



PUTUSAN

Nomor 536/Pdt/2020/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

WIJAYANTO, Tempat/tanggal lahir: Sragen, 26 Juli 1970, agama: Islam, pekerjaan: Wiraswasta, jenis kelamin: Laki-laki, warganegara: Indonesia, status perkawinan: Kawin, Diploma, alamat: Bulak Asri RT.003 RW.001, Desa Pelemgadung, Kecamatan Karang malang, Kabupaten Sragen; Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Endra, S.H., M.H., advokat dan konsultan hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "Endra, S.H., M.H. & Partners, yang beralamat di Jatimalang RT.04 RW.02, Desa Joho, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, berdasarkan surat kuasa khusus, tanggal 02 Nopember 2020; Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**;

MELAWAN:

1. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. **KEPALA ATR/BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT JAKARTA** cq. **KEPALA ATR/BADAN PERTANAHAN PROPINSI JAWA TENGAH** cq. **KEPALA KANTOR ATR/BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN SRAGEN**, beralamat di Jalan Veteran Nomor 10 Sragen;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sularso, A.Ptnh., M.M., A. Eva Tejo Sutono, S.H. dan Dwi Yuni Endah Sawitri, S.H., para Aparatur Sipil Negara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen, berdasarkan surat kuasa khusus, tanggal 29 April 2020; Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**;

2. C. SUKRASMI WAHYUNINGSIH, beralamat di Rajawali/Garuda Nomor 123 RT.08 RW.001, Kelurahan Kabupaten, Kecamatan Klaten Tengah, Kabupaten Klaten;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ricky Budhi Hartono, S.H., M.H. dan Rusmarwanto, S.H., advokat

Halaman 1 dari 27 Putusan Nomor 536/Pdt/2020/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada Kantor Advokat "Ricky B. Hartono, S.H., M.H. & Partners, yang beralamat di Jalan Sorogenen Nomor 57 Surakarta 57122, berdasarkan surat kuasa khusus, tanggal 17 Juni 2020; Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING II semula TERGUGAT II;

3. PT. SARANA SURAKARTA VENTURA, beralamat di Jalan M. Saleh Werrdisastro Nomor 1 Surakarta;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suharto, Koordinator Legal pada PT. Sarana Surakarta Ventura, berdasarkan surat kuasa khusus, tanggal 29 April 2020; Kuasa tersebut kemudian dicabut dengan surat pencabutan, tertanggal 19 Mei 2020 dan selanjutnya memberikan kuasa kepada Ricky Budhi Hartono, S.H., M.H. dan Rusmarwanto, S.H., advokat pada Kantor Advokat "Ricky B. Hartono, S.H., M.H. & Partners, yang beralamat di Jalan Sorogenen Nomor 57 Surakarta 57122, berdasarkan surat kuasa khusus, tanggal 15 Mei 2020; Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING III semula TERGUGAT III;

4. MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA cq. DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA cq. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA (DJKN) KANTOR WILAYAH IX cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SURAKARTA, beralamat di Jalan Ki Mangun Sarkoro Nomor 141 Surakarta;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Andi Soegiri, Edi Muwasin, Didik Yasirul Hadi, Wisnu Herjuna, Okky Kurniawan dan Risdian Fajarohman, para Aparatur Sipil Negara pada Kantor KPKNL Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 15 Mei 2020; Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING IV semula TERGUGAT IV;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 17 Desember 2020 Nomor 536/Pdt/2020/PT SMG tentang Penunjukan

Halaman 2 dari 27 Putusan Nomor 536/Pdt/2020/PT SMG.



Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;

- Berkas perkara Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Sgn. dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Membaca, surat gugatan Penggugat tanggal 14 April 2020, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sragen pada tanggal 15 April 2020 dalam Register Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Sgn. telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah mendapatkan fasilitas penyertaan saham/modal dalam bentuk kerjasama dalam usaha yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat III sebesar Rp100.000.000,00 sebagaimana akta perjanjian pembiayaan yang diterimakan kepada Penggugat;
2. Bahwa dalam persetujuan perjanjian penyertaan saham Penggugat telah menyerahkan jaminan kepada Tergugat III berupa: Tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.4249 yang terletak di Desa Pelemgadung, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen, luas: 213 m² atas nama Wijayanto (Penggugat); Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai obyek sengketa;
3. Bahwa Penyertaan saham yang diberikan oleh Tergugat II kepada Penggugat, seharusnya Tergugat III menyadari Penyertaan saham dalam suatu usaha apabila usaha tersebut mengalami kerugian tidak sepatutnya Tergugat III meminta bagian keuntungan kepada Penggugat sebagaimana Surat Peringatan III No.267/SSV/VII/2013/M & R tanggal 27 Juli 2013 tersebut;
4. Bahwa Tergugat III dengan bantuan Tergugat IV telah melakukan penjualan obyek sengketa obyek sengketa, yang seharusnya wajib ditolak oleh Tergugat IV karena jumlah kewajiban Penggugat kepada Tergugat III belum jelas kepastian jumlah yang harus dibayar, berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia 106/PMK.06/2013 tentang petunjuk pelaksanaan lelang sebagai mana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016, sehingga dapat dibatalkan atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan;
5. Bahwa Tergugat III menentukan harga limit tidak dengan dasar kelayakan atau dilakukan apraisal secara *independen* dan menilai obyek sengketa semata-mata sendiri dan terlalu sangat rendah dimana hal tersebut merugikan

Halaman 3 dari 27 Putusan Nomor 536/Pdt/2020/PT SMG.



