



P U T U S A N

Nomor 403/PDT/2019/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut di bawah ini dalam perkara antara:

1. WAHONO, Umur 53 Tahun, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (Guru), Domisili Dukuh Suruh Kalong RT.04/RW.07 Desa Pandean, Kecamatan Tasikmadu Kabupaten Karanganyar, selanjutnya disebut sebagai Pembanding I semula Penggugat I ;

2. PARTINI, Umur 45 Tahun, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (Guru), Domisili Dukuh Suruh Kalong RT.04/RW.07 Desa Pandean, Kecamatan Tasikmadu Kabupaten Karanganyar, selanjutnya disebut sebagai Pembanding II semula Penggugat II;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Hermanu Al Fatah, SH., Advokat pada Kantor Advokat dan Penasihat Hukum Hermanu Al FatahSH., beralamat kantor di Sambirejo RT.003/RW.001 Banaran Sambungmacan Sragen Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Agustus 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar, Nomor 202/HK/Wga IX/2018/PN.Krg tanggal 3 September 2018 ;

Selanjutnya disebut sebagai Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi ;

Lawan :

1. TRI WIYONO, Pekerjaan Swasta, Alamat tempat tinggal yang pernah diduduki di Dukuh Tejombang RT.24/RW.07 Desa Pelem Kecamatan Simo Kabupaten Boyolali, Kedudukan terakhir tidak diketahui keberadaannya dan tinggal di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I ;

2. TEUKU ARIF RAHMAN,SH. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah Kabupaten Karanganyar, beralamat Kantor di Jalan Raya Palur No.1 Ngringo Kecamatan Jaten Kabupaten Karanganyar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Slamet Agus Widakdo, SH., Advokat pada Kantor Advokat Slamet Agus Widakdo, SH. yang beralamat di Makam Bergolo RT.02



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RW.09 Kelurahan Serengan Kecamatan Serengan Kota Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Desember 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar, Nomor 293/HK/Wga XII/2018/PN.Krg tanggal 19 Desember 2018, selanjutnya disebut sebagai Teranding II semula Tergugat II ;

3. PT. BANK MEGA, Tbk., berkedudukan di Jakarta diwakili oleh Kepala Kantor Bank Mega Kantor Cabang Pembantu (KCP) Boyolali, beralamat Kantor di Jalan Raya Pandanaran No. 51 Kecamatan Boyolali Kabupaten Boyolali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : John Eric Pontoh, SH. Tuti Andayani Sebayang, SH., Tunggul Tambunan, SH., Suciati Eka Pertiwi, SH., Steven Albert, SH., Ferry Edward M Gultom, SH., Erza Besari Putra, SH., Djoko Seno Nugroho, SH., Moch Pring Musibatawi, SH., Diah Puspitaningrum, SH. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 September 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar, Nomor 278/HK/Wga XII/2018/PN.Krg tanggal 10 Desember 2018, selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III ;

4. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA Dan LELANG (KPKNL),

beralamat kantor di Jalan Ki Mangunsarkoro No. 141 Surakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Andi Soegiri (Kepala KPKNL) Surakarta, Hendro Kartono (Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Surakarta, Santoso (Pelaksana KPKNL Surakarta), Cicilia Ekowati (Pelaksana KPKNL Surakarta), Arief Musthofa (Pelaksana KPKNL Surakarta), Okky Kurniawan (Pelaksana KPKNL Surakarta), Risdian Fajarohman (Pelaksana KPKNL Surakarta), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 September 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar, Nomor 256/HK/Wga XI/2018/PN.Krg

Halaman 2 Putusan Nomor 403/PDT/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 7 November 2018, selanjutnya disebut sebagai
Terbanding IV semula Tergugat IV ;

5. GERRY SURYO HARSANING, Pekerjaan : Swasta, beralamat

domisili di Jalan Hasanudin No. 121 Ngebrusan RT.01/
RW.01 Kelurahan Punggawan Kecamatan Banjarsari
Kodya Surakarta, dalam hal ini memberikan kuasa
kepada : Arsy Nuur M.Y Ujiantoro, SH.MH. dan Irawan
Adi Wijaya, SH., Advokat dan Konsultan Hukum pada
Kantor Hukum Bima Sakti yang beralamat di Ngoresan
RT.002/RW.017 (Jalan Kartika-Gang Nuri) Kelurahan
Jebres Kecamatan Jebres Kota Surakarta, berdasarkan
Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Desember 2018 yang
didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Karanganyar, Nomor 292/HK/Wga XII/2018/PN.Krg
tanggal 19 Desember 2018, selanjutnya disebut
sebagai Terbanding V semula Tergugat V
Konvensi/Penggugat Rekonvensi ;

6. Kepala Kantor PERTANAHAN DAN TATA RUANG

KABUPATEN KARANGANYAR, beralamat Kantor di
Jalan Lawu No. 202 Karanganyar, dalam hal ini
memberikan kuasa kepada : Teguh Triastono, A.Ptnh,
MM., Purnomo Widodo, S.SIT, Suyut, Sri Mujiasih, SH.,
Erwin Nugroho Suddin, SH., Tri Yulianto, berdasarkan
Surat Kuasa Khusus tanggal 10 September 2018 yang
didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Karanganyar, Nomor 232/HK/Wga.IX/2018/PN.Krg
tanggal 3 Oktober 2018, selanjutnya disebut sebagai
Terbanding VI semula Tergugat VI ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berturut-turut:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 23 Juli 2019 Nomor 403/Pdt/2019/PT SMG tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;
2. Berkas perkara Nomor 74/Pdt.G/2018/PN Krg berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 74/Pdt.G/2018/PN Krg tanggal 16 Mei 2019;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat/ Pembanding dengan surat gugatan tanggal 29 Agustus 2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar pada tanggal 3 September 2018 dalam Register Nomor 74/Pdt.G/2018/PN Krg telah mengajukan gugatan Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah pasangan suami istri. Keduanya memiliki 2 (dua) bidang tanah pekarangan yang saling berdampingan dalam satu hamparan yang terletak di Desa Pandeyan, bidang tanah tersebut masing-masing memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) yaitu :

a. SHM Nomor 1820, luas tanah 135 M2, dengan batas tanah :

Utara : Karto Irono ;

Timur : 00141 ;

Selatan : jalan ;

Barat : Martoyo ;

b. SHM Nomor 1821 luas tanah 130 M2 dengan batas tanah :

Utara : Karto Irono ;

Timur : Gito ;

Selatan : jalan ;

Barat : 00140 ;

Diatas kedua bidang tanah tersebut berdiri bangunan rumah tinggal dalam satu kesatuan bangunan seluas $16 \times 14 = 224$ M2 ;

Dalam gugatan ini disebut OBYEK SENGKETA ;

2. Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan Obyek Sengketa masih dalam penguasaan Para Penggugat, karena :

- Tergugat I sampai dengan sekarang belum memenuhi kewajibannya membayar lunas Obyek Sengketa karena Tergugat I adalah pembeli yang beritikad buruk. (Vide: Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor: 83/Pdt/2018/PT.SMG Tanggal 24 Mei 2018 Jo. Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor: 7/Pdt.G/2017/PN.Krg Tanggal 19 Januari 2017 ;
- Para Penggugat bersama dengan anak-anaknya menghuni dan tinggal di rumah tinggal tersebut ;

3. Bahwa sengketa jual beli tanah ini bermula dari peristiwa pinjam meminjam uang pada bulan sebesar Rp. 55.000.000,- (limapuluh lima juta Rupiah) antara Para Penggugat selaku peminjam uang dengan Tergugat I selaku yang meminjam uang dengan kesepakatan utang pokok senilai Rp.

Halaman 4 Putusan Nomor 403/PDT/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah) dan bunga pinjaman Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah) ;

4. Bahwa Para Penggugat dengan Tergugat I dapat saling mengenal satu dengan lainnya karena difasilitasi/dipertemukan oleh Brigadir Edi Sulisty seorang anggota Polres Karanganyar yang beralamat tempat tinggal terakhir di Dk. Beji RT.02/RW.03 Kel. Bejen, Karanganyar yang sudah dikenal baik oleh Para Penggugat ;

Edi Sulisty mempertemukan Para Penggugat dan Tergugat I dengan maksud dan tujuan untuk mengusahakan pinjaman uang, karena Edi Sulisty pernah menawarkan diri kepada Para Penggugat bisa mengusahakan pinjaman uang dengan cepat. Oleh karena Para Penggugat sangat membutuhkan uang guna memenuhi kebutuhan yang sangat mendesak. Atas usulan dan upaya Edi Sulisty tersebut maka pada bulan Februari 2011, Tergugat I akhirnya meminjam uang kepada Para Penggugat sebesar Rp. 35.000.000,- (tigapuluh lima juta Rupiah) dengan syarat Para Penggugat memberikan jaminan sertifikat Hak Milik kepada Tergugat I. Ketentuan lainnya bahwa uang pinjaman tersebut harus dikembalikan Para Penggugat kepada Tergugat I paling lambat 1 (satu) bulan. Oleh karena sangat membutuhkan uang tersebut maka Penggugat I terpaksa menyerahkan Sertipikat Hak Milik(SHM) Nomor 1820 atas nama pemegang hak Wahono dan Partini (Para Penggugat) kepada Tergugat I. Sertipikat Hak Milik tersebut diterbitkan oleh Turut Tergugat VI ;

5. Bahwa selang satu bulan kemudian, tepatnya pada bulan Maret 2011 Tergugat I menagih utang Para Penggugat, oleh karena Para Penggugat belum mampu mengembalikan utangnya maka Para Penggugat berjanji lain waktu utang tersebut dikembalikan kepada Tergugat I apabila Obyek Sengketa terjual, sebab Para Penggugat memang sudah lama berencana untuk menjual tanah dan rumah tinggal miliknya tersebut ;
6. Bahwa rencana Para Penggugat yang bermaksud menjual Obyek Sengketa direspon oleh Tergugat I yang mengutarakan kesediaannya untuk membeli sendiri tanah beserta bangunan rumah tinggal tersebut dengan alasan karena SHM Nomor: 1820 ada ditangan Tergugat I sebagai jaminan utang ;
7. Bahwa kemudian pada Tanggal 11 April 2011, Tergugat I mendatangi Para Penggugat ke rumahnya Dukuh Suruh Kalong dengan maksud membicarakan jual beli tanah. Dari pembicaraan tersebut, kedua belah pihak sepakat Tergugat I bersedia membeli Obyek Sengketa seharga Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah) ;

Halaman 5 Putusan Nomor 403/PDT/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa oleh karena SHM Nomor 1821 pada saat terjadi transaksi jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I masih dijadikan jaminan utang oleh Para Penggugat dengan pinjaman pokok dan bunga sebesar Rp. 15.000.000,- (limabelas juta Rupiah) di USP Mikro KSU NUANSA BARU beralamat kantor di Komplek Perumahan Pelita Jln. Lawu No.65 Popongan, Karanganyar maka dengan maksud nantinya untuk mempermudah melakukan kesepakatan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tergugat I lalu menawarkan diri bersedia melunasi utang Para Penggugat tersebut, akan tetapi Tergugat I menghendaki uang pelunasan tersebut nantinya dijadikan satu dengan utang Para Penggugat sebelumnya. Dengan demikian total utang Para Penggugat kepada Tergugat I disepakati menjadi sebesar Rp. 55.000.000,- (limapuluh lima juta Rupiah). Dengan perincian sebagai berikut :

- a. Pinjaman awal Rp. 35.000.000,- ;
- b. Uang Tergugat II untuk menutup pinjaman di USP Mikro KSU Nuasa Baru pokok dan bunga Rp. 15.000.000,- ;
- c. Bunga pinjaman utang Para Penggugat terhadap Tergugat II Rp. 5.000.000,- ;

Jumlah utang Para Penggugat kepada Tergugat I berjumlah $a+b+c$ Rp. 55.000.000,- (limapuluh lima juta Rupiah) ;

9. Bahwa setelah hutang USP Mikro KSU Nuansa Baru dilunasi Tergugat I dan SHM Nomor 1821 dapat dicabut, SHM tersebut kemudian diminta Tergugat I dari Para Penggugat dengan alasan sebagai jaminan utang Para Penggugat dan sambil menunggu proses jual beli. Tergugat I kemudian berjanji kepada Para Penggugat minta tenggang waktu 1 (satu) bulan untuk membayar Obyek Sengketa sebesar Rp. 245.000.000,- (duaratus empat puluh lima juta Rupiah), karena pembayaran tersebut menurut perhitungan Tergugat I dikurangi jumlah utang dan bunga Para Penggugat terhadap Tergugat I Rp. 55.000.000,- (limapuluh lima juta Rupiah) dari harga Obyek Jual Beli yang telah disepakati sebesar Rp. 300.000.000,- (tigaratus juta Rupiah) ;

10. Bahwa selanjutnya pada tanggal 20 April 2011, Tergugat I menghubungi Penggugat I melalui pembicaraan lewat telepon mengutarakan maksudnya agar dilakukan perjanjian jual beli terlebih dahulu terhadap obyek jual beli dihadapan PPAT. Tergugat I beralih setelah nantinya Obyek Sengketa beralih hak atas nama Tergugat I, selanjutnya akan digunakan sebagai jaminan utang di bank agar Tergugat I dapat membayar lunas Obyek Sengketa tersebut. Pada mulanya Para Penggugat tidak menyetujui usulan Tergugat I tersebut, oleh karena terdorong keinginan Para Penggugat agar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hutangnya kepada Tergugat I dapat segera lunas dan Obyek Sengketa dapat segera dibayar lunas oleh Tergugat I, akhirnya Para Penggugat mengikuti kehendak Tergugat I tersebut ;

11. Bahwa pada tanggal 20 April 2011 Para Penggugat dengan Tergugat I janji pertemuan jam 14.00 WIB di Mall Luwes Palur, setelah saling bertemu kemudian Tergugat I mengajak Para Penggugat ke rumah kediaman Tergugat II disekitar Pajang, Lawean, Kota Surakarta, sampai dirumah Tergugat II sekitar pukul 14.30 WIB. Dirumah Tergugat II tersebut, selain Tergugat II sudah hadir pula 2 (dua) orang yang seperti petugas Bank, karena disaku bajunya tersemat ID Card Bank. Para Penggugat langsung diperintahkan Tergugat II menandatangani semacam blangko yang isi dan tulisannya tidak dijelaskan terlebih dahulu oleh Tergugat II. Akan tetapi Para Penggugat punya pemahaman barangkali blangko tersebut adalah semacam akta jual beli sebagaimana yang dikehendaki Tergugat I. Persetujuan jual beli tersebut terkesan formalitas belaka untuk memenuhi persyaratan pengajuan pinjaman di bank karena dilakukan dirumah Tergugat II. Setelah Para Penggugat dan Tergugat I membubuhkan tanda tangannya masing-masing pada blangko tersebut, Para Penggugat kemudian meninggalkan rumah Tergugat II sedangkan Tergugat I dan dua orang Bank masih tetap tinggal dirumah Tergugat II ;

12. Bahwa setelah kejadian sebagaimana posita 11 diatas, Tergugat II kemudian menerbitkan 2(dua) Akta Jual Beli Obyek Gugatan yaitu berupa:

- a. Akta Jual Beli Nomor: 235/2011 Tanggal 18 April 2011, untuk SHM Nomor: 1820/Pandean atas sebidang tanah Surat Ukur Tanggal 06 November 2000 Nomor 91/Pandean/2000 seluas 135 M2, NIB Nomor: 11.18.02.03.00140 ;
- b. Akta Jual Beli Nomor: 236/2011 Tanggal 18 April 2011 untuk SHM Nomor: 1821/Pandean atas sebidang tanah Surat Ukur Tanggal 06 November 2000 Nomor 92/Pandean/2000, luas 130 M2, NIB Nomor: 11.18.02.03.00141 ;

13. Bahwa beberapa hari kemudian yaitu pada hari Rabu tanggal 12 Mei 2011, Tergugat I mengatur pertemuan dengan Para Penggugat di Rumah Sakit Dr. Oen dengan tujuan untuk membayar harga rumah. Setelah saling bertemu, Tergugat I menyerahkan uang sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah) dengan alasan bahwa bank tempat mengajukan kredit belum mencairkan kredit yang dimohon Tergugat I ;

14. Bahwa kemudian berkali-kali Para Penggugat menagih janji agar Tergugat I melunasi pembayaran Obyek Sengketa tersebut, akan tetapi Tergugat I

Halaman 7 Putusan Nomor 403/PDT/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selalu bekeli. Bahkan sekitar awal bulan Juni 2011, Tergugat I pernah minta tolong Penggugat I untuk mengusahkan Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) dengan alasan untuk mengajukan pinjaman di Bank BPD Karanganyar sehingga kalau kredit itu nanti cair untuk melunasi pembayaran Obyek Jual Beli, ternyata hal tersebut hanya merupakan siasat dan tipu muslihat Tergugat I belaka ;

15. Bahwa sekitar tanggal 10 Agustus 2011 Para Penggugat kedatangan Tergugat III, maksud dan tujuan kedatangan Tergugat III tersebut dalam rangka mohon ijin kepada Para Penggugat untuk memberi tulisan peringatan dengan cat semprot pada tembok rumah Obyek Sengketa dengan tulisan: **DALAM PENGAWASAN BANK MEGA ;**
16. Bahwa kemudian hari diketahui Para Penggugat, ternyata Tergugat III telah memberikan/mengucurkan kredit kepada Tergugat I dengan nilai kredit sebesar Rp. 156.250.000,- (seratus limapuluh enam juta duaratus limapuluh ribu Rupiah) dengan menggunakan jaminan SHM Nomor: 1820/Pandeyan dan SHM Nomor 1821/Pandeyan. Kemudian oleh Tergugat II kedua jaminan tersebut dipasang Hak Tanggungan Bersama Nomor 3945/2011 Peringkat Pertama APHT PPAT Teuku Arif Rahman, SH (Tergugat II) Nomor 407/2011 Tanggal 06 Juni 2011 akan tetapi Tergugat I wanprestasi atau kredit tersebut menjadi kredit yang bermasalah ;
17. Bahwa oleh karena Tergugat I selaku nasabah Tergugat III tidak memenuhi kewajibannya, maka Tergugat III melakukan upaya lelang terhadap Obyek Sengketa melalui Tergugat IV. Upaya lelang tersebut akhirnya dimenangkan Tergugat V selaku peserta lelang. Tindakan selanjutnya Tergugat V kemudian melakukan upaya eksekusi atau pengosongan melalui Pengadilan Negeri Karanganyar Aanmaning Nomor : 1/Pdt.Eks/2016/PN.Krg ;
Prosedur pemindahan hak tersebut tertulis semua dalam Buku Tanah yang diterbitkan Tergugat VI yaitu pada SHM Nomor 1820/Pandeyan dan SHM Nomor 1821/Pandeyan pada kolom Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan Dan Pencatatan lainnya ;
18. Bahwa oleh karena Para Penggugat merasa tertipu dan telah mengalami kerugian secara moril dan materiil atas perbuatan yang dilakukan Tergugat I, maka pada tanggal 24 Oktober 2016 Penggugat I melaporkan Tergugat I di KEPOLISIAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA DAERAH JAWA TENGAH RESOR KARANGANYAR Surat Pengaduan Nomor: STTP/219/X/2016/Reskrim. Setelah pengaduan tersebut Tergugat I tidak diketahui keberadaanya, berada diseluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia ;

Halaman 8 Putusan Nomor 403/PDT/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar untuk memanggil Tergugat I dengan panggilan secara umum sebagaimana ketentuan undang-undang ;

Mengenai Keabsahan Jual Beli ;

19. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1320 sampai dengan Pasal 1337 KUH Perdata, terdapat suatu penegasan bahwa persetujuan mengakibatkan batal apabila mengandung paksaan, penipuan, kekhilafan, ketidak cakapan si pembuat dan tanpa sebab (causa tidak halal). Dengan demikian, apabila dalam proses peralihan atau perolehan sertipikat hak atas tanah terdapat unsur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 sampai dengan Pasal 1337 KUH Perdata, maka sertipikat tanah yang dipunyai seseorang belum menunjukkan orang tersebut sebagai pemegang hak yang sebenarnya ;
20. Jual beli yang bermula dari hubungan utang piutang ternyata hanya tipu muslihat Tergugat I. Menurut ketentuan Pasal 39 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 huruf (f), PPAT (Tergugat II) berwenang menolak untuk membuat akta jual beli hak atas tanah apabila: Pembuatan akta jual beli tanah tidak boleh dilakukan jika tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan atau dilanggar larangan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena Tergugat II telah melanggar larangan Peraturan Pemerintah tersebut maka sepatutnya Obyek Sengketa dengan sendirinya tidak sah dan jual beli yang dilakukan terhadap Obyek Sengketa dengan sendirinya batal demi hukum. Karena Tergugat I belum membayar lunas pembelian Obyek Sengketa dan Tergugat I adalah pembeli yang beritikad buruk ;
21. Bahwa dalil Para Tergugat tersebut diperkuat oleh Vide: Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor: 83/Pdt/2018/PT SMG Tanggal 24 Mei 2018 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor: 7/Pdt.G/2017/PN.Krg Tanggal 2 Nopember 2017 yang sudah berkekuatan hukum tetap ;
22. Bahwa oleh karena peristiwa jual beli Obyek Sengketa tidak memenuhi syarat ketentuan formil maupun materiil mengenai berlakunya suatu suatu perjanjian jual beli tanah, maka haruslah dinyatakan jual beli Obyek Sengketa tidak sah dan batal demi hukum. Dengan demikian berakibat batal pula suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh Para Penggugat dengan Tergugat I atas perjanjian jual beli tanah; Tergugat I dengan Tergugat III atas perjanjian hutang piutang; Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atas pemindahan hak Obyek Sengketa melalui lelang. Oleh karenanya agar nantinya Obyek Sengketa tidak menjadi tanah status quo, maka demi hukum sudah sepatutnya mengembalikan seperti semula kepemilikan Obyek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sengketa atas nama Para Penggugat, selanjutnya menghukum Tergugat VI mentaati isi putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ;

Putusan Provisionil ;

23. Bahwa untuk menghindari kerugian moril dan kecemasan setiap hari yang dialami Para Penggugat selama ini karena merasa khawatir Obyek Jual Beli nantinya benar-benar dikuasai Tergugat V, dengan ini Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karanganyar yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan Provisi yaitu: menolak atau setidaknya menunda dalam waktu yang tidak ditentukan permohonan eksekusi pengosongan Obyek Jual Beli yang diajukan Tergugat V yaitu Tegoran/Aanmaning Nomor: 1/Pdt.Eks/2016/PN.Krg. Pengadilan Negeri Karanganyar ;

24. Bahwa mengingat gugatan Para Penggugat ini berdasarkan pada alat bukti yang kuat dan sah menurut hukum, maka Para Penggugat mohon putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Verset, Banding atau Kasasi dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;

Petitum ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka Para Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI ;

Menolak atau setidaknya menunda dalam waktu yang tidak ditentukan permohonan Tegoran/Aanmaning Nomor: 1/Pdt.Eks/2016/PN.Krg Pengadilan Negeri Karanganyar yang diajukan Tergugat IV ;

DALAM POKOK PERKARA ;

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan :
 - a. Tanah seluas 135 M2, SHM Nomor: 1820 terletak di Desa Pandeyan, dengan batas tanah :
 - Utara : Karto Iromo ;
 - Timur : 00141;
 - Selatan : jalan ;
 - Barat : Martoyo ;
 - b. Tanah seluas 130 M2, SHM Nomor: 1821 terletak di desa Pandeyan, dengan batas tanah :
 - Utara : Karto Iromo ;
 - Timur : Gito ;

Halaman 10 Putusan Nomor 403/PDT/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan : Jalan ;
- Barat : 00140 ;

Diatas kedua bidang tanah tersebut berdiri bangunan rumah tinggal seluas 16x14= 224 M2 adalah Obyek Sengketa ;

3. Menyatakan cacat formil dan materiil Akta Jual Beli Nomor: 235/2011 Tanggal 18 April 2011 dan Akta Jual Beli Nomor: 236/2011 Tanggal 18 April 2011 yang dibuat oleh Teuku Arif Rahman, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Tergugat II ;
4. Membatalkan demi hukum Akta Jual Beli Nomor: 235/2011 Tanggal 18 April 2011 dan Akta Jual Beli Nomor: 236/2011 Tanggal 18 April 2011 yang dibuat oleh Teuku Arif Rahman, SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Tergugat II ;
5. Menghukum Tergugat II untuk mencoret Akta Jual Beli Nomor: 235/2011 Tanggal 18 April 2011 dan Akta Jual Beli Nomor: 236/2011 Tanggal 18 April 2011 dari daftar buku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan menyampaikan minutnya kepada Tergugat VI ;
6. Menyatakan batal demi hukum perjanjian jual beli tanah beserta bangunan rumah tinggal antara Para Penggugat sebagai penjual dengan Tergugat I sebagai pembeli terhadap Obyek Sengketa :
 - a. Hak Milik Nomor: 1821/Pandeyan atas sebidang tanah dan bangunan, Surat Ukur Tanggal 06 November 2000 Nomor 92/Pandeyan/2000, Luas 130 M2, NIB Nomor: 11.18.02.03.00141. Dengan batas tanah :
 - Utara : P. Karto Irono ;
 - Timur : P. Gito ;
 - Selatan : Jalan ;
 - Barat : 00140 ;
 - b. Hak Milik Nomor 1820/Pandeyan atas sebidang tanah Surat Ukur Tanggal 06 November 2000 Nomor 91/Pandeyan/2000 Luas 135 M2, NIB Nomor: 11.18.02.03.00140. Dengan batas tanah :
 - Utara : Karto Iromo ;
 - Timur : 00141 ;
 - Selatan : Jalan ;
 - Barat : Martoyo ;
7. Menyatakan batal demi hukum perjanjian dan perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terhadap perjanjian hutang piutang dengan segala akibat hukumnya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan batal demi hukum pemindahan hak atas Obyek Sengketa yang dilakukan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V melalui upaya lelang dengan segala akibat hukumnya ;
 9. Menyatakan tidak sah kepemilikan Obyek Sengketa oleh Tergugat V yang diperoleh melalui upaya lelang ;
 10. Menolak permohonan Tegoran/Aanmaning Nomor: 1/Pdt.Eks/2016/PN.Krg yang dimohon Tergugat IV di Pengadilan Negeri Karanganyar ;
 11. Menghukum Tergugat IV untuk ikut serta mentaati isi putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ;
 12. Memerintah Tergugat IV untuk mencoret minut risalah lelang dari daftar buku KPKLN Surakarta terhadap Obyek Sengketa dan menyampaikan minutnya kepada Tergugat VI ;
 13. Menghukum Tergugat VI untuk ikut serta mentaati isi putusan Pengadilan
 14. eyang berkekuatan hukum tetap ;
 15. Mmerintah Tergugat VI untuk mencoret dari daftar buku tanah SHM Nomor 1820/Pandeyan dan SHM 1821/Pandeyan atas nama pemegang hak Gerry Suryo Harsaning (Tergugat V) ;
 16. Memerintah Tergugat VI mengembalikan dalam keadaan seperti semula hak kepemilikan tanah SHM Nomor 1820/Pandeyan dan SHM Nomor 1821/Pandeyan untuk didaftar dalam buku tanah atas nama pemegang hak Wahono dan Partini (Para Penggugat) atas dasar putusan pengadilan ;
 17. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitverbaar bij vooraad) meskipun ada upaya verset, banding dan kasasi ;
 18. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sebagaimana ditentukan undang-undang ;
- Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karanganyar yang mengadili dan memeriksa perkara ini berpendapat lain, Para Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dan Tergugat VI masing-masing menghadap Kuasanya tersebut sedangkan Tergugat I tidak datang menghadap ke persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut ;

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

DALAM PROVISI ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tuntutan provisi yang diajukan oleh Para Penggugat pada Gugatan Para Penggugat untuk “Menolak atau setidaknya menunda dalam waktu yang tidak ditentukan permohonan teguran/aanmaning No. 01/Pdt.Eks/2016/PN.Krg Pengadilan Negeri Karanganyar yang diajukan Tergugat IV”, adalah merupakan tuntutan yang mengada-ada ;

Sedangkan tuntutan provisi seharusnya hanya merupakan tindakan sementara atau pendahuluan karena adanya hal-hal yang mendesak yang perlu dilakukan sebelum atau menunggu hal-hal yang dimohonkan dalam pokok perkara diputus oleh Hakim, hal mana sesuai dengan kaidah Putusan Mahkamah Agung : tgl. 7-5-1973 No. 1070 K/Sip/1972 yang menyatakan :

“Tuntutan provisionil yang tercantum dalam pasal 180 H.I.R. hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan; tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara (bodem geschil) tidak dapat diterima” ;

Oleh karena itu tuntutan provisi yang diajukan Para Penggugat patut untuk ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA ;

1. Bahwa Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim, agar hal-hal yang telah Tergugat III kemukakan pada bagian provisi diatas secara mutatis muntandis merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat III ;
3. **PARA PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM DENGAN TERGUGAT III SEHINGGA TIDAK DAPAT MERUGIKAN TERGUGAT III SEBAGAI PIHAK KETIGA ;**

Bahwa secara perdata antara PARA PENGUGAT dengan Tergugat III : SAMA SEKALI TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM baik berdasarkan Perjanjian Jual Beli yang didalilkan oleh Para Tergugat sebagai perjanjian yang cacat hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I ;

Bahwa adanya hubungan hukum Para Penggugat dengan Tergugat I Sama Sekali Tidak Pernah Melibatkan Tergugat III, sehingga Tergugat III sebagai pihak ketiga tidak dapat dirugikan atas adanya hubungan hukum yang terjadi antara Para Penggugat dengan Tergugat I, sebagaimana ketentuan yang diatur pada Pasal 1340 KUHPperdata, yang pada intinya menyebutkan :

“Suatu perjanjian hanya berlaku kepada pihak-pihak yang membuatnya

Halaman 13 Putusan Nomor 403/PDT/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga” ;

Dengan demikian gugatan Para Penggugat a quo yang melibatkan Tergugat III sebagai pihak pada gugatan a quo bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga sudah sepatutnya dan sepantasnyalah Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolaknya atau setidaknya menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;

4. Bahwa pengikatan Perjanjian Kredit berikut perjanjian-perjanjian aksesoir antara Tergugat III dengan Tergugat I telah dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku ;

Bahwa Perjanjian Kredit yang dibuat antara Tergugat I dengan Tergugat III berlaku sebagai undang-undang bagi Tergugat I maupun Tergugat III sebagaimana ketentuan yang diatur pada Pasal 1338 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa “Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” ;

Sehingga tidak ada alasan bagi Para Penggugat untuk menyatakan batal segala perbuatan hukum yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat III ;

5. Bahwa penguasaan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1820 / Pandeyan dan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1821 / Pandeyan (Obyek Sengketa) oleh Tergugat III adalah sah dan berdasarkan hukum yang berlaku karena merupakan agunan atas pinjaman Tergugat I kepada Tergugat III dan terhadap Objek Sengketa oleh Tergugat III telah dibebani dengan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan jo. Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga tidak beralasan sama sekali dalil Para Penggugat a quo yang menyatakan batal segala perbuatan hukum yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat III. Oleh karenanya sudah sepatutnya dan sepantasnyalah dalil Para Penggugat yang demikian dikesampingkan dan ditolak ;

6. Bahwa untuk selain dan selebihnya Tergugat III tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan Para Penggugat karena dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat tidak berdasar hukum sama sekali dan dengan ini maka Tergugat III menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena seandainya pun – quod non – benar adalah irrelevant ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, bersama ini Tergugat III mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberi putusan dengan amar sebagai berikut :

Halaman 14 Putusan Nomor 403/PDT/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM PROVISI ;

Menolak tuntutan Provisi dari Para Penggugat ;

DALAM POKOK PERKARA ;

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

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

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya ;
2. Exceptio Nebis in Idem ;
 - 2.1. Bahwa gugatan perdata yang diajukan dengan register 74/Pdt.G/2018/PN.Krg sudah pernah diajukan oleh Para Penggugat dengan register 7/Pdt.G/2017/PN.Krg di Pengadilan Negeri Karanganyar;
 - 2.2. Bahwa terhadap gugatan dalam perkara perdata nomor : 7/Pdt.G/2017/PN.Krg telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Karanganyar melalui putusan tanggal 2 November 2017 dan terhadap putusan tersebut diajukan banding dengan register 83/Pdt/2018/PT SMG dimana putusan dari Pengadilan Tinggi Semarang tersebut telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht van gewijsde) yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

- I. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Para Penggugat ;
- II. Dalam Provisi ;

Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 7/Pdt.G/2017/PN.Krg tanggal 2 November 2017 ;
- III. Dalam Eksepsi ;

Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 7/Pdt.G/2017/PN.Krg tanggal 2 November 2017 ;
- IV. Dalam Pokok Perkara ;
- V. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 7/Pdt.G/2017/PN.Krg tanggal 2 November 2017 ;

MENGADILI SENDIRI :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;

Halaman 15 Putusan Nomor 403/PDT/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Para Penggugat dengan Tergugat II pernah melakukan hubungan utang piutang dengan kesepakatan berupa hutang pokok Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan bunga hutang Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) ;
 3. Menyatakan Para Penggugat wajib mengembalikan hutang tersebut kepada Tergugat II berupa hutang pokok dan bunga sebesar Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) ;
 4. Menyatakan :
 - a. Tanah seluas 135 M2, SHM Nomor : 1820 terletak di Desa Pandeyan, dengan batas tanah :
 - Utara : Karto Iromo ;
 - Timur : 00141 ;
 - Selatan : Jalan ;
 - Barat : Martoyo ;
 - b. Tanah seluas 130 M2, SHM Nomor : 1821 terletak di Desa Pandeyan, dengan batas tanah :
 - Utara : Karto Iromo ;
 - Timur : Gito ;
 - Selatan : Jalan ;
 - Barat : 00140 ;

Diatas kedua bidang tanah tersebut berdiri bangunan rumah tinggal seluas 16x14=224 M2 dalah Obyek Jual Beli antara Para Penggugat sebagai penjual dengan Tergugat II sebagai Pembeli ;
 5. Menyatakan Tergugat II adalah pembeli yang beritikad buruk ;
 6. Menyatakan Tergugat II belum membayar lunas Obyek Jual Beli sebesar Rp. 245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) dari kesepakatan harga Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ;
 7. Menolak gugatan Para Penggugat selebihnya ;
 8. Menghukum Tergugat II/Terbanding II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat pertama sejumlah Rp. 4.330.000,00 (empat juta tiga ratus tiga puluh ribu rupiah) secara tanggung renteng dan pada tingkat banding Rp. 150.000,-(seratus ribu rupiah) ;
- 2.3. Bahwa gugatan perkara perdata dengan register nomor : 74/Pdt.G/2018/PN.Krg didasarkan pada dalil alasan yang sama, diajukan oleh orang yang sama serta terhadap pihak yang sama dimana pihak tersebut dalam hubungan hukum yang sama dengan perkara perdata nomor : 7/Pdt.G/2017/PN.Krg jo 83/Pdt/2018/PT SMG ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.4. Bahwa petitum yang diajukan dalam perkara perdata nomor : 74/Pdt.G/2018/PN.Krg merupakan petitum pengulangan dari petitum yang diajukan dalam perkara perdata nomor : 7/Pdt.G/2017/PN.Krg dimana petitum tersebut telah diputus ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang ;

2.5. Bahwa sesuai uraian tersebut di atas, gugatan perkara perdata nomor : 74/Pdt.G/2018/PN.Krg yang diajukan oleh Para Penggugat merupakan gugatan ne bis in idem ;

3. Bahwa dengan berdasar fakta-fakta hukum 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 Tergugat IV mohon agar apa yang telah tertuang pada Jawaban dan Eksepsi secara mutatis mutandis tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat IV secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini ;
3. Bahwa Tergugat IV tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat IV ;
4. Bahwa permasalahan yang didalilkan oleh Para Penggugat sebenarnya telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Semarang yang telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht van gewijsde) sebagaimana telah diuraikan Tergugat IV dalam eksepsi. Namun Tergugat IV akan kembali menjelaskan mengenai prosedur lelang yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan sehingga dapat mematahkan dalil Para Penggugat mengenai gugatan Para Penggugat yang menyatakan pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat IV dan risalah lelang yang diterbitkan oleh Tergugat IV batal demi hukum ;
5. Bahwa teknis pelaksanaan lelang oleh Tergugat IV didalukan berdasarkan permohonan dari PT. Bank Mega Tbk. KCP Boyolali in casu Tergugat III atas obyek sengketa berupa 2 (dua) bidang tanah dengan