADHI SURYO SANTOSO;
3. Bahwa terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas 3 (tiga) bidang tanah tersebut Terbantah II melakukan ingkar janji (wanprestasi), kemudian Pembantah mengajukan gugatan wanprestasi di Pengadilan Negeri Surakarta yang terdaftar dalam perkara perdata Nomor: 158/Pdt.G/2016/PN.Skt, yang kedudukan dalam perkara tersebut Pembantah sebagai Penggugat sedangkan Terbantah II sebagai Tergugat;

Halaman 2 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2020/PN Krg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa perkara perdata Nomor: 158/Pdt.G/2016/PN.Skt tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 10 Mei 2017 yang antara lain amarnya sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara:

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No.06 tanggal 27 Juli 2012 yang dibuat di hadapan Notaris-PPAT RITA ESTI PURNAWATI, SH Notaris di Surakarta **sah dan mengikat kedua belah pihak secara hukum;**
- Menyatakan sebagai hukum bahwa perbuatan Tergugat yang menaikkan harga tanah adalah beretikad tidak baik, tidak jujur pada saat akan transaksi jual beli dan menghadap PPAT harus **dinyatakan perbuatan yang mengingkari kesepakatan (wanprestasi);**
- Dst.;

5. Bahwa terhadap putusan tersebut Terbantah II dahulu Tergugat mengajukan upaya hukum banding pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang terdaftar dalam perkara banding Nomor: 357/PDT/2017/PT.Smg, yang kemudian perkara banding tersebut telah diputus pada tanggal 06 November 2017 yang pada intinya amarnya berbunyi **“Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 10 Mei 2017 Nomor : 158/Pdt.G/2016/PN.Skt yang dimohonkan banding tersebut;**

Selanjutnya Terbantah II dahulu Tergugat/Pembanding mengajukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung RI yang terdaftar dalam perkara kasasi Nomor: 1309 K/Pdt/2018, yang kemudian perkara kasasi tersebut telah diputus pada tanggal 27 September 2018 yang pada intinya amarnya berbunyi **“Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ADI SURYO SANTOSO tersebut”;**

6. Bahwa berdasarkan putusan Kasasi tanggal 27 September 2018 Nomor: 1309 K/Pdt/2018, *jo.* Nomor: 357/Pdt/2017/PT.Smg, *jo.* Nomor: 158/Pdt.G/2016/PN.Skt yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, Pembantah adalah Pembeli yang beretikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-Undang;

7. Bahwa alangkah terkejutnya, pada saat Pembantah membaca surat kabar harian “Radar Solo” yang terbit pada tanggal 25 Oktober 2019, bahwa 3 (tiga) bidang tanah yang menjadi obyek Perjanjian Perikatan Jual Beli antara Pembantah dengan Terbantah II tersebut akan dijual lelang oleh KPKNL Surakarta pada hari Jumat tanggal 8 November 2019 yang terdaftar

Halaman 3 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2020/PN Krg



dalam perkara Nomor:1/Pdt.Eks/2019/PN.Krg jo. Nomor:75/Pdt.G/2017/PN.Krg;

8. Bahwa atas dasar pengumuman lelang tersebut, kemudian Pembantah menelusuri perkara tersebut melalui online pada SIPP Pengadilan Negeri Karanganyar, ternyata 3 (tiga) bidang tanah yang dijadikan obyek Perjanjian Perikatan Jual Beli antara Pembantah dengan Terbantah II tersebut dijadikan obyek gugatan hutang piutang oleh Terbantah I (Veronica Linawati) sebagai Penggugat dengan Terbantah II (Adi Suryo Santoso) sebagai Tergugat dalam perkara perdata Nomor:75/Pdt.G/2017/PN.Krg, dan perkara tersebut telah mempunyai kekuatan hukum karena tidak ada upaya hukum banding maupun kasasi yang kemudian diajukan eksekusi yang terdaftar dalam perkara Nomor: 1/Pdt.Eks/2019/ PN.Krg jo. Nomor:75/Pdt.G/ 2017/ PN.Krg.
9. Bahwa Pembantah sebagai pihak ketiga merasa sangat dirugikan dengan adanya lelang dalam perkara Nomor:1/Pdt.Eks/2019/PN.Krg jo. Nomor:75/Pdt.G/2017/PN.Krg, tersebut karena :

8.1. Bahwa yang dijadikan obyek lelang dalam perkara Nomor:1/Pdt.Eks/2019/PN.Krg jo. Nomor:75/Pdt.G/2017/PN.Krg tersebut adalah 3 (tiga) bidang tanah yaitu :

- a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.02482 seluas 2.492 m2 yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, atas nama ADHI SURYO SANTOSO;
- b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.02483 seluas 2.648 m2 yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, atas nama ADHI SURYO SANTOSO;
- c. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.01292 seluas 620 m2 yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, atas nama ADHI SURYO SANTOSO ;

Sedangkan 3 (tiga) bidang tanah tersebut diatas telah dijadikan obyek Perjanjian Perikatan Jual Beli antara Pembantah dengan Terbantah II yang telah di sahkan dalam putusan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 10 Mei 2017 Nomor: 158/Pdt.G/2017/PN.Skt jo. Nomor.357/PDT/2017/PT.Smg jo. Nomor:1309 K/Pdt/ 2018 ;

- 8.2. Bahwa menurut hemat kami sebagai Pembantah, proses pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan oleh Terbantah III dalam perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor:1/Pdt.Eks/2019/ PN.Krg jo. Nomor:75/Pdt.G/2017/PN.Krg, tersebut adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, karena 3 (tiga) bidang tanah yaitu:

- a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.02482 seluas 2.492 m2 yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, atas nama ADHI SURYO SANTOSO;
- b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.02483 seluas 2.648 m2 yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, atas nama ADHI SURYO SANTOSO;
- c. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.01292 seluas 620 m2 yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, atas nama ADHI SURYO SANTOSO;

Tidak dijadikan jaminan hutang piutang antara Terbantah I dengan Terbantah II sebagaimana dalam putusan perkara perdata Nomor:75/Pdt.G/2017/PN.Krg;

8.3. Bahwa dalam amar putusan perkara Nomor:75/Pdt.G/2017/PN.Krg, tersebut tidak disebutkan secara tegas bahwa 3 (tiga) bidang tanah tersebut diatas untuk pembayaran hutang Tergugat (sekarang Terbantah II) kepada Penggugat (sekarang Terbantah I);

9. Bahwa oleh karena ke 3 (tiga) bidang tanah tersebut diatas bukan sebagai jaminan untuk pembayaran hutang piutang antara Terbantah II kepada Terbantah I dalam perkara Nomor:1/Pdt.Eks/2019/PN.Krg jo. Nomor:75/Pdt.G/2017/PN.Krg, maka proses pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan oleh Terbantah III terhadap 3 (tiga) bidang tanah yaitu:

- a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.02482 seluas 2.492 m2 yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, atas nama ADHI SURYO SANTOSO;
- b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.02483 seluas 2.648 m2 yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, atas nama ADHI SURYO SANTOSO;
- c. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.01292 seluas 620 m2 yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, atas nama ADHI SURYO SANTOSO;

Harus dibatalkan menurut hukum;

Halaman 5 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2020/PN Krg



10.10. Bahwa oleh karena lelang terhadap 3 (tiga) bidang tanah tersebut diatas dibatalkan, maka Sita Eksekusi yang diletakkan pada tanggal 27 Maret 2019 Nomor:1/Pdt.Eks/2019/PN.Krg jo. Nomor:75/Pdt.G/2017/PN.Krg, terhadap ke 3 (tiga) bidang tanah yaitu :

- a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.02482 seluas 2.492 m2 yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, atas nama ADHI SURYO SANTOSO;
- b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.02483 seluas 2.648 m2 yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, atas nama ADHI SURYO SANTOSO;
- c. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.01292 seluas 620 m2 yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, atas nama ADHI SURYO SANTOSO;

Haruslah diangkat;

11. Bahwa oleh karena Bantahan Pembantah tersebut berdasarkan putusan Kasasi tanggal 27 September 2018 Nomor:1309 K/Pdt/2018 jo. Nomor:357/Pdt/2017/PT.Smg jo. Nomor:158/ Pdt.G/2016/PN.Skt yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka putusan ini mohon supaya bisa dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad) walaupun ada upaya hukum banding maupun kasasi ;.

Berdasarkan hal-hal yang terurai tersebut diatas, maka Pembantah mohon dengan hormat kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar mohon berkenan menerima, memeriksa dan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMER :

1. Mengabulkan Bantahan dari Pembantah seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pembantah adalah Pembantah yang baik dan benar;
3. Menyatakan bahwa Pembantah adalah pembeli yang beretiket baik berdasarkan putusan Kasasi tanggal 27 September 2018 Nomor: 1309K/Pdt/20 jo. Nomor:357/Pdt/2017/PT.Smg jo. Nomor:158/Pdt.G/2016/PN.Skt yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
4. Menyatakan bahwa proses lelang yang akan dilaksanakan dengan perantara Terbantah III (KPKNL Surakarta) dalam perkara Nomor:1/Pdt.Eks/2019/PN.Krg jo. Nomor:75/Pdt.G/2017/PN.Krg, terhadap 3 (tiga) bidang tanah yaitu :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.02482 seluas 2.492 m2 yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, atas nama ADHI SURYO SANTOSO;
- b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.02483 seluas 2.648 m2 yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, atas nama ADHI SURYO SANTOSO;
- c. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.01292 seluas 620 m2 yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, atas nama ADHI SURYO SANTOSO;

Adalah tidak sah menurut hukum;

5. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Karanganyar untuk melaksanakan Pengangkatan Sita Eksekusi terhadap 3 (tiga) bidang tanah yaitu:

- a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.02482 seluas 2.492 m2 yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, atas nama ADHI SURYO SANTOSO;
- b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.02483 seluas 2.648 m2 yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, atas nama ADHI SURYO SANTOSO;
- c. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.01292 seluas 620 m2 yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, atas nama ADHI SURYO SANTOSO;

yang telah di Sita Eksekusi oleh Panitera Pengadilan Negeri Karanganyar pada tanggal 27 Maret 2019 Nomor:1/Pdt.Eks/2019/PN.Krg jo. Nomor:75/Pdt.G/2017/PN.Krg;

6. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan/dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum banding maupun kasasi;
7. Menghukum Para Terbantah secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pembantah hadir kuasanya, Terbantah I, Terbantah II, dan Terbantah III masing-masing menghadap Kuasanya tersebut ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Nunik Sri Wahyuni, S.H.,M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Karanganyar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 Agustus 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Pihak diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembantah tersebut Para Pihak menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Pembantah yang isinya ada perbaikan oleh Pembantah, yaitu pada posita angka 1 semula Notaris/PPAT Rita Esti Sri Purwanti, SH diperbaiki menjadi Notaris/PPAT Rita Esti Sri Purnawati, SH.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembantah tersebut Terbantah I memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa bantahan terhadap lelang eksekusi yang diajukan Pembantah tidak berdasar karena Pembantah bukan sebagai pemilik Obyek sengketa (Non standy in Judicio) ;
- Bahwa Pembantah telah mengajukan gugatan bantahan terhadap eksekusi pelelangan obyek sengketa dengan didasari oleh Putusan Pengadilan Negeri Surakarta No. 158/Pdt.G//2016/PN.Skt jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah No. 357/PDT/2017/PT.SMG jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No.1309 K/Pdt/2018 ;
- Bahwa dalam putusan tersebut dinyatakan diantaranya bahwa :
 - * Menyatakan Akta perjanjian Jual Beli No.06 tanggal 27 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Notaris RITA ESTI SRI PURWANTI, SH Notaris di Surakarta adalah sah dan mengikat kedua belah pihak secara hukum ;

Halaman 8 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2020/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

* Menghukum Tergugat untuk membantu proses jual beli dan menerima kekurangan dari harga sejumlah Rp. 722.000.000,- (tujuh ratus dua puluh dua juta rupiah..... dst ;

- Bahwa ternyata tanah-tanah obyek sengketa yaitu tanah bersertipikat SHM 02482/Wonorejo, SHM 02483/Wonorejo dan SHM 1292/Wonorejo, sebagaimana diakui sendiri oleh Pembantah dalam posita bantahannya butir 2, yang secara tegas menyatakan bahwa ketiga bidang tanah tersebut adalah merupakan OBYEK PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI;

Oleh karena baru merupakan obyek perjanjian Pengikatan Jual Beli dan belum dilakukan jual beli antara Budi Trimulianto Linggo Negoro (Penggugat) dengan Adi Suryo Santoso (Tergugat), sehingga ketiga obyek tanah tersebut belum pernah dilakukan peralihan hak secara sah ;

- Bahwa dalam kenyataannya obyek sengketa berupa tanah-tanah bersertifikat SHM 02482/Wonorejo, SHM 02483/Wonorejo dan SHM 1292/Wonorejo, sebagai pemegang haknya adalah Adi Suryo Santoso, karena pada Kantor Pertanahan sebagai pemiliknya masih tercatat atas nama Adhi Suryo Santoso dan tidak tercatat adanya beban Hak Tanggungan maupun beban Sita Jaminan ;

- Bahwa dalam sengketa perkara No.75/Pdt.G/2017/PN.Krg Terlawan I dalam perkara a quo adalah sebagai pihak Penggugat yang menang dalam perkara perdata No. 75/Pdt.G/2017/PN.Krg. tgl. 25 Januari 2018, sehingga mempunyai hak dan kepentingan untuk dipenuhi bunyi putusannya, sehingga mengajukan permohonan eksekusi pada Pengadilan Negeri Karanganyar terhadap Tergugat (Adhi Suryo Santoso) tercatat dengan No. 1/Pdt.Eks/2019/PN.Krg. jo. No. 75/Pdt.G/2017/PN. Krg. Yang kemudian pada tanggal 27 Maret 2019 Jurusita Pengadilan Negeri Karanganyar melakukan Sita Eksekusi terhadap tanah obyek sengketa sebagai harta kekayaan Tergugat (Adhi Suryo Santoso) yang masih bebas tidak terbeban oleh Hak Tanggungan maupun Sita Jaminan yang kemudian dilanjutkan dengan lelang eksekusi ;

- Bahwa berdasarkan fakta hukum diatas, permohonan eksekusi yang dilakukan oleh Terbantah I yang kemudian dilanjutkan dengan lelang eksekusi adalah sebagai pencari keadilan yang memohon eksekusi (pelaksanaan putusan) guna dilaksanakan pamentuhan haknya sebagaimana dinyatakan dalam putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, untuk

Halaman 9 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2020/PN Krg

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)



memperoleh tagihan atas hutang pihak Tergugat (Terbantah II) sebagaimana diamanatkan dalam pasal 195-208 dan 224 HIR, sehingga perbuatan mengajukan eksekusi tersebut adalah sah dan benar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ;

- Bahwa kedudukan Pembantah sebagai pihak yang menang dalam perkara perdata sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Surakarta No. 158/Pdt.G//2016/PN.Skt tgl. 10 Mei 2017 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah No. 357/PDT/2017/PT.SMG tgl. 06 Nopember 2017 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 1309 K/Pdt/2018 tgl. 27 September 2018, ternyata belum melakukan jual beli sebagaimana diamanatkan oleh putusan perkara perdata tersebut ;
- Bahwa oleh karena kedudukan Pembantah belum berstatus sebagai pemilik atau pemegang hak atas tanah bersertipikat SHM 02482/Wonorejo, SHM 02483/Wonorejo dan SHM 1292/Wonorejo, maka Pembantah bukan pihak yang mempunyai hak dan kewenangan untuk mengajukan perlawanan ini (non standy in judicio) ;

2. Bantahan Pembantah kabur (Obscur libel) ;

1. Bahwa dari seluruh isi Bantahan yang diajukan oleh Pembantah tidak satupun ditemukan alasan gugatan yaitu adanya perbuatan melawan hukum atau wanprestasi, karena pada hakekatnya alasan gugatan hanya ada dua yaitu Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum ;
2. Bahwa bantahan Pembantah saling bertentangan antara posita dan petitumnya dan semuanya tidak mencantumkan tentang apa yang dipersalahkan atau menjadi dasar hukum bantahan kepada Para Terbantah, yaitu :

* Dalam posita butir 8 dan 9 dinyatakan pada pokoknya bahwa oleh karena 3 (tiga) bidang tanah yaitu : tanah-tanah bersertipikat SHM 02482/Wonorejo, SHM 02483/Wonorejo dan SHM 1292/Wonorejo, sebagai pemegang haknya adalah Adi Suryo Santoso, adalah bukan sebagai jaminan pembayaran hutang piutang antara Terbantah II kepada Terbantah I, sehingga harus dibatalkan ;

- Bahwa untuk dilaksanakannya sita eksekusi tidak disyaratkan lebih dahulu bahwa barang yang akan disita eksekusi dijadikan jaminan pembayaran hutang, tetapi Pemohon Eksekusi dapat meminta kepada Ketua Pengadilan



agar melakukan sita eksekusi untuk kepentingan pembayaran hutang pihak yang kalah dalam perkara (pasal 225 HIR) ;

- * Dalam petitum butir 4, pada pokoknya menyatakan bahwa proses lelang yang akan dilaksanakan oleh Terbantah III dalam perkara No. 1/Pdt.Eks/2019/PN.Krg. jo. No. 75/Pdt.G/2017/PN.Krg terhadap tanah-tanah bersertipikat SHM 02482/Wonorejo, SHM 02483/Wonorejo dan SHM 1292/Wonorejo, adalah tidak sah menurut hukum ; Disini tidak dijelaskan apa penyebab dinyatakan tidak sah menurut hukum ;

- Bahwa tindakan pelelangan atas obyek tanah yang telah dilaksanakan sita eksekusinya, adalah perbuatan yang sah dan benar sebagaimana diatur dalam pasal 200 ayat (1) HIR ;

- Bahwa proses diajukannya sita eksekusi yang kemudian dilanjutkan dengan lelang eksekusi adalah sesuai dengan ketentuan dari pasal 225 HIR, dimana diatur bahwa apabila pihak yang kalah dalam perkara dihukum untuk membayar sejumlah uang tetapi tidak dengan sukarela memenuhinya maka dilakukanlah sita eksekusi guna memaksa pihak yang kalah tersebut untuk memenuhi bunyi putusan ;

3. Bahwa bantahan Pembantah tidak berdasar hukum :

- Bahwa alasan yang diajukan guna melakukan bantahan terhadap eksekusi tidak ada dasar hukumnya sama sekali :

- a. Bahwa Pembantah dalam posita butir 8 dan 9 dinyatakan pada pokoknya bahwa oleh karena 3 (tiga) bidang tanah yaitu : tanah-tanah bersertipikat SHM 02482/Wonorejo, SHM 02483/Wonorejo dan SHM 1292/Wonorejo, sebagai pemegang haknya adalah Adi Suryo Santoso, adalah bukan sebagai jaminan pembayaran hutang piutang antara Terbantah II kepada Terbantah I, sehingga harus dibatalkan ;

- Bahwa dalil ini tidak ada dasar hukumnya sama sekali karena untuk dilaksanakannya sita eksekusi tidak disyaratkan lebih dahulu bahwa barang yang akan disita eksekusi dijadikan jaminan pembayaran hutang, tetapi Pemohon Eksekusi dapat meminta kepada Ketua Pengadilan agar melakukan sita eksekusi untuk kepentingan pembayaran hutang pihak yang kalah dalam perkara (pasal 225 HIR) ;



- b. Bahwa Pembantah dalam petitum butir 4, pada pokoknya menyatakan bahwa proses lelang yang akan dilaksanakan oleh Terbantah III dalam perkara No. 1/Pdt.Eks/2019/PN.Krg. jo. No. 75/Pdt.G/2017/PN.Krg terhadap tanah-tanah bersertipikat SHM 02482/Wonorejo, SHM 02483/Wonorejo dan SHM 1292/Wonorejo, adalah tidak sah menurut hukum ;
- Bahwa dalil tersebut tidak ada dasar hukumnya karena tindakan pelelangan atas obyek tanah yang telah dilaksanakan sita eksekusinya, adalah perbuatan yang sah dan benar sebagaimana diatur dalam pasal 200 ayat (1) HIR ;
- Bahwa proses diajukannya sita eksekusi yang kemudian dilanjutkan dengan lelang eksekusi adalah sesuai dengan ketentuan dari pasal 225 HIR, dimana diatur bahwa apabila pihak yang kalah dalam perkara dihukum untuk membayar sejumlah uang tetapi tidak dengan sukarela memenuhinya maka dilakukanlah sita eksekusi guna memaksa pihak yang kalah tersebut untuk memenuhi bunyi putusan ;

Oleh karena seluruh bantahan Pembantah tidak menyertakan alasan yang menjadi dasar hukum diajukannya bantahan terhadap eksekusi dan bantahannya ternyata saling bertentangan antara posita dan petitumnya dan bantahan dari Pembantah seluruhnya tidak berdasar hukum maka bantahan Pembantah terbukti kabur dan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA ;

1. Bahwa Terbantah I menolak seluruh dalil gugatan Bantahan Pembantah kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Terbantah I ;
2. Bahwa seluruh dalil Terbantah I sebagaimana termuat dalam Eksepsi mohon secara mutatis mutandis termuat dan terbaca kembali dalam bab pokok perkara ini ;
3. Bahwa Terbantah I tidak menanggapi satu persatu dalil Pembantah, tetapi yang penting-penting saja, selainnya mohon dikesampingkan ;
4. Bahwa Pembantah pada posita butir 1 dan 2, mendalilkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Pembantah dengan Terbantah II dengan Akta No. 06 tertanggal 27 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Rita Esti Sri Purwanti, SH atas 3 (tiga) bidang tanah yaitu tanah bersertipikat SHM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

02482/Wonorejo, SHM 02483/Wonorejo dan SHM 1292/Wonorejo atas nama Pemegang Hak Adhi Suryo Santoso (TerbantahII) ;

Jawaban Terbantah I :

- Bahwa dalam dalil ini justru membuktikan bahwa Pembantah mengakui bahwa 3 (tiga) bidang tanah yaitu tanah bersertipikat SHM 02482/Wonorejo, SHM 02483/Wonorejo dan SHM 1292/Wonorejo, semuanya masih menjadi milik dari Adhi Suryo Santoso, hal ini tentu membuktikan juga bahwa atas tanah- tanah tersebut belum pernah terjadi peralihan hak kepada siapapun termasuk kepada Pembantah ;
- Bahwa oleh karena tanah-tanah tersebut masih menjadi milik Adhi Suryo Santoso maka Sita Eksekusi terhadap ketiga obyek tanah yang masih menjadi milik Adhi Suryo Santoso (Tergugat dalam perkara No. 75/Pdt.G/2017/PN.Krg.), adalah sah dan mengikat karena tidak terbebani oleh suatu sita atau tidak diikat oleh Hak Tanggungan ;
- 5. Bahwa Pembantah dalam dalil bantahannya pada posita 3, 4 dan 5, pada pokoknya menyatakan bahwa Terbantah II mengingkari perjanjian / wanprestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Pembantah dengan Terbantah II dengan Akta No. 06 tertanggal 27 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Rita Esti Sri Purwanti, SH, sehingga diajukan gugatan perkara No. 158/Pdt.G/2016/PN.Skt, yang memutuskan mengabulkan gugatan Penggugat sekarang menjadi Pembantah dan Menyatakan sah Perjanjian pengikatan Jual Beli dan menghukum para Pihak untuk melakukan jual beli ... dst; dan putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan tingkat banding No. 357/PDT/2017/PT.Smg. dan dikuatkan oleh Putusan Kasasi No. 1309 K/Pdt/2018 ;

Jawaban Terbantah I :

- Bahwa sengketa antara Pembantah dengan Terbantah II adalah tidak ada urusannya dan tidak ada hubungannya dengan Terbantah I, sehingga tidak relevant dikaitkan dengan eksekusi yang diajukan oleh Terbantah I ;
- Bahwa selain tidak ada hubungannya dengan Terbantah I dalil Pembantah tersebut diatas justru membuktikan bahwa obyek tanah yang diperjanjikan hanya dinyatakan sah perjanjiannya, sedang mengenai tanahnya masih belum menjadi milik Pembantah, karena untuk menjadi milik Pembantah masih diperlukan perbuatan hukum terjadinya jual beli dihadapan PPAT antara Pembantah dengan Terbantah II, sehingga 3 (tiga) obyek tanah

Halaman 13 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2020/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersertipikat SHM 02482/Wonorejo, SHM 02483/Wonorejo dan SHM 1292/Wonorejo yang masih atas nama Adhi Suryo Santoso hanya menjadi obyek perjanjian yang terbukti tidak dikenai oleh beban apapun baik sita jaminan maupun Hak Tanggungan, sehingga barang tersebut menjadi barang bebas yang tidak terhalang ketika dikenai sita eksekusi yang dimohonkan oleh Terbantah I sebagai pihak yang menang perkara yang kemudian mengajukan permohonan Eksekusi No. 1/Pdt.Eks/2019/PN.Krg jo. No. 75/Pdt.G/2017/PN.Krg ;

- Bahwa guna menghindari kerugian seharusnya Pembantah dalam membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Terbantah II, ada diperjanjikan juga mengenai jaminannya yaitu apabila diingkari maka barang jaminan bisa dimintakan pelelangannya ;
6. Bahwa Pembantah dalam dalil positifnya butir 6, pada pokoknya menyatakan bahwa berdasarkan putusan No. 158/Pdt.G/2016/PN.Skt, jo. No. 357/PDT/2017/PT.Smg. jo. No. 1309 K/Pdt/2018 yang telah berkekuatan hukum tetap , maka Pembantah adalah Pembeli beritikad baik;

Jawaban Terbantah I :

- Bahwa untuk diklasifikasikan sebagai seorang pembeli tanah adalah pihak yang telah membeli tanah dihadapan PPAT ;
- Bahwa kedudukan hukum dari Pembantah adalah hanya sebagai pihak yang memperjanjikan obyek tanah untuk dilakukan jual beli, sehingga belum berstatus sebagai pembeli tetapi baru sebagai calon pembeli ;
- Oleh karena baru berstatus sebagai calon pembeli maka Pembantah adalah belum berstatus sebagai pemilik dan tidak dapat dikatakan sebagai pembeli beritikad baik ;

Berdasarkan hal-hal diatas maka dalil Pembantah tidak berdasar dan harus ditolak atau dikesampingkan ;

7. Pembantah dalam dalilnya pada butir 7 dan 8 pada pokoknya menyatakan bahwa terhadap tiga bidang tanah bersertipikat SHM 02482/Wonorejo, SHM 02483/Wonorejo dan SHM 1292/Wonorejo yang masih atas nama Adhi Suryo Santoso yang menjadi obyek perjanjian jual beli antara Pembantah dengan Terbantah II, setelah ditelusuri oleh Pembantah ternyata 3 (tiga) bidang tanah tersebut telah dijadikan obyek gugatan hutang piutang oleh Terbantah I (Veronica Linawati) sebagai Penggugat dengan Terbantah II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Adhi Suryo Santoso) sebagai Tergugat dalam perkara perdata No. 75/Pdt.G/2017/PN.Krg dan perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap ;

Jawaban Terbantah I :

- Bahwa dalil tersebut tidak benar dan harus ditolak, karena :
 - a. Bahwa dalam gugatan perkara hutang piutang antara Terbantah I sebagai Penggugat dan Terbantah II sebagai Tergugat dalam perkara No. 75/Pdt.G/2017/PN.Krg. adalah murni gugatan hutang piutang yaitu Penggugat menagih hutang Tergugat dan karena Tergugat memang merasa hutang maka Tergugat tidak mengajukan banding dan kasasi atas putusan Pengadilan Negeri Karanganyar No.75/Pdt.G/2017/PN.Krg. sehingga putusan tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap ;
 - b. Bahwa dalam perkara No. 75/Pdt.G/2017/PN.Krg. yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut dalam gugatannya sama sekali tidak memperlmasalahkan tiga bidang tanah bersertipikat SHM 02482/Wonorejo, SHM 02483/Wonorejo dan SHM 1292/Wonorejo yang masih atas nama Adhi Suryo Santoso dan juga tidak menjadikan tiga bidang tanah tersebut sebagai obyek gugatan ;
 - c. Bahwa terkaitnya tiga bidang tanah tersebut dalam eksekusi perkara No. 1/Pdt.Eks/2019/PN.Krg jo. No. 75/Pdt.G/2017/PN.Krg. adalah dalam rangka mengajukan permohonan eksekusi pemenuhan kewajiban pembayaran hutang Termohon Eksekusi (Terbantah II) kepada Pemohon Eksekusi (Tebantah I), hal tersebut adalah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ; Bahwa oleh karena Tergugat (Tebantah II) tidak secara sukarela memenuhi bunyi putusan maka Penggugat (Terbantah I) maka Penggugat (Terbantah I) mengajukan sita eksekusi atas tiga bidang tanah milik dari Tergugat (Terbantah II), hal demikian adalah sesuai dengan ketentuan dari pasal 225 HIR, diamana diatur bahwa apabila pihak yang kalah dalam perkara dihukum untuk membayar sejumlah uang tetapi tidak dengan sukarela memenuhinya maka dilakukanlah sita eksekusi guna memaksa pihak yang kalah tersebut untuk memenuhi bunyi putusan ;

Bahwa selanjutnya dilakukan pelelangan atas obyek tanah yang telah dilaksanakan sita eksekusinya, adalah perbuatan yang sah dan benar sebagaimana diatur dalam pasal 200 ayat (1) HIR ;

Dari fakta hukum diatas terbukti bahwa tiga bidang tanah bersertipikat SHM 02482/Wonorejo, SHM 02483/Wonorejo dan SHM 1292/Wonorejo yang masih



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Adhi Suryo Santoso, sama sekali tidak menjadi obyek perkara dan atau tidak disengketakan dalam perkara No. 75/Pdt.G/2017/PN.Krg ;

8. Bahwa Pembantah dalam dalil bantahannya butir 9 ayat 8.1, pada pokoknya menyatakan bahwa Pembantah sebagai pihak ketiga merasa sangat dirugikan dengan adanya lelang eksekusi No. 1/Pdt.Eks/2019/PN.Krg jo. No. 75/Pdt.G/2017/PN.Krg., karena tiga bidang tanah yaitu bidang tanah bersertipikat SHM 02482/Wonorejo, SHM 02483/Wonorejo dan SHM 1292/Wonorejo telah dijadikan obyek perjanjian perikatan jual beli antara Pembantah dengan Terbantah II ;

Jawaban Terbantah I :

- Dalil Pembantah tersebut diatas tidak benar dan harus ditolak, karena :

a. Bahwa proses permohonan lelang eksekusi No. 1/Pdt.Eks/2019/PN.Krg jo. No. 75/Pdt.G/2017/PN.Krg. telah dilakukan secara sah dan benar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, karena :

* Bahwa tindakan pelelangan atas obyek tanah yang telah dilaksanakan sita eksekusinya, adalah perbuatan yang sah dan benar sebagaimana diatur dalam pasal 200 ayat (1) HIR ;

* Bahwa proses diajukannya permohonan sampai dilaksanakannya sita eksekusi yang kemudian dilanjutkan dengan lelang eksekusi adalah sesuai dengan ketentuan dari pasal 225 HIR, dimana diatur bahwa apabila pihak yang kalah dalam perkara dihukum untuk membayar sejumlah uang tetapi tidak dengan sukarela memenuhinya maka dilakukanlah sita eksekusi guna memaksa pihak yang kalah tersebut untuk memenuhi bunyi putusan ;

b. Bahwa oleh karena proses lelang eksekusi yang didahului dengan sita eksekusi sebagaimana perkara Eksekusi No. 1/Pdt.Eks/2019/PN.Krg jo. No. 75/Pdt.G/2017/PN.Krg. telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku maka alasan Pembantah yang keberatan dan merasa dirugikan adalah tidak berdasar dan harus ditolak, karena Pembantah bisa mengajukan kerugian tersebut dengan mengajukan gugatan ganti rugi kepada Terbantah II ;

9. Bahwa Pembantah dalam dalilnya butir 9 ayat 8.2, dan butir 9, pada pokoknya menyatakan bahwa proses pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan oleh Terbantah III dalam perkara permohonan eksekusi No. 1/Pdt.Eks/2019/PN.Krg. jo. No.75/Pdt.G/2017/PN.Krg adalah cacat hukum

Halaman 16 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2020/PN Krg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena ketiga bidang tanah yaitu tanah bersertipikat SHM 02482/Wonorejo, SHM 02483/Wonorejo dan SHM 1292/Wonorejo, tidak dijadikan jaminan hutang piutang antara Terbantah I dengan Terbantah II karenanya harus dibatalkan ;

Jawaban Terbantah I :

Bahwa dalil tersebut tidak benar dan harus ditolak, karena :

- a. Bahwa untuk dilaksanakannya sita eksekusi tidak disyaratkan bahwa barang yang akan disita eksekusi harus lebih dahulu menjadi jaminan pembayaran hutang, tetapi Pemohon Eksekusi dapat meminta kepada Ketua Pengadilan agar melakukan sita eksekusi untuk kepentingan pembayaran hutang terhadap pihak yang kalah dalam perkara yang tidak secara sukarela memenuhi bunyi putusan untuk membayar sejumlah hutang (pasal 225 HIR) ;
- b. Bahwa dalil Pembantah yang mensyaratkan sita eksekusi harus lebih dahulu menjadi jaminan hutang, adalah tidak ada dasar hukumnya maka dalil tersebut hanya mengada-ada dan harus ditolak ;
- c. Bahwa oleh karena dalil Pembantah tidak berdasar maka lelang eksekusi dalam perkara Eksekusi No.1/Pdt.Eks/2019/PN.Krg Jo. No. 75/Pdt.G/2017/PN.Krg. harus dilanjutkan ;

10. Bahwa dalil Pembantah yang menyatakan bahwa oleh karena lelang eksekusi atas tiga bidang tanah dibatalkan maka sita eksekusi atas tanah-tanah bersertipikat SHM 02482/Wonorejo, SHM 02483/Wonorejo dan SHM 1292/Wonorejo, harus diangkat ;

Jawab Terbantah I :

- Dalil ini tidak berdasar dan harus ditolak, karena dengan mengambil alih jawaban Terbantah I butir 7, 8 dan 9 tersebut diatas maka dalil Pembantah harus ditolak karena proses eksekusi, sita eksekusi maupun lelang eksekusi semuanya mempunyai dasar hukum yang kuat dan benar maka dalil Pembantah butir 10 ini harus ditolak ;

11. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan diatas maka seluruh alasan gugat Bantahan Pembantah tidak dapat dibuktikan, sehingga Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar karenanya Bantahan Pembantah harus dinyatakan ditolak ;

Halaman 17 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2020/PN Krg

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)



12. Bahwa oleh karena Bantahan Pembantah ditolak, maka Pembantah sebagai pihak yang kalah dalam perkara harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas, maka Terbantah I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim pemeriksa Perkara Perdata No. 39/Pdt.G/2020/PN.Krg., agar berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

MENGADILI ;

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi Terbantah I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar ;
3. Menyatakan gugatan Bantahan Pembantah ditolak untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugat Bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
- Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar ;
- Memerintahkan Lelang Eksekusi dalam perkara permohonan Eksekusi No. 1/Pdt.Eks/2019/PN.Krg. jo. No.75/Pdt.G/2017/PN.Krg. segera dilanjutkan pelaksanaannya ;
- Menghukum Pembantah untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau ;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembantah tersebut Terbantah II memberikan jawaban sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI ;

1. Bahwa mengingat dalam suatu sengketa perdata haruslah dapat menyelesaikan suatu sengketa antara pihak-pihak yang terlibat didalamnya, sebagaimana dalam hukum (According to the law/ due process of law), adil (fair and just trial) yang dapat diselesaikan secara tuntas permasalahan dalam perkara Aquo, yang tidak menimbulkan keaburan dan atau menimbulkan permasalahan baru di antara pihak-pihak yang bersengketa yang diperiksa dan diputus ;



2. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum dan didapatnya keadilan baik terhadap Pembantah maupun Terbantah, yang telah menimbulkan problematik Yuridis yang harus diselesaikan secara tuntas dan menurut hukum yang berlaku dan untuk tidak menimbulkan suatu putusan yang tumpang tindih (Over laping) dan saling bertolak belakang kelak, yang memungkinkan semakin kompleksnya permasalahan dalam perkara Aquo. Secara komprehensif dan tuntas yang dapat merugikan semua pihak dalam permasalahan dimaksud dan guna menetapkan hak-hak pihak yang terlibat atas perkara tersebut adalah sangat esensial dan merupakan *Conditio Sine Quonon* dengan suatu penyelesaian secara komprehensif dan tuntas permasalahan perkara Aquo ;
3. Bahwa Bantahan Pembantah dalam perkara Aquo adalah masih terlalu dini, dimana dalam kalimat awal adalah Bantahan Pembantah terhadap Lelang Eksekusi Nomor: 1/Pdt.Eks/2019/PN.Krg. Jo No.75/Pdt/2017/PN.Krg, dimana sampai saat ini Pelaksanaan Lelang Eksekusi tersebut belum dilaksanakan, maka Bantahan ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;
4. Bahwa Bantahan Pembantah tidak cermat atau kabur (*Obscuur libel*), yaitu bahwa Pembantah dalam Posita maupun Petitum nya sangatlah bertolak belakang, dan Perlu dicermati dalam Petitum Pembantah angka 3 yang berbunyi: *"Menyatakan bahwa Pembantah adalah Pembeli yang beretiket baik berdasarkan putusan kasasi tanggal 27 September 2018 Nomor: 1309K/Pdt/201 Jo. Nomor: 357/Pdt/2017/PT.Smg jo Nomor.158/Pdt.G/2016/PN.Skt yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap."* Bahwa perlu diketahui Putusan Kasasi Nomor: 1309K/Pdt/201 adalah SANGAT TIDAK JELAS, saat ini adalah tahun 2020, tahun 201 Mungkin saja Pengadilan Negeri belum berdiri, oleh karenanya Bantahan demikian haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima ;
5. Bahwa sebagaimana Relas Panggilan yang ditujukan kepada Terbantah II yang berdomisili di wilayah Hukum Surabaya, sedangkan Terbantah I dan Turut Terbantah berdomisili di wilayah hukum Surakarta maka dalam hal ini yang berwenang untuk mengadili adalah Pengadilan Negeri Surabaya, atau Pengadilan Negeri Surakarta sebagaimana Pasal 118 HIR (1), dan Asas *"Actor Sequitur Forum Rei"* bahwa Bantahan harus diajukan di domisili Tergugat/Terbantah, dengan kata lain Pengadilan Negeri Karanganyar tidak berwenang untuk mengadili Perkara yang



diajukan oleh Pembantah, Oleh Karenanya Bantahan Pembantah tersebut haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;

6. Bahwa bantahan yang diajukan oleh Pembantah terhadap Terbantah II adalah sangat tidak jelas, dimana dalam Petitum nya sama sekali tidak disebutkan perintah atau permintaan yang dimintakan oleh Pembantah terhadap Terbantah II, mengenai apa yang dilakukan oleh Terbantah II, apa sajakah perbuatan yang dilakukan oleh Terbantah II juga tidak ada, yang tahu tahu Terbantah II diminta dihukum membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebagai Para Terbantah, oleh karenanya Bantahan Pembantah terhadap Terbantah II adalah keliru dan salah alamat, mohon untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;
7. Bahwa sebagaimana dalil-dalil Eksepsi yang diajukan oleh Terbantah II sebagaimana tersebut di atas adalah Sah dan dibenarkan oleh hukum, maka sepatutnya dalil-dalil Eksepsi Terbantah II dalam perkara Aquo dapatlah diterima dan dikabulkan ;

II. DALAM KONPENSI ;

1. Bahwa pada prinsipnya Terbantah II menolak dan atau menyangkal secara tegas seluruh dalil-dalil Bantahan Pembantah kecuali mengenai hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya menurut hukum ;
2. Bahwa sebelum menjawab Bantahan Pembantah, Terbantah II akan menjelaskan kronologis Judex factie (Fakta hukum) secara tepat dan benar, sehingga akar permasalahannya jelas dan tidak terdapat salah interpretasi (Penafsiran) dan Majelis Hakim Pemeriksa perkara Aquo dapat memeriksa dan mengadili dengan Amar Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Peradilan yang baik dan benar (Ex Aequo et Bono);
3. Bahwa Pembantah adalah Pembantah yang beritikad tidak baik, dimana hanya mengangkat perkara No.158/Pdt.G/PN.Skt yang telah berkekuatan Hukum tetap, padahal masih ada perkara lainnya yaitu Perkara Nomor.36/Pdt.G/2019/PN.Skt yang juga telah berkekuatan hukum tetap, dimana dalam Putusannya berbunyi :

MENGADILI

DALAM KONPENSI:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI:

- Menolak Gugatan Rekonsensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI / REKONPENSI:

- Menghukum Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonsensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.555.000,00 (Lima ratus lima puluh lima ribu rupiah).

Jo

Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor.507/Pdt.2019/PT.Smg
yang Amar Putusannya:

MENGADILI

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan negeri Surakarta Nomor: 36/Pdt.G/2019/PN.Skt tanggal 2 Juli 2019 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang mana ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000, [seratus lima puluh ribu rupiah);
4. Bahwa jelas terlihat kalau Pembantah adalah Pembantah yang tidak beritikad baik, hal ini tampak dalam Posita Pembantah maupun dalam Petitum Pembantah, ternyata kalau Pembantah menyembunyikan adanya perkara lainnya baik dalam Posita maupun dalam Petitum Bantahannya;
5. Bahwa untuk posita dan petitum selain dan selebihnya Terbantah II tidaklah perlu menanggapi karena selain tidak berdasarkan hukum, juga tidak ada relevannya, oleh karenanya Bantahan Pembantah haruslah ditolak untuk seluruhnya ;

Halaman 21 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2020/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Terbantah II mohon dengan Hormat kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara A quo untuk memeriksa dan mengadili Pihak-pihak yang bersangkutan serta menjatuhkan putusan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI ;

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Terbantah II untuk seluruhnya;
2. Menolak Bantahan Pembantah untuk seluruhnya atau menyatakan tidak dapat diterima;

II. DALAM KONPENSI

1. Menolak Bantahan Pembantah untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Peradilan yang baik dan benar (*ex aequo et boun*) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembantah tersebut Terbantah III memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA ;

1. Bahwa Terbantah III membantah dan menolak seluruh dalil PEMBANTAH dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya ;
2. Bahwa Terbantah III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan PEMBANTAH yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terbantah III;
3. Bahwa obyek sengketa telah dijadwalkan lelang pada tanggal 8 November 2019 tetapi telah dibatalkan atas permohonan penjual dalam hal ini Pengadilan Negeri Karanganyar melalui surat Nomor : W12-U31/1327/PDT.04.01/XI/2019 tanggal 5 November 2019;
4. Bahwa berdasarkan poin 3 di atas, tidak ada satupun perbuatan dari Terbantah III yang merugikan PEMBANTAH sehingga tidak seharusnya Terbantah III ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo karena Terbantah III hanya melaksanakan apa yang diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Halaman 22 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2020/PN Krg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa dalam Petitum PEMBANTAH Menyatakan agar Terbantah III untuk tidak menerima dan memproses atau menunda/menangguhkan permintaan lelang Eksekusi Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 1/Pdt.Eks/2019/PN.Krg sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
6. Bahwa Pelaksanaan Lelang merupakan kewajiban hukum Terbantah III sebagaimana perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3 berbunyi, "Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya" juncto ketentuan Pasal Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, "Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang";
7. Bahwa berdasarkan ketentuan pada poin 6 di atas, sepanjang berkas permohonan lelang lengkap dan telah memenuhi legalitas subjek dan objek lelang, Terbantah III tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut sehingga pelaksanaan lelang akan tetap dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku;

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

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan PEMBANTAH untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PEMBANTAH tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
3. Menyatakan menghukum PEMBANTAH untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

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

Halaman 23 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2020/PN Krg



Menimbang, bahwa Pembantah terhadap jawaban Terbantah I, Terbantah II, dan Terbantah III tersebut telah mengemukakan Repliknya secara tertulis dipersidangan, demikian juga terhadap Replik Pembantah tersebut Terbantah I, Terbantah II, dan Terbantah III telah menanggapi dengan Dupliknya secara tertulis di persidangan sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Terbantah II mengajukan eksepsi kewenangan mengadili (Kompetensi Relatif), atas eksepsi kompetensi relatif tersebut Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela tertanggal 22 September 2020 yang pada pokoknya menolak eksepsi tersebut dan melanjutkan pemeriksaan perkara a quo;

Menimbang, bahwa Pembantah untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari asli Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor : 158/Pdt.G/2016/PN.Skt tanggal 10 Mei 2017, antara Pembantah dengan Terbantah II, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi dari asli Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor : 357/PDT/2017/PT.SMG, tanggal 6 November 2017, antara Pembantah dengan Terbantah II, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi dari asli Putusan Kasasi Nomor : 1309 K/Pdt/2018, tanggal 27 September 2018, antara Pembantah dengan Terbantah II, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi dari asli Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor : 36/Pdt.G/2019/PN.Skt, tanggal 2 Juli 2019, antara Pembantah dengan Terbantah II, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi dari asli Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor : 507/PDT/2017/PT.SMG, tanggal 22 Oktober 2019, antara Pembantah dengan Terbantah II, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi dari Fotokopi Tanda Terima dari Notaris & PPAT Rita Esti SP, SH, tanggal 29 Maret 2016, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Permohonan Pemblokiran Nomor : 849/33.13-600/VI/2016 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar tertanggal 23 Juni 2013, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti-bukti surat tersebut kemudian diperiksa dan diteliti ternyata telah bermeterai cukup serta sesuai dengan asli;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Pembantah telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya :

1. **WENIYATI**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui masalah Pembantah dan Terbantah II melakukan jual beli tanah, karena saksi mengetahui tentang adanya pengeluaran uang oleh Pembantah untuk Terbantah II, dan saksi menanyakan kepada Pembantah dan dijawab untuk membeli tanah dari Terbantah II;
- Bahwa saksi tidak tahu rumah Terbantah II;
- Bahwa Pembantah mengeluarkan uang terakhir untuk Terbantah II sekitar tahun 2016;
- Bahwa saat itu saksi pernah bertanya kepada Pembantah apakah proses jual beli tanah dengan Terbantah II sudah selesai dan dijawab belum selesai;
- Bahwa Pembantah mengeluarkan uang untuk membeli tanah sekitar Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);
- Bahwa ada bukti pengeluaran uang oleh Pembantah berupa kwitansi pembayaran tanah;
- Bahwa pada kwitansi tersebut tertulis DP pembelian tanah di Gondangrejo dan ditandatangani oleh Adi Suryo (Terbantah II);
- Bahwa saksi tidak tahu di kwitansi tertulis nomor sertifikat atau tidak;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Terbantah II;
- Bahwa Pembantah mengeluarkan uang sebesar Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) untuk membeli tanah di daerah Gondangrejo;

2. **SULISTYO ANDI SUTEJO** memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa saksi dulu sering mengantar Pembantah ke Notaris, namun saksi tidak ikut masuk ke Kantor Notaris;
- Bahwa saksi pernah diceritakan oleh Pembantah tentang adanya transaksi jual beli tanah antara Pembantah dengan Terbantah II;
- Bahwa saksi mengetahui tentang Terbantah II karena dulu Terbantah II sering datang kerumah Pembantah dan saksi mengetahuinya;
- Bahwa saksi pernah mengantar Pembantah dan Terbantah II ke BPN Karanganyar untuk ambil sertifikat;

Halaman 25 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2020/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui letak tanah yang dibeli oleh Pembantah dari Terbantah II lokasinya di daerah Wonorejo, Gondangrejo Karanganyar;
- Bahwa Pembantah dan Terbantah II pergi ke Notaris pada tahun 2012, yaitu di Notaris Rita Esti SP;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa saja yang datang ke Notaris;
- Bahwa Terbantah II dulu sering datang kerumah Pembantah;
- Bahwa Pembantah dan Terbantah II ke BPN Karanganyar untuk mengurus sertifikat;
- Bahwa saksi tidak tahu untuk apa Pembantah dan Terbantah II ke BPN Karanganyar namun membawa map;
- Bahwa saksi tahu Terbantah II;
- Bahwa masalah Pembantah dengan Terbantah II adalah jual beli tanah pada tahun 2012;
- Bahwa lokasi tanah yang dijadikan jual beli antara Pembantah dengan Terbantah II di daerah Wonorejo Gondangrejo Karanganyar;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menguasai tanah tersebut saat ini;
- Bahwa saksi tidak tahu jika Pembantah dan Terbantah II pernah berperkara di Pengadilan Negeri Surakarta namun saksi pernah mengantar Pembantah ke Pengadilan Negeri Surakarta;
- Bahwa Pembantah sudah membeli tanah dari Terbantah II;

Menimbang, bahwa Terbantah I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari asli Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor : 75/Pdt.G/2017/PN.Krg tanggal 25 Januari 2018, antara Terbantah I dengan Terbantah II, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-1;
2. Fotokopi dari asli Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 1/Pdt.Eks/2019/PN.Krg Jo No.75/Pdt.G/2017/PN.Krg, tanggal 27 Maret 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-2;
3. Fotokopi dari asli Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor : 86/Pdt.Plw/2019/PN.Krg tanggal 5 Mei 2020, antara Pembantah dengan Para Terbantah, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-3;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut kemudian diperiksa dan telah bermaterai cukup serta sesuai dengan asli;

Menimbang, bahwa Terbantah I tidak mengajukan saksi dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa Terbantah II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi dari asli Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor : 36/Pdt.G/2019/PN.Skt tanggal 2 Juli 2019, antara Terbantah II dengan Pembantah, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-1;
2. Fotokopi dari asli Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor : 507/PDT/2019/PT.SMG, tanggal 19 September 2019, antara Terbantah II dengan Pembantah, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-2;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut kemudian diperiksa dan telah bermaterai cukup serta sesuai dengan asli;

Menimbang, bahwa Terbantah II tidak mengajukan saksi dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa Terbantah III tidak mengajukan bukti surat maupun saksi dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa Pembantah dan Terbantah III telah mengajukan kesimpulannya sedangkan Terbantah I dan Terbantah II tidak mengajukan kesimpulan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa dalam surat jawabannya Terbantah II telah mengajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili (Kompetensi Relatif), terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim telah mempertimbangkan dan terhadap eksepsi tersebut telah diputuskan dalam Putusan Sela Nomor : 39/Pdt.Bth/2020/PN Krg, dalam persidangan tanggal 22 September 2020 dengan amar sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi Terbantah II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Karanganyar berwenang mengadili perkara Nomor 39/Pdt.Bth/2020/PN Krg;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan perkara Nomor 39/Pdt.Bth/2020/PN Krg;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan tentang eksepsi dari Terbantah I dan Terbantah II, Majelis Hakim akan memberikan pendapat

Halaman 27 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2020/PN Krg

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)



tentang Eksepsi atau tangkisan, yang diajukan oleh Terbantah I dan Terbantah II dalam proses jawab-menjawab dipersidangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa eksepsi atau tangkisan yang tidak menyangkut kewenangan suatu badan peradilan (Kompetensi Absolut/Relatif) berdasarkan Pasal 136 HIR harus diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa eksepsi diatas menurut pendapat Majelis Hakim bukan menyangkut kompetensi suatu Badan Peradilan tetapi menyangkut formalitas gugatan sehingga sudah tepat dan benar apabila dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terbantah I dan Terbantah II selain mengenai kompetensi Majelis akan mempertimbangkan dalam pokok perkara;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa Pembantah telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terbantah I dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya dapat dirinci sebagai berikut :

1. Bahwa bantahan terhadap lelang eksekusi yang diajukan Pembantah tidak berdasar karena Pembantah bukan sebagai pemilik Obyek Sengketa (Non standy in Judicio);

Menimbang, bahwa jawaban Terbantah I mempersoalkan mengenai kedudukan Pembantah belum berstatus sebagai pemilik atau pemegang hak atas tanah bersertifikat SHM 02482/Wonorejo, SHM 02483/Wonorejo dan SHM 1292/Wonorejo, maka Pembantah bukan pihak yang mempunyai hak dan kewenangan untuk mengajukan perlawanan ini (non standy in judicio);

Menimbang, bahwa atas jawaban tersebut Majelis Hakim menilai oleh karena obyek atas tanah bersertifikat SHM 02482/Wonorejo, SHM 02483/Wonorejo dan SHM 1292/Wonorejo merupakan obyek Perjanjian Jual Beli yang telah dilakukan sita eksekusi yang mana Pembantah ada hubungan perkara dengan Terbantah II dalam suatu Akta Pengikatan Jual Beli sehingga Pembantah merasa dirugikan atas obyek Perjanjian Jual Beli yang disita tersebut maka kapasitas Pembantah mempunyai hak untuk mengajukan bantahan ini dengan demikian eksepsi ini haruslah ditolak;

2. Bantahan Pembantah kabur (obscuur libel);

Menimbang, bahwa jawaban Terbantah I mempersoalkan mengenai bantahan Pembantah saling bertentangan antara posita dan petitumnya dan semuanya tidak mencantumkan tentang apa yang dipersalahkan atau menjadi dasar hukum bantahan kepada Para Terbantah;



Menimbang, bahwa atas jawaban tersebut Majelis Hakim menilai oleh karena Pembantah dalam posita maupun petitumnya telah sesuai menjelaskan maksud dan isi dari posita dan petitum gugatan Pembantah, dalam gugatannya Pembantah juga telah menjelaskan apa yang dipersalahkan atau menjadi dasar hukum bantahan kepada Para Terbantah dengan demikian maka gugatan Pembantah tersebut sudah jelas dan tidak kabur oleh karena itu eksepsi ini haruslah ditolak;

3. Bantahan Pembantah tidak berdasar hukum dengan alasan yang diajukan guna melakukan bantahan terhadap eksekusi tidak ada dasar hukumnya sama sekali dengan alasan;

- Untuk dilaksanakannya sita eksekusi tidak disyaratkan lebih dahulu bahwa barang yang akan disita eksekusi dijadikan jaminan pembayaran hutang, tetapi Pemohon Eksekusi dapat meminta kepada Ketua Pengadilan agar melakukan sita eksekusi untuk kepentingan pembayaran hutang pihak yang kalah dalam perkara;
- Tindakan pelelangan atas obyek tanah yang telah dilaksanakan sita eksekusinya, adalah perbuatan yang sah dan benar;

Menimbang, bahwa upaya hukum terhadap eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah berbentuk *Derden Verzet* atau Bantahan pihak ketiga, dalam hal ini Pembantah bukan termasuk pihak/orang yang ada dalam perkara melainkan orang lain yang kepentingannya merasa dirugikan atau barang yang akan dieksekusi milik dari pembantah (Pasal 195 ayat (6) HIR)

Menimbang, bahwa Pembantah dalam perkara ini mengajukan Bantahan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar perkara No.75/Pdt.G/2017/PN.Krg yang dimintakan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar dan akan dilakukan proses lelang eksekusi;

Menimbang, bahwa Para Pihak dalam perkara No.75/Pdt.G/2017/PN.Krg adalah Veronica Linawati sebagai Penggugat dan Adi Suryo Santoso sebagai Tergugat;

Menimbang, bahwa Para Pihak dalam perkara ini adalah Veronica Linawati sebagai Terbantah I dan Adi Suryo Santoso sebagai Terbantah II sedangkan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Surakarta pelaksanaan lelang sebagai Terbantah III;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian serta pertimbangan hukum diatas dapat disimpulkan bahwa :

- Materi yang diuraikan dalam petitum Bantahan dari Pembantah adalah termasuk *Derden Verzet*/Bantahan yang diajukan oleh pihak ketiga oleh



karena Pembantah mendalilkan barang yang terkena Sita Eksekusi terhadap 3 (tiga) bidang tanah yaitu :

- a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.02482 seluas 2.492 m² yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, atas nama ADHI SURYO SANTOSO;
- b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.02483 seluas 2.648 m² yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, atas nama ADHI SURYO SANTOSO;
- c. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.01292 seluas 620 m² yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, atas nama ADHI SURYO SANTOSO;

adalah hak miliknya sehingga apabila putusan No.75/Pdt.G/2017/PN.Krg dieksekusi akan merugikan hak-haknya atau kepentingannya, sehingga sudah tepat dan benar menurut hukum acara perdata upaya hukum yang diajukan adalah berbentuk Bantahan (*Derden Verzet*) dari pihak ketiga, sehingga menurut pendapat Majelis Hakim Bantahan yang telah diajukan oleh Pembantah dalam perkara ini sudah tepat dan benar menurut tata cara hukum acara perdata sehingga tidak tepat bila dikatakan Bantahan Pembantah tidak berdasar hukum dengan demikian eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terbantah II dalam jawabannya selain mengenai kompetensi telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya dapat dirinci sebagai berikut :

1. Bahwa Bantahan Pembantah dalam perkara Aquo adalah masih terlalu dini, dimana dalam kalimat awal adalah Bantahan Pembantah terhadap Lelang Eksekusi Nomor: 1/Pdt.Eks/2019/PN.Krg. Jo No.75/Pdt/2017/PN.Krg, dimana sampai saat ini Pelaksanaan Lelang Eksekusi tersebut belum dilaksanakan;

Menimbang, bahwa atas jawaban tersebut Majelis Hakim menilai oleh karena dalam tuntutan Bantahan Pembantah menyatakan proses lelang yang akan dilaksanakan bukanlah pelaksanaan lelang eksekusi yang sudah dilaksanakan dengan demikian eksepsi tersebut haruslah ditolak;

2. Bahwa Bantahan Pembantah tidak cermat atau kabur (*Obscuur libel*), yaitu bahwa Pembantah dalam Posita maupun Petitum nya sangatlah bertolak belakang, dan Perlu dicermati dalam Petitum Pembantah angka 3 yang berbunyi: "*Menyatakan bahwa Pembantah adalah Pembeli yang beretiket baik berdasarkan putusan kasasi tanggal 27 September 2018 Nomor: 1309K/Pdt/201 Jo. Nomor: 357/Pdt/2017/PT.Smg jo Nomor.158/Pdt.G/2016/PN.Skt yang telah mempunyai kekuatan hukum*



tetap." Bahwa perlu diketahui Putusan Kasasi Nomor: 1309K/Pdt/201 adalah SANGAT TIDAK JELAS, saat ini adalah tahun 2020, tahun 201 Mungkin saja Pengadilan Negeri belum berdiri;

Menimbang, bahwa penyebutan tahun 201 pada petitum bantahan yakni Putusan Kasasi Nomor : 1309 K/Pdt/201 menurut hemat Majelis benar telah terjadi kesalahan ketik serta tidak menyebabkan bantahan Pembantah menjadi kabur dengan demikian eksepsi tersebut haruslah ditolak;

3. Bahwa bantahan yang diajukan oleh Pembantah terhadap Terbantah II adalah sangat tidak jelas, dimana dalam Petitum nya sama sekali tidak disebutkan perintah atau permintaan yang dimintakan oleh Pembantah terhadap Terbantah II, mengenai apa yang dilakukan oleh Terbantah II, apa sajakah perbuatan yang dilakukan oleh Terbantah II juga tidak ada, yang tahu tahu Terbantah II diminta dihukum membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebagai Para Terbantah, oleh karenanya Bantahan Pembantah terhadap Terbantah II adalah keliru dan salah alamat;

Menimbang, selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan mengenai pokok sengketa gugatan antara Pembantah dan Para Terbantah sebagaimana tersebut dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa dari Bantahan yang dilakukan oleh Pembantah tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah Pembantah mendalilkan sebagai pihak pembeli atas obyek dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap 3 (tiga) bidang tanah sebagaimana dalam gugatan Bantahan Pembantah dengan pihak Terbantah II sehingga merasa sangat dirugikan kepentingan serta hak-haknya apabila dilakukan eksekusi berdasarkan perkara Nomor: 1/Pdt.Eks/2019/PN.Krg jo Nomor : 75/Pdt.G/2017/PN.Krg

Menimbang, bahwa dari pemeriksaan dipersidangan dihubungkan dengan Bantahan dan Jawaban, bukti surat maupun saksi telah terdapat fakta hukum yang tidak dapat disangkal menurut hukum yaitu :

- Bahwa obyek sengketa yang terkena sita eksekusi terdiri dari 3 (tiga) bidang tanah yaitu :
 - a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.02482 seluas 2.492 m2 yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, atas nama ADHI SURYO SANTOSO;
 - b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.02483 seluas 2.648 m2 yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, atas nama ADHI SURYO SANTOSO;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.01292 seluas 620 m2 yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, atas nama ADHI SURYO SANTOSO;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas yang harus dipertimbangkan adalah :

- Apakah pihak Pembantah adalah pembeli yang beritikad baik berdasarkan Putusan Kasasi tanggal 27 September 2018 Nomor : 1309 K/Pdt/2018 jo Nomor : 357/Pdt/2017/PT Smg jo Nomor 158/Pdt.G/2016/PN Skt;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Pembantah telah disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR Pembantah berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Nomor 158/Pdt.G/2016/PN Skt, Putusan Nomor 357/PDT/2017/PT SMG, Putusan Nomor 1309 K/Pdt/2018 dapat disimpulkan antara lain pada pokoknya menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.06, tanggal 27 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT RITA ESTI SRI PURNAWATI, SH Notaris di Surakarta sah dan mengikat kedua belah pihak secara hukum, para pihaknya adalah Budi Trimulianto Linggo Negro sebagai Penggugat/Pembantah sedangkan Adi Suryo Santoso sebagai Tergugat/Terbantah II yang dijadikan obyek Perjanjian Jual Beli adalah 3 (tiga) bidang tanah yaitu :

- a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.02482 seluas 2.492 m2 yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, atas nama ADHI SURYO SANTOSO;
- b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.02483 seluas 2.648 m2 yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, atas nama ADHI SURYO SANTOSO;
- c. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.01292 seluas 620 m2 yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, atas nama ADHI SURYO SANTOSO;

Menimbang, bahwa karena Tergugat (Terbantah II dalam perkara a quo) tidak melaksanakan isi putusan Putusan Nomor 158/Pdt.G/2016/PN Skt, Putusan Nomor 357/PDT/2017/PT SMG, Putusan Nomor 1309 K/Pdt/2018 lalu Tergugat (Terbantah II dalam perkara a quo) telah mengajukan gugatan kepada Penggugat (Pembantah dalam perkara a quo) dan telah diputus berdasarkan Putusan Nomor 36/Pdt.G/2019/PN Skt dan Putusan Nomor 507/Pdt/2019/PT SMG yang menyatakan menolak gugatan Penggugat (Terbantah II dalam perkara a quo);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah mencermati isi Putusan Nomor 158/Pdt.G/2016/PN Skt, Putusan Nomor 357/PDT/2017/PT SMG, Putusan Nomor 1309 K/Pdt/2018 ternyata antara Pembantah dengan Terbantah II telah terjadi kesepakatan jual beli tanah atas 3 (tiga) bidang tanah tersebut yang dituangkan dalam suatu Akta Perjanjian Jual Beli No.06 tanggal 27 Juli 2012;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil bantahan Pembantah mendalilkan mengenai pembeli yang beritikad baik Majelis terlebih dahulu akan menguraikan apa yang dimaksud dengan pembeli yang beritikad baik dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yaitu menyebutkan;

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan;
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan;

Menimbang, bahwa sekarang yang menjadi pertanyaan apakah dari bukti surat dan saksi yang diajukan oleh Pembantah telah memenuhi kriteria dari pembeli yang beritikad baik seperti tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Kasasi tanggal 27 September 2018 Nomor : 1309 K/Pdt/2018 jo Nomor : 357/Pdt/2017/PT Smg jo Nomor 158/Pdt.G/2016/PN Skt terungkap sebagaimana fakta hukum bahwa benar Pembantah dengan Terbantah II mengadakan perjanjian pengikatan jual beli tanah milik Terbantah II terdiri dari 3 (tiga) bidang tanah di Notaris Rita Esti Sri Purnawati, SH dengan harga tanah yang disepakati Rp.250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) per meter dengan kondisi apa adanya saat ini dan belum bersertifikat nanti setelah sertifikat selesai baru dilakukan pelunasan dan Pembantah sudah membayar sejumlah Rp.718.000.000,- (tujuh ratus delapan belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa Pembantah telah memenuhi kriteria sebagai pembeli yang beritikad baik sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan Terbantah I mengajukan permohonan sita eksekusi berdasarkan pada perkara No.1/Pdt.Eks/2019/PN.Krg jo. No.75/Pdt.G/2017/PN.Krg yang mana para pihak dalam perkara tersebut adalah Terbantah I sebagai Penggugat dan Terbantah II sebagai Tergugat;



Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan No.75/Pdt.G/2017/PN.Krg terungkap fakta hukum bahwa benar Terbantah II sebagai Tergugat pernah meminjam uang kepada Terbantah I sebagai Penggugat beberapa kali mulai dari bulan Januari 2006 sampai bulan Mei 2006 sehingga mencapai Rp.3.550.000.000,- (tiga milyar lima ratus lima puluh juta rupiah) dan bukti kepemilikan beberapa bidang tanah pekarangan milik Adhi Suryo Santoso (Terbantah II/Tergugat) tidak memiliki hubungan dengan perkara tersebut dan tidak dijadikan sebagai alat untuk melunasi hutang-hutang Terbantah II/Tergugat kepada Terbantah I/Penggugat;

Menimbang, bahwa kemudian Terbantah I mengajukan permohonan sita eksekusi berdasarkan Putusan No.75/Pdt.G/2017/PN.Krg terhadap barang tidak bergerak berupa 3 (tiga) bidang tanah yaitu :

- a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.02482 seluas 2.492 m2 yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, atas nama ADHI SURYO SANTOSO;
- b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.02483 seluas 2.648 m2 yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, atas nama ADHI SURYO SANTOSO;
- c. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.01292 seluas 620 m2 yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, atas nama ADHI SURYO SANTOSO;

Menimbang, bahwa karena Terbantah II tidak melaksanakan isi putusan Kasasi tanggal 27 September 2018 Nomor : 1309 K/Pdt/2018 jo Nomor : 357/Pdt/2017/PT Smg jo Nomor 158/Pdt.G/2016/PN Skt tersebut lalu Terbantah I telah mengajukan permohonan eksekusi / pelaksanaan Putusan No.75/Pdt.G/2017/PN.Krg, dan selanjutnya Panitera Pengadilan Negeri Karanganyar telah mengeluarkan Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 1/Pdt.Eks/2019/PN.Krg Jo No.75/Pdt.G/2017/PN.Krg atas 3 (tiga) bidang tanah obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa telah terbukti bahwa tanah objek sengketa dalam perkara aquo adalah sama dengan tanah obyek eksekusi dalam Nomor : 1/Pdt.Eks/2019/PN.Krg Jo No.75/Pdt.G/2017/PN.Krg;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa 3 (tiga) bidang tanah obyek perkara yang merupakan obyek eksekusi dalam Putusan Kasasi tanggal 27 September 2018 Nomor : 1309 K/Pdt/2018 jo Nomor : 357/Pdt/2017/PT Smg jo Nomor 158/Pdt.G/2016/PN Skt adalah merupakan milik Pembantah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah mencermati isi Putusan No.75/Pdt.G/2017/PN.Krg ternyata telah terjadi gugat menggugat antara Terbantah I sebagai Penggugat/Pemohon Eksekusi dan Terbantah II sebagai Tergugat/Termohon Eksekusi, tanpa melibatkan Pembantah sebagai pihak dalam perkara tersebut sedangkan terbukti bahwa 3 (tiga) bidang tanah obyek perkara/obyek eksekusi adalah milik Pembantah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka dapat disimpulkan Pembantah telah dapat membuktikan bahwa 3 (tiga) bidang tanah obyek sengketa tersebut diperoleh dari proses jual beli yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No.06 tanggal 27 Juli 2012 sehingga Pembantah telah memenuhi kriteria Pembeli yang beritikad baik sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa karena Pembantah terbukti sebagai pembeli yang beritikad baik atas obyek perkara/obyek eksekusi yang didasarkan pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 27 Juli 2012 maka tuntutan Pembantah pada petitum 2 bantahan agar dinyatakan bahwa Pembantah adalah Pembantah yang baik dan benar cukup beralasan dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa telah dapat membuktikan bahwa 3 (tiga) bidang tanah obyek sengketa tersebut diperoleh dari proses jual beli yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No.06 tanggal 27 Juli 2012 sehingga Pembantah telah memenuhi kriteria Pembeli yang beritikad baik dengan demikian petitum 3 cukup beralasan dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena proses lelang telah dibatalkan dalam hal ini oleh Pengadilan Negeri Karanganyar sehingga berlebihan apabila Pembantah menuntut proses lelang tidak sah dengan demikian petitum 4 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa karena ternyata Eksekusi atas perkara Nomor :1/Pdt.Eks/2019/PN.Krg jo Nomor : 75/Pdt.G/2017/PN.Krg sudah dilaksanakan maka petitum 5 bantahan cukup beralasan dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Pembantah pada petitum 6 bantahan yang meminta agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding maupun kasasi menurut pendapat Majelis Hakim oleh karena adanya bukti surat P-1, P-2, dan P-3 berupa putusan yang didasarkan atas suatu putusan yang sudah berkekuatan hukum yang tetap maka telah memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam Buku II Pedoman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum, Edisi 2007, Terbitan Mahkamah Agung RI, halaman 86-87, maka tuntutan ini haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat Pembantah telah berhasil membuktikan sebahagian bantahannya, oleh karenanya bantahan Pembantah haruslah dinyatakan dikabulkan sebahagian;

Menimbang, bahwa karena bantahan Pembantah dinyatakan dikabulkan sebahagian maka Para Terbantah berada di pihak yang kalah dan untuk itu harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Mengingat, dan memperhatikan Pasal 195 ayat (6) dan (7) HIR dan segala aturan hukum dan perundang-undangan yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Terbantah I dan Terbantah II;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan bantahan dari Pembantah sebagian;
2. Menyatakan bahwa Pembantah adalah Pembantah yang baik dan benar;
3. Menyatakan bahwa Pembantah adalah pembeli yang beritikad baik berdasarkan putusan Kasasi tanggal 27 September 2018 Nomor : 1309 K/Pdt/2018 jo Nomor : 357/Pdt/2017/PT Smg jo Nomor 158/Pdt.G/2016/PN Skt yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
4. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Karanganyar untuk melaksanakan Pengangkatan Sita Eksekusi terhadap 3 (tiga) bidang tanah yaitu :
 - a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.02482 seluas 2.492 m2 yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, atas nama ADHI SURYO SANTOSO;
 - b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.02483 seluas 2.648 m2 yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, atas nama ADHI SURYO SANTOSO;
 - c. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.01292 seluas 620 m2 yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, atas nama ADHI SURYO SANTOSO;
5. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan/dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) walaupun ada upaya hukum banding maupun kasasi;

Halaman 36 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.Bth/2020/PN Krg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Para Terbantah secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.607.000,- (dua juta enam ratus tujuh ribu rupiah)
8. Menolak gugatan Pembantah untuk selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karanganyar, pada hari **Rabu, tanggal 8 Desember 2020** oleh kami **AYUN KRISTIYANTO, S.H.,M.H.**, selaku Hakim Ketua, **I NYOMAN ARY MUDJANA, S.H.,M.H.**, dan **VENI WAHYU MUSTIKARINI, S.H.,M.Kn** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **BIMA ADI WIBOWO, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Karanganyar, serta dihadiri oleh Kuasa Pembantah dan tanpa dihadiri Kuasa Terbantah I, Terbantah II serta Terbantah III;

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua

I NYOMAN ARY MUDJANA, S.H.,M.H.

AYUN KRISTIYANTO S.H.,M.H.

VENI WAHYU MUSTIKARINI, S.H.,M.Kn

Panitera Pengganti

BIMA ADI WIBOWO, S.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Biaya Pemberkasan	Rp. 80.000,-
3. Panggilan	Rp. 1.975.000,-
4. PNBP Panggilan/Pemberitahuan	Rp. 90.000,-
5. Pemberitahuan Putusan	Rp. 416.000,-
6. Redaksi	Rp. 10.000,-
7. Meterai	<u>Rp. 6.000,-</u>
Jumlah	Rp.2.607.000,-

(Dua Juta Enam Ratus Tujuh Ribu Rupiah)