Pihak Penggugat dengan nilai limit sebesar Rp255.500.000,00 (dua ratus lima puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);

6. Bahwa sebagaimana posita angka 4 dan 5 tersebut, Tergugat II sebagai pemenang lelang dalam penjualan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III dengan bantuan Tergugat IV pada tanggal 27 April 2018 melalui Pengadilan Negeri Sragen tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

7. Bahwa pada saat itu usaha Penggugat saat itu dalam kesulitan keuangan akan tetapi usaha Penggugat tersebut masih berjalan serta prospek kedepan masih bisa diharapkan sehingga sebagaimana SK BI No.31/150/KEP/DIR tanggal 12 Nopember 1998 tentang restrukturisasi kredit, mengingat Penggugat mempunyai reputasi baik dalam hal pembayaran hutang terhadap Tergugat III, seharusnya restrukturisasi dapat dilaksanakan;

8. Bahwa Penggugat telah beberapa kali melakukan pembayaran kewajiban terhadap Tergugat III yang setiap bulannya dengan tertib dan dikarenakan usaha Penggugat mengalami kesulitan disebabkan karena *overmach*, maka secara hukum harus dibebaskan segala kewajiban memenuhi prestasi kepada Tergugat III (Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUH Perdata) dan tanpa penjelasan dari Tergugat III kepada Penggugat, pada tanggal 27 April 2018 Tergugat III melakukan penjualan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III dengan bantuan Tergugat IV melalui Pengadilan Negeri Sragen;

9. Bahwa sebagaimana dimuat dalam pasal 4 huruf g undang-undang Republik Indonesia Nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, Penggugat adalah warga Negara Republik Indonesia yang merupakan konsumen Tergugat III, berhak untuk diperlakukan secara benar jujur dan adil serta tidak diskriminatif oleh pelaku usaha;

10. Bahwa Tergugat I didalam perkara ini agar selama proses perkara ini berjalan tidak melakukan perubahan balik nama terhadap obyek sengketa, apabila ada permohonan perubahan balik nama dan atau pembebanan dalam bentuk apapun baik dari Tergugat II maupun Tergugat III atau siapapun harap menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*), dan atau berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 45 ayat 1 huruf e "Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi" huruf e tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;

Halaman 4 dari 27 Putusan Nomor 536/Pdt/2020/PT SMG.



11. Bahwa guna menghindari adanya penguasaan maupun peralihan benda yang menjadi obyek sengketa kepada orang lain, maka mohon untuk dapat diletakkan sita Persamaan terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa;
12. Bahwa gugatan ini didasarkan pada alat bukti yang kuat serta *outentik*, maka mohon dinyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya banding, kasasi maupun *verzet (uit voerbaar bij voorraad)*;
13. Bahwa oleh karena berdasarkan fakta dan fakta hukum, Tergugat III telah melanggar hak-hak Penggugat, maka sudah sewajarnya kepadanya dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan ini mohon Yth. Ketua Pengadilan Negeri Sragen berkenan memanggil Para Pihak dan memeriksa perkara ini secara seksama, serta mengadili selanjutnya menjatuhkan putusan hukum yang amarnya sebagai berikut:

PRIMAIR

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita Persamaan yang diletakkan terhadap tanah bangunan Obyek Sengketa;
3. Menyatakan pelaksanaan Penjualan lelang atas obyek sengketa pada tanggal 27 April 2018 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menyatakan nilai harga limit dalam penjualan lelang obyek sengketa pada tanggal 27 April 2018, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat karena dilakukan tidak oleh *appraisal independent*;
5. Menyatakan membebaskan kewajiban Peggugat kepada Tergugat III yang merupakan penyertaan dalam bentuk saham oleh Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I agar tidak melakukan balik nama terhadap sertifikat obyek sengketa dan apabila ada permohonan perubahan balik nama maupun pembebanan dalam bentuk apapun baik dari Tergugat II maupun Tergugat III atau siapapun harap menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*);
7. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

- Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, maka mohon putusan *ex aequo et bono*, putusan yang seadil-adilnya;

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

1. Bahwa TERGUGAT I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan PENGGUGAT dalam gugatan Perkara No. 25/Pdt.G/2020/PN.Sgn. tanggal 15 April 2020, kecuali atas hal-hal tertentu yang diakui kebenarannya secara tegas menurut hukum;
2. Menanggapi gugatan PENGGUGAT bahwa TERGUGAT I dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen memproses setiap Permohonan Perubahan Data Pendaftaran Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku khususnya mengenai peraturan pendaftaran tanah yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 khususnya pasal 3 Pendaftaran tanah bertujuan:
 - a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
 - b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang bidang tanah dan satuan satuan rumah susun yang sudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan;
3. Bahwa berdasarkan data yang terdapat pada TERGUGAT I, disampaikan hal-hal sebagai berikut:
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 4249/Desa Pelemgadung luas 213 m2 atas nama Wijayanto, yang terletak di Desa Pelemgadung, Kecamatan Karangmalang, bahwa posita-posita dari PENGGUGAT yang tidak ditanggapi oleh TERGUGAT I bukan berarti diakui tetapi memang tidak ada relevansinya dengan tugas-tugas TERGUGAT I, sehingga tidak perlu ditanggapi;

Halaman 6 dari 27 Putusan Nomor 536/Pdt/2020/PT SMG.



Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;

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

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat II menolak/ menyangkal seluruh dalil - dalil gugatan Penggugat yang diuraikan dalam gugatannya, kecuali apa yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II dalam jawabannya;
2. Bahwa terhadap dalil gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat posita Nomor 6(enam) mohon untuk di tolak atau setidaknya tidaknya untuk tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklark*) dengan alasan sebagai berikut:

2.1. Bahwa Tergugat II adalah pembeli/pemenang lelang Obyek Sengketa yang tidak tahu menahu adanya permasalahan hukum antara Penggugat sebagai Debitur dengan Tergugat III sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Obyek Sengketa;

2.2. Bahwa Tergugat II adalah Pembeli/Pemenang lelang melalui lelang secara umum di kantor lelang dan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku adalah pembeli/pemenang lelang yang beritikad baik;

2.3. Bahwa Tergugat II sebagai Pembeli/pemenang lelang terhadap Obyek Sengketa berdasarkan Berita Acara lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan atas Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah Pembeli/pemenang Lelang yang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi;

2.4. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 821/K/Sip/1974 yang menyatakan:

“bahwa pembelian di muka umum melalui kantor lelang adalah pembeli beritikad baik, harus dilindungi undang-undang”;

2.5. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 323/K/Sip/1968 yang menyatakan:

“suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pemenang lelang yang beritikad baik,



maka terhadap pemenang lelang yang beritikad baik tersebut wajib di berikan perlindungan hukum”;

2.6. Bahwa mengenai kepastian dan perlindungan hukum bagi pembeli/pemenang lelang telah diberikan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan dikukuhkannya Yurisprudensi terhadap Putusan Mahkamah Agung RI No.1068 K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009 dalam Rakernas Mahkamah Agung tahun 2011 sebagai berikut;

- Bahwa pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar lelang eksekusipun memiliki irah-irah yang sama seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap) tidak dapat dibatalkan;
- Bahwa Pembeli terhadap Obyek Sengketa berdasarkan Berita Acara lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan atas Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah Pembeli/pemenang Lelang yang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi;
- Bahwa apabila di kemudian hari ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatana 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 di lakukan adalah menuntut ganti rugi atas Obyek Sengketa dari Pemohon lelang;

2.7. Bahwa mengenai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dari Pengguga tdalam Perkara Nomor: 25/Pdt.G/2020/PN Sgn yang menarik Pemenang lelang sebagai pihak Tergugat II adalah nyata-nyata salah alamat dan jelas-jelas telah merugikan Tergugat II sebagai Pemenang Lelang yang seharusnya bisa segera menguasai dan menikmati Obyek Lelang menjadi tidak bisa segera mungkin menguasai dan menikmati Obyek Lelang;

Berdasarkan fakta dan dasar hukum yang telah dikemukakan tersebut di atas, maka dengan ini mohon kiranya Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Sragen Cq. Yang Mulia Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan menangani perkara *a quo* untuk mengadili dan memberi putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

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

Halaman 8 dari 27 Putusan Nomor 536/Pdt/2020/PT SMG.



SUBSIDAIR:

Atau apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Sragen Cq Yang Mulia Ketua Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat III telah mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat III menolak/menyangkal seluruh dalil - dalil gugatan Penggugat yang diuraikan dalam gugatannya, kecuali apa yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III dalam jawabannya;
2. Bahwa Tergugat III mohon agar segala dalil yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, secara *mutatis mutandis* termuat kembali sebagai bagian dalam jawaban pokok perkara dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan;
3. Bahwa tidak benar apabila Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat III telah melakukan penyertaan Saham pada usaha milik Para Pelawan, dengan alasan sebagai berikut:

3.1. Bahwa pengertian saham sendiri adalah surat berharga yang menunjukkan bagian kepemilikan atas suatu perusahaan, berdasarkan Pasal 48 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, saham tersebut dikeluarkan atas nama pemiliknya sehingga menjadi tanda bukti kepemilikan atas saham suatu Perseroan Terbatas. Pihak yang akan atau ingin memiliki saham harus memenuhi persyaratan kepemilikan saham yang dapat ditetapkan dalam anggaran dasar Perseroan Terbatas tersebut dengan memperhatikan persyaratan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

3.2. Bahwa Penggugat dan Tergugat III selama ini menandatangani Akta Pembiayaan Dengan Pola Bagi Hasil yang dibuat di hadapan HARIJASTI KASLAM MANGOENDARMODJO, S.H. Notaris/PPAT tanggal 22 Maret 2011 dan telah disepakati secara tegas antara Penggugat dan Tergugat III bahwa Tergugat III memberikan sejumlah uang untuk pembiayaan usaha kepada Penggugat yang disertai jaminan, dan mengenai kewajiban Penggugat dalam hal memberikan laporan usaha/keuangan, Imbalan Jasa, Biaya-biaya dan Denda yang harus dilaksanakan Penggugat dengan itikad baik dan dengan rasa penuh tanggung jawab;



3.3. Bahwa namun demikian sampai dengan diajukannya permohonan Eksekusi Lelang di Pengadilan Negeri Sragen dalam perkara *a quo* Penggugat telah terbukti tidak dapat memenuhi kewajiban-kewajibannya atau *Wanprestasi* dan sebelum gugatan dalam perkara *a quo* diajukan, Penggugat malah sudah dua kali mengajukan gugatan kepada Tergugat III yaitu dahulu dalam perkara Nomor: 55/Pdt.G/2015/PN Sgn dan perkara Nomor: 33/Pdt.Bth/2018/PN Sgn yang saat ini kedua perkara tersebut telah *Inkracht Van Gewijde* di tingkat Kasasi dan kedua perkara tersebut telah dimenangkan oleh Tergugat III;

Bahwa dengan dasar alasan-alasan yang telah diuraikan di atas maka dalil-dalil Penggugat selebihnya yang pada pokoknya mendalilkan mengenai penyertaan saham yang dilakukan oleh Tergugat III tidak akan kami tanggapi lagi karena tidak berarti hukum dan berdasarkan pada hukum;

4. Bahwa terhadap proses lelang dalam perkara No.03/Pdt.Eks.Llg/2014.PN Srg terhadap SHM No.4249, Luas 213 M2 a/n Wijayanto di Desa Pelemgadung, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen telah dilaksanakan pada hari Jumat 27 April 2018, hal mana sebelumnya telah dilakukan *Aanmaning* oleh Ketua Pengadilan Negeri Sragen agar Termohon Eksekusi Lelang (Penggugat dalam perkara *a quo*) segera melakukan pembayaran terhadap seluruh hutang-hutangnya kepada Tergugat III selaku Kreditur sesuai dengan rekapitulasi kewajiban-kewajibannya hal mana rekapitulasi tersebut merupakan syarat mutlak didalam mengajukan eksekusi lelang yang harus diajukan kepada Pengadilan Negeri Sragen;

Bahwa dengan demikian dalil penggugat pada posita angka 4 yang menyatakan jumlah kewajiban Penggugat yang harus dibayarkan kepada Tergugat III belum jelas jumlahnya adalah dalil yang mengada ada dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena itu mohon ditolak atau dikesampingkan;

5. Bahwa untuk memenuhi salah satu syarat formil dalam proses lelang tersebut maka telah dilakukan appraisal atau taksasi ulang oleh Kantor Jasa Penilai Publik Independen "HARI UTOMO dan Rekan" yang telah memberikan laporan penilaian pada tanggal 03 Juli 2017 terhadap SHM No.4249, Luas 213 M2 a/n Wijayanto di Desa Pelemgadung, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen sesuai dengan ketentuan yang berlaku, laporan *appraisal* tersebut telah ditentukan pula mengenai harga limit yang kemudian ditindak lanjut oleh Ketua Pengadilan Negeri Sragen dalam kedudukannya sebagai pihak penjual untuk menentukan harga limit lelang dalam Proses Lelang terhadap SHM No.4249, Luas 213 M2 a/n Wijayanto di

Halaman 10 dari 27 Putusan Nomor 536/Pdt/2020/PT SMG.



Desa Pelemgadung, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen dengan demikian dalil gugatan Penggugat yang termuat didalam posita angka 5 yang mempersoalkan mengenai harga limit yang seolah-olah ditentukan oleh Tergugat III adalah tidak berdasarkan pada hukum dan terkesan mengada-ada oleh karena itu mohon ditolak atau dikesampingkan;

6. Bahwa terkait dalil gugatan Penggugat pada posita angka 7 mengenai keinginan untuk dapat dilakukan restrukturisasi mohon ditolak atau dikesampingkan dengan alasan-alasan sebagai berikut:

6.1. Restrukturisasi merupakan bentuk "Kesepakatan Baru" yang tunduk pada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang bersifat bebas tanpa adanya paksaan dan tekanan dari pihak manapun;

6.2. Bahwa selain itu pertimbangan yang sangat penting dalam Restrukturisasi adalah berdasarkan Penilaian dari Kreditur (Tergugat III) terhadap Solvabilitas/Kemampuan Debitur (Penggugat), sebab apabila tidak mempertimbangkan Faktor "5C" dalam proses Restrukturisasi (*Character, Capacity, Capital, Condition, Collateral*) hanya akan memperpanjang permasalahan yang ada dan bukanlah merupakan solusi yang permanent;

7. Bahwa terkait dalil-dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat dalam keadaan *overmacht* dan agar supaya dibebaskan dari segala kewajiban-kewajibannya adalah dalil yang tidak berdasarkan pada hukum untuk itu secara tegas mohon ditolak dengan alasan-alasan sebagai berikut:

7.1. Bahwa ketidak mampuan dalam melakukan pembayaran kewajiban Penggugat kepada Tergugat III adalah merupakan resiko bisnis yang harus ditanggung Penggugat, hal mana kejadian tersebut adalah sangat wajar terjadi pada dunia usaha dan bukanlah suatu peristiwa *overmach* ataupun *force majeure*;

7.2. Penggugat dan Tergugat III telah mengikatkan diri dalam Akta Pembiayaan Dengan Pola Bagi Hasil yang dibuat di hadapan HARIJASTI KASLAM MANGOENDARMODJO, S.H. Notaris/PPAT tanggal 22 Maret 2011, hal mana secara faktual Tergugat III telah menyerahkan sejumlah dana untuk keperluan pendanaan usaha Penggugat dengan disertai pembebanan jaminan berupa Hak Tanggungan terhadap SHM No.4249, Luas 213 M2 a/n Wijayanto di Desa Pelemgadung, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen



untuk menjamin pengembalian dana dari debitur (Penggugat) apabila debitur (Penggugat) Wanprestasi;

7.3. Bahwa oleh karena itu berdasarkan pada ketentuan pasal 1338 KUH Perdata para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut wajib mentaati segala ketentuan yang telah disepakati bersama, tidak terkecuali di dalamnya Penggugat (debitur) untuk menjalankan kewajibannya dalam proses pengembalian dana yang telah diberikan kepadanya oleh Penggugat;

7.4. Bahwa dengan bukti adanya pengajuan gugatan yang dilakukan berulang-ulang kali semenjak tahun 2015 oleh Penggugat (yang telah nyata-nyata wanprestasi) kepada Tergugat III dengan tujuan pembebasan terhadap seluruh hutang-hutangnya seperti apa yang didalilkan di dalam posita angka 8 dalam gugatan perkara *a quo* adalah merupakan gambaran nyata bahwa penggugat adalah bukanlah Penggugat yang beritikad baik;

Bahwa berdasarkan dengan alasan-alasan dan dalil-dalil Jawaban Tergugat III yang telah diajukan di atas, maka seluruh dalil-dalil Penggugat mohon untuk ditolak, dan Tergugat III tidak perlu menanggapi lagi dalil-dalil penggugat untuk selebihnya karena tidak berarti hukum dan tidak berdasarkan pada hukum;

Bahwa berdasarkan uraian jawaban Tergugat III tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara Nomor: 25/Pdt.G/2020/PN Sgn, untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi:

DALAM POKOK PERKARA

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

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

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatan kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas diakuinya;
2. Gugatan Kurang Pihak;
 - 2.1. Bahwa lelang eksekusi pengadilan dengan Penetapan Perkara Nomor: 03/Pdt.Eks.Llg/2014/PN Srg Jo 08/Pdt.Sita.Eks/2014/PN Srg, tanggal 2 Februari 2015 didasarkan pada permohonan Ketua Pengadilan Negeri Sragen melalui Surat Nomor W12.U20/107/ PDT.01.01/3/2018 tanggal 12 Maret 2018;

Halaman 12 dari 27 Putusan Nomor 536/Pdt/2020/PT SMG.



2.2. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat IV dengan obyek sengketa berupa SHM No.4249 luas 213 m² yang terletak di Desa Pelemgadung, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen telah laku terjual dalam pelaksanaan lelang;

2.3. Bahwa dengan tidak dimasukkannya Pemohon/Ketua Pengadilan Negeri Sragen sebagai pihak dalam perkara *a quo* membuat perkara ini kurang lengkap dan ada peristiwa hukum yang hilang sehingga gugatan yang diajukan Para Penggugat menjadi gugatan yang kurang pihak;

3. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscur Libel*)

3.1. Bahwa dalam dalil-dalil gugatan Para Penggugat, terdapat dalil-dalil baik dalam posita maupun petitum Para Penggugat yang tidak jelas atau kabur, beberapa diantaranya:

3.1.1. Bahwa dalam dalil posita butir 4, Penggugat mendalilkan bahwa pelaksanaan lelang obyek sengketa atas permohonan dari Tergugat III, sedangkan di posita maupun petitum yang lain, menyatakan bahwa pelaksanaan lelang obyek sengketa atas permohonan dari Pengadilan Negeri Sragen. Sehingga dalil Para Penggugat didasarkan pada peristiwa hukum yang salah;

3.1.2. Demikian juga Penggugat dalam posita butir 5 mendalilkan bahwa Tergugat III dalam menentukan harga limit tidak dengan dasar kelayakan atau dilakukan *apraisssal* secara independen. Sedangkan dalam lelang obyek sengketa ini atas permohonan Pengadilan Negeri Sragen, yang berarti yang menentukan harga limit adalah pemohon, hal ini sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

3.1.3. Bahwa dalam dalil posita Para Penggugat dan petitum, Para Penggugat mendalilkan bahwa pelaksanaan lelang nomor perkara 03/Pdt.Eks.Llg/2014/PN.Srg jo. 08/Pdt.Sita.Eks/2014/ PN.Srg tanggal 2 Februari 2015 dilaksanakan pada tanggal 27 April 2018 harus batal demi hukum, tetapi Para Penggugat tidak menjelaskan perihal dasar hukum yang mengharuskan lelang tersebut batal demi hukum, sehingga dalil Para Penggugat tidak lengkap dan tidak jelas;



4. Bahwa dengan berdasar uraian di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi di atas, mohon dianggap termasuk dan terbaca kembali dalam pokok perkara ini, serta Tergugat IV menolak seluruh dalil Para Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat IV tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat IV;
3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Para Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi pengadilan nomor perkara 03/Pdt.Eks.Llg/2014/PN Srg Jo 08/Pdt.Sita.Eks/2014/PN Srg tanggal 2 Februari 2015 terhadap obyek sengketa berupa: Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat IV dengan obyek sengketa berupa SHM No.4249 luas 213 m2 yang terletak di Desa Pelemgadung, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen;
4. Bahwa meskipun Para Penggugat tidak mempersoalkan teknis pelaksanaan lelang eksekusi pengadilan dan lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dilaksanakan oleh Tergugat IV tersebut, sebelum menjawab pokok perkara gugatan untuk menjelaskan dan mendudukan persoalan yang sebenarnya perlu Tergugat IV sampaikan proses lelang terkait dengan obyek sengketa tersebut adalah sebagai berikut:
 - a. Bahwa Pelaksanaan Lelang *a quo* merupakan kewajiban hukum Tergugat IV sebagaimana perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 berbunyi, "Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya." juncto ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) 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

Halaman 14 dari 27 Putusan Nomor 536/Pdt/2020/PT SMG.



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

b. Bahwa lelang terhadap obyek sengketa berupa SHM No.4249 luas 213 m² yang terletak di Desa Pelemgadung, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen dilaksanakan berdasarkan Surat Permohonan Panitera Pengadilan Negeri Sragen Nomor: W12.U20/107/PDT.01.01/3/ 2018 tanggal 12 Maret 2018 (*vide* Bukti TIV-1), Ketua Pengadilan Negeri Sragen meminta bantuan Tergugat IV untuk melaksanakan lelang eksekusi atas obyek lelang *a quo* dengan menyertakan dokumen-dokumen persyaratan lelang diantaranya:

- Penetapan Eksekusi Lelang Ketua Pengadilan Negeri Sragen Nomor: 03/Pdt.Eks.Llg/2014/PN Srg Jo 08/Pdt.Sita.Eks/2014/PN Srg, tanggal 2 Februari 2015 (*vide* Bukti TIV-3);
- Penetapan *Aanmaning*/teguran Ketua Pengadilan Negeri Sragen Nomor: 03/Pdt.Eks.Llg/2014/PN Srg tanggal 16 September 2014 (*vide* Bukti TIV-4);
- Berita Acara *Aanmaning* tanggal 23 September 2014 (*vide* Bukti TIV-5);
- Penetapan Sita Ketua Pengadilan Negeri Sragen Nomor: 08/Pdt.Sita. Eks/2014/PN Srg tanggal 11 November 2014 (*vide* Bukti TIV-6);
- Berita Acara Sita tanggal 17 November 2014 (*vide* Bukti TIV-7);
- Fotokopi Sertifikat;

c. Bahwa berdasarkan permohonan Pengadilan Negeri Sragen yang telah lengkap, maka sesuai dengan kewajiban hukumnya telah menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor S-789/WKN.09/ KNL.02/2018 tanggal 26 Maret 2018 (*vide* Bukti TIV-2) dengan ketentuan Pengadilan Negeri Sragen selaku penjual obyek lelang harus memenuhi syarat pengumuman lelang dan pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang;

d. Bahwa untuk melengkapi persyaratan lelang dimaksud, Pengadilan Negeri Sragen telah melaksanakan pengumuman lelang melalui selebaran tanggal 29 Maret 2018 sebagai Pengumuman Pertama (*vide* Bukti TIV-8) dan melalui Surat Kabar Harian Jawa Pos Radar Solo yang terbit tanggal 13 April 2018 (*vide* Bukti TIV-9) sebagai pengumuman lelang kedua, sehingga terhadap lelang dimaksud dapat diketahui khalayak umum (asas publisitas);

Halaman 15 dari 27 Putusan Nomor 536/Pdt/2020/PT SMG.



- e. Bahwa atas pelaksanaan lelang dimaksud, Pengadilan Negeri Sragen telah memberitahukan kepada pihak tereksekusi melalui surat nomor: W12.U20/179/PDT.01.01/4/2018 tanggal 13 April 2018 (*vide* Bukti TIV-10) dan surat Nomor: W12.U20/178/PDT.01.01/4/2018 tanggal 13 April 2018 (*vide* Bukti TIV-11);
- f. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 25 ayat (1) PMK 27/2016 yang menentukan pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah dari Kantor Pertanahan setempat, maka terhadap lelang eksekusi *a quo* telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 130/2017 tertanggal 25 September 2017 (*vide* Bukti TIV-12) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen yang pada pokoknya menyatakan bahwa obyek sengketa telah diletakkan sita oleh Pengadilan Negeri Sragen;
- g. Bahwa dikarenakan dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan obyek lelang jelas, maka lelang eksekusi terhadap objek sengketa *a quo* melalui perantaraan Tergugat IV dapat dilaksanakan pada tanggal 27 April 2018 dan telah diterbitkan risalah lelang nomor 244/38/2018 (*vide* Bukti TIV-13);
5. Bahwa berdasarkan penjelasan Jawaban pada poin 4 di atas telah cukup menjelaskan proses eksekusi lelang tersebut telah dilaksanakan secara transparan dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang lelang sebagaimana yang diatur dalam *Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1941:3* Jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/2016);
6. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada posita dan petitum Para Penggugat yang pada pokoknya meminta Majelis Hakim menyatakan pelaksanaan lelang batal demi hukum;
7. Bahwa Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan sebagai berikut:
- "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan", serta sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut:

Halaman 16 dari 27 Putusan Nomor 536/Pdt/2020/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”;

8. Bahwa oleh karena proses dan tata cara pelaksanaan lelang pada tanggal 27 April 2018 tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan peraturan yang berlaku, maka tindakan Tergugat IV adalah sah secara hukum dan tidak dapat dimintakan pembatalannya;

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

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat IV cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 27 April 2018 dengan Risalah Lelang Nomor 244/38/2018 telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
4. perkara yang timbul;

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Sragen telah menjatuhkan **Putusan** Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Sgn tanggal 22 Oktober 2020 yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak seluruh eksepsi Tergugat IV;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp1.896.000,00 (satu juta delapan ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Halaman 17 dari 27 Putusan Nomor 536/Pdt/2020/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Sgn. tanggal 3 Nopember 2020 yang dibuat oleh Aris Gunadi, S.H. Panitera Muda Pidana Plh. Panitera Pengadilan Negeri Sragen yang menerangkan bahwa Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Sragen Nomor: 25/Pdt.G/2020/PN Sgn. tanggal 22 Oktober 2020 dan telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 5 Novemer 2020, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 9 Nopember 2020, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 24 November 2020, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 10 November 2020;

Telah membaca **Memori Banding** dari Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat tanggal 17 Nopember 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sragen pada tanggal 17 Nopember 2020 dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 19 November 2020, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal -, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 27 November 2020, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 26 November 2020 melalui Surat permintaan delegasi tertanggal 14 Oktober 2020 Nomor: W12.U20/456/HK.02/XI/2020;

Telah membaca **Kontra Memori Banding** dari Kuasa Terbanding II semula Tergugat II dan Kuasa Terbanding III semula Tergugat III tanggal 10 Desember 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sragen pada tanggal 10 Desember 2020 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 11 Desember 2020, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 16 Desember 2020, kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat melalui Surat permintaan delegasi tertanggal 11 Desember 2020 Nomor: W12.U20/486/HK.02/2020;

Telah membaca **Kontra Memori Banding** dari Terbanding IV semula Tergugat IV tanggal 22 Desember 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sragen pada tanggal 22 Desember 2020 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 23 Desember 2020, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal -, kepada Terbanding III semula Tergugat III melalui Surat permintaan delegasi tertanggal 11 Desember 2020 Nomor: W12.U20/497/HK.02/2020, kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat melalui Surat permintaan delegasi tertanggal 11 Desember 2020 Nomor:

Halaman 18 dari 27 Putusan Nomor 536/Pdt/2020/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

W12.U20/497/HK.02/2020;

Telah membaca Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (*Inzage*) dari Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sragen pada tanggal 9 November 2020 telah memberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat, kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 5 Nopember 2020 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 9 Nopember 2020, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 9 Nopember 2020, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 9 Nopember 2020, untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara (*Inzage*) dalam tenggang waktu 14(empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat 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 Pembanding semula Kuasa Penggugat telah mengajukan **Memori Banding** tertanggal 17 Nopember 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sragen pada tanggal 17 Nopember 2020 pada intinya sangat keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Sragen tanggal 22 Oktober 2020 Nomor: 25/Pdt.G/2020/PN Sgn.;

Bahwa Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat telah menyampaikan alasan Hukum yang pada pokoknya atau pada intinya mengemukakan bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memutus perkara *a quo* dengan tidak berdasarkan hukum dan fakta-fakta dalam persidangan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

Bahwa pertimbangan hukum *judex Facti* tidak berdasar fakta sehingga telah memberi pertimbangan yang keliru, tidak tepat dan kurang cermat dalam putusannya pada halaman 23 baris ke 24 sampai dengan 30 yang berbunyi:

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat Pihak Penggugat tidak dapat membuktikan adanya alasan untuk pembatalan lelang yang telah dilakukan, berdasarkan ketidakakuratan nilai harga limit dalam penjualan, dimana Penggugat tidak dapat menunjukkan nilai limit pembanding yang disertai penghitungan yang sah dan layak menurut hukum di persidangan sebagaimana dalil gugatannya;

Halaman 19 dari 27 Putusan Nomor 536/Pdt/2020/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)



Bahwa pelaksanaan *appraisal* ulang pada tanggal 03 Juli 2017, tidak pernah ada Team *Appraisal* datang ke tempat obyek sengketa untuk melakukan penilaian ulang, dengan demikian penilaian yang dilakukan oleh penilai independen "HARI UTOMO dan Rekan" sudah lebih dari 1(satu) tahun oleh karena itu penjualan lelang yang dilakukan pada tanggal 27 April 2018 tidak sah dan layak untuk dibatalkan;

Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 27/PMK.06/2016, tentang petunjuk pelaksanaan lelang Pasal 50 ayat (1) yang menyatakan "Masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran untuk lelang eksekusi pasal 6 UUHT, lelang eksekusi Fidusia dan eksekusi lelang harta pailit yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai limit berlaku untuk jangka waktu paling lama 12(dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang, kecuali terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut penjual" sehingga dengan demikian pelaksanaan lelang pada tanggal 27 April 2018 tidak sah dan dapat dibatalkan;

Bahwa penilaian/penaksiran jaminan obyek lelang harus dilakukan penilaian/penaksiran kembali karena penilaian/penaksiran obyek lelang telah dilakukan sebagai mana berita acara harga limit lelang yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Sragen No.03/Pdt.Eks.Llg/2014/PN Srg tertanggal 04 Desember 2013, telah lebih dari 12(dua belas) bulan oleh karena itu pelaksanaan lelang telah cacat hukum tidak sesuai Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 27/PMK.06/2016, tentang petunjuk pelaksanaan lelang Pasal 50 ayat (1) dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan wajib untuk dibatalkan;

Bahwa alasan-alasan keberatan Banding dari Pemohon Banding, tidak semata-mata mengenai hasil penilaian dan penghargaan pada kenyataan (*van feitelijken aard*) oleh *judex factie*, tetapi lebih kepada mengenai kesalahan menerapkan hukum dan kelalaian memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh UU yang berkaitan dengan perkara ini, sebagai berikut:

Bahwa *judex factie* tidak cukup dalam mempertimbangkan hukum (*onvoldoende gemotiveerd*) hanya dasar asumsi, menyimpulkan dan menganalisa sendiri *judex factie* tanpa dasar dan fakta yang sebenarnya;

Bahwa oleh karena hal tersebut, dalam hal ini *judex factie* tidak cukup dalam mempertimbangkan, tidak dilandaskan pada fakta hukum yang terungkap, yang berupa pengakuan dan alat bukti yang terungkap secara menyeluruh, maka pertimbangan hukum yang demikian adalah merupakan kelalaian *judex factie*, maka putusan tersebut harus dibatalkan. Hal tersebut

Halaman 20 dari 27 Putusan Nomor 536/Pdt/2020/PT SMG.



bersesuaian dengan SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG R.I. No. 14 Tahun 1977 yang menegaskan bahwa: “dengan tidak/kurang cukup mempertimbangkan hukum/alasan (*onvoldoende gemotiveerd*) bahkan apabila alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dimengerti ataupun bertentangan satu sama lain dan dengan begitu saja mudahnya memberikan penilaiannya bahwa Hakim dengan *sumier* menyimpulkan secara sepihak yaitu hanya secara simple terhadap hal-hal yang tersebutkan dalam formalitas semata (*formeel waarheid*) saja dan bukan atas fakta yang sesungguhnya terjadi (*feitelijk*) dipandang sebagai suatu kelalaian dalam beracara (*Vormverzuim*) yang mengakibatkan CACAT HUKUM sehingga dapat dibatalkan (*Vernietigbaar*) putusan Pengadilan yang bersangkutan”;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding II semula Tergugat II dan Kuasa Terbanding III semula Tergugat III telah mengajukan **Kontra Memori Banding** tertanggal 10 Desember 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sragen pada tanggal 10 Desember 2020, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa terhadap alasan Banding Pembanding/keberatan Pembanding, yang pada intinya menyangkal telah dilakukan *appraisal* atau taksasi ulang oleh Kantor Jasa Penilai Publik Independen “HARI UTOMO dan Rekan” yang telah memberikan laporan penilaian pada tanggal 03 Juli 2017 terhadap SHM No.4249, Luas 213 M2 a/n Wijayanto di Desa Pelemgadung, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen dengan parameter tidak pernah ada Team datang ke tempat Obyek Sengketa **adalah alasan yang mengada-ada dan tidak berdasar untuk itu mohon ditolak atau dikesampingkan**, dengan alasan sebagai berikut:

a. Bahwa dalam dalil-dalil posita gugatan perkara *a quo* Penggugat sama sekali tidak pernah mendalilkan adanya penyangkalan atau keberatan telah dilakukan *appraisal* atau taksasi ulang oleh Kantor Jasa Penilai Publik Independen “HARI UTOMO dan Rekan” yang telah memberikan laporan penilaian pada tanggal 03 Juli 2017 terhadap SHM No.4249, Luas 213 M2 a/n Wijayanto di Desa Pelemgadung, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen dengan dalil posita tidak pernah ada Team datang ke tempat Obyek Sengketa, dan selama persidangan pemeriksaan perkara *a quo* Penggugat sama sekali tidak pernah membuktikan akan adanya kebenaran akan dalil-dalilnya tersebut sebagaimana ditentukan dalam Pasal 163 HIR;



b. Bahwa berdasarkan pada KODE ETIK PENILAI INDONESIA DAN STANDAR PENILAIAN INDONESIA EDISI VII – 2018 (KEPI & SPI), Pasal 2b pada intinya berbunyi bahwa:

“Apabila penilai memiliki keterbatasan dalam melakukan pemeriksaan sehingga mengurangi tingkat kedalaman investigasi maka hal ini harus diungkapkan dalam lingkup penugasan dan laporan penilaian;

Satuan kapasitas, ukuran dan luas yang digunakan dapat disesuaikan dengan satuan yang umum berlaku di Indonesia atau dimana obyek penilaian berada”;

Dengan demikian *appraisal* atau taksasi ulang oleh Kantor Jasa Penilai Publik Independen “HARI UTOMO dan Rekan” yang telah memberikan laporan penilaian pada tanggal 03 Juli 2017 terhadap SHM No.4249, Luas 213 M2 a/n Wijayanto di Desa Pelemgadung, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen apabila didasarkan pada parameter “satuan yang umum berlaku di Indonesia atau dimana obyek penilaian berada” adalah sah dan berdasarkan pada ketentuan yang berlaku;

c. Bahwa berdasarkan *appraisal* ulang tersebut Ketua Pengadilan Negeri Sragen dalam kedudukannya sebagai pihak penjual untuk menentukan harga limit lelang dalam Proses Lelang terhadap SHM No.4249, Luas 213 M2 a/n Wijayanto di Desa Pelemgadung, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen dan telah menghasilkan pemenang lelang adalah sah dan berdasarkan pada hukum;

2. Bahwa terhadap alasan Banding Pemanding/keberatan Pemanding, yang pada intinya menyatakan bahwa: Majelis Hakim Pengadilan Negeri kurang cukup pertimbangannya “**Onvoldoende Gemotiveerd**” hanya berdasarkan asumsi, menyimpulkan dan menganalisa sendiri, **mohon ditolak atau dikesampingkan** dengan alasan sebagai berikut:

a. Bahwa pada pemeriksaan dan pembuktian pada perkara *a quo Judex Factie* Pengadilan Negeri Sragen telah melakukan pemeriksaan yang seksama melihat, menilai dan menimbang bukti surat maupun dalil-dalil yang diajukan para pihak dalam gugatan, jawaban, replik maupun duplik. Pemeriksaan dalam persidangan perkara *a quo* telah terbukti secara sah bahwa Penggugat/Pemanding telah tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya secara sah dan berdasarkan pada hukum yang merupakan kewajiban penggugat (**asas Actori Incumbit Probatio dan Pasal 163 HIR**), dan bahkan Penggugat/Pemanding



terkesan mengada-ada dalam gugatannya karena telah lebih dari 3(tiga) kali mengajukan gugatan dan berakhir kalah;

b. Bahwa penggugat/pembanding bahkan tidak dapat menjelaskan secara detail hal apakah yang dimaksud dengan tidak memberikan pertimbangan hukum, karena didalam putusan *Judex Factie* Pengadilan Negeri Sragen dalam perkara *a quo Judex Factie* Pengadilan Negeri Sragen pada pertimbangan putusannya hal 25 telah cukup jelas dalam memberikan pertimbangan hukumnya bahwa pada intinya Penggugat telah mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang memiliki kualifikasi: adanya perbuatan, adanya kesalahan, adanya kerugian dan adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan. Hal mana keseluruhan unsur-unsur tersebut adalah bersifat kumulatif dan bukannya alternatif telah tidak terbukti ada pada diri Para Tergugat sebagaimana telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang dapat dijadikan alasan/dasar untuk melakukan pembatalan lelang berdasarkan ketidak akuratan harga limit dalam penjualan dimana Penggugat tidak dapat menunjukkan nilai limit pembanding yang disertai penghitungan yang sah dan layak menurut hukum di persidangan sebagaimana dalil-dalil gugatannya; Dengan demikian *Judex Factie* telah nyata memberikan pertimbangan hukum yang telah cukup memadai untuk memberikan putusan yang adil dalam perkara *a quo*;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, sudah sepatutnya apabila alasan banding Pembanding dahulu Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta telah *kurang cukup pertimbangannya "Onvoldoende Gemotiveerd"* oleh karena tidak mencermati seluruh fakta-fakta dalam persidangan, tersebut di atas dan sekaligus mempersoalkan adanya tidak dilakukan *appraisal* atau taksasi ulang oleh Kantor Jasa Penilai Publik Independen "HARI UTOMO dan Rekan" yang telah memberikan laporan penilaian pada tanggal 03 Juli 2017 terhadap SHM No.4249, Luas 213 M2 a/n Wijayanto di Desa Pelemgadung, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen **mohon untuk DITOLAK atau DIKESAMPINGKAN;**

Menimbang, bahwa Terbanding IV semula Tergugat IV telah mengajukan **Kontra Memori Banding** tertanggal 22 Desember 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sragen pada tanggal 22 Desember 2020, pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 23 dari 27 Putusan Nomor 536/Pdt/2020/PT SMG.



1. Bahwa Terbanding IV secara resmi menerima relaas pemberitahuan pernyataan permohonan banding Nomor 25/Pdt.G/2020/PN.Sgn pada tanggal 10 November 2020 dan telah menerima relaas pemberitahuan dan penyerahan Memori Banding pada tanggal 26 November 2020 melalui Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Surakarta, sehingga Kontra Memori Banding masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang dan untuk itu mohon agar dapat diterima;
2. Bahwa Terbanding IV dengan tegas menyatakan menolak seluruh keberatan-keberatan yang dikemukakan oleh Pembanding dalam memori bandingnya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
 1. Bahwa Terbanding IV sangat sependapat dengan diktum putusan Pengadilan Negeri Sragen dalam perkara No. 25/Pdt.G/2020/PN Sgn yang telah diputus oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* pada tanggal 22 Oktober 2020;
 3. Bahwa Terbanding IV sangat sependapat dengan seluruh pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sragen dalam putusan Pengadilan Negeri Sragen No. 25/Pdt.G/2020/PN Sgn tanggal 22 Oktober 2020 karena berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti yang terjadi di persidangan;
 4. Bahwa dalam memori bandingnya, Pembanding hanya mengulang dalil-dalil yang telah disampaikan dalam surat gugatan dan repliknya terdahulu. Pembanding kembali mempermasalahkan penilaian dari KJPP Hari Utomo tanggal 03 Juli 2017 dimana dalam fakta yang terjadi di persidangan, Penggugat sama sekali tidak dapat membuktikan dalilnya tersebut sehingga Majelis Hakim telah tepat dan benar dalam memberikan putusan dengan menolak gugatan Penggugat;
 5. Bahwa laporan penilaian yang dibuat oleh KJPP Hari Utomo tertanggal 03 Juli 2017 dimana pelaksanaan lelang dilaksanakan pada tanggal 27 April 2018. Hasil penilaian tersebut telah sesuai dengan pasal 50 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 karena jangka waktu penilaian dengan pelaksanaan lelang belum lewat 12 bulan atau 1 tahun sehingga hasil penilaian KJPP Hari Utomo telah memenuhi apa yang disyaratkan dalam pasal tersebut;
 6. Bahwa dalil dalam memori banding yang diajukan Pembanding sangatlah menyesatkan karena tidak sesuai dengan fakta hukum yang terjadi. Pada pelaksanaan lelang tanggal 27 April 2018, penetapan nilai limit yang

Halaman 24 dari 27 Putusan Nomor 536/Pdt/2020/PT SMG.



dilakukan oleh Pengadilan Negeri Sragen dengan Nomor Penetapan 03/Pdt.Eks.Llg/2014/PN Srg Jo 08/Pdt.Sita.Eks/2014/PN Srg yang ditetapkan tanggal 18 Desember 2017 sehingga sangat tidak benar dalil memori banding halaman 3 paragraf kedua yang menyatakan penetapan nilai limit ditetapkan tanggal 4 Desember 2014. Dalil Pembanding yang menyesatkan ini haruslah ditolak atau dikesampingkan;

7. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Sragen dalam perkara *a quo* telah sesuai dengan fakta di persidangan dan sesuai dengan undang-undang yang berlaku. Tidak terdapat kekeliruan atau salah dalam menerapkan hukumnya yang mengakibatkan batalnya putusan *a quo*;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim di tingkat Banding memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sragen Nomor: 25/Pdt.G/2020/PN Sgn tanggal 22 Oktober 2020, Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat, Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding II semula Tergugat II dan Kuasa Terbanding III semula Tergugat III, 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, dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi 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 di tingkat pertama tersebut diambil alih di dalam pertimbangan Majelis Hakim di tingkat Banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Sragen Nomor: 25/Pdt.G/2020/PN Sgn tanggal 22 Oktober 2020 dapat dipertahankan dan **dikuatkan** dalam tingkat Banding;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat sebagai pihak yang kalah baik dalam Pengadilan Tingkat Pertama maupun dalam Tingkat Banding, 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(HERZINE INLAND REGLEMENT) serta Peraturan Perundangan lain yang berhubungan dengan perkara ini:

MENGADILI:

1. Menyatakan menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sragen Nomor: 25/Pdt.G/2020/PN Sgn tanggal 22 Oktober 2020 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat Peradilan, untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang, pada hari **Jum'at, tanggal 15 Januari 2021**, oleh kami, Bambang Sunarto Utoyo, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Dolman Sinaga, S.H. dan Hadi Siswoyo, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Jum'at, tanggal 15 Januari 2021** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Nuniek Jani Sustiantin, S.H. Panitera Pengganti **tanpa** dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Tertanda

Tertanda

Dolman Sinaga, S.H.

Tertanda

Bambang Sunarto Utoyo, S.H., M.H.

Hadi Siswoyo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Tertanda

Nuniek Jani Sustiantin, S.H.

Halaman 26 dari 27 Putusan Nomor 536/Pdt/2020/PT SMG.



Perincian biaya:

1. Materai Rp10.000,00
2. Redaksi..... Rp10.000,00
3. Pemberkasan Rp130.000,00

JumlahRp150.000,00

(seratus lima puluh ribu Rupiah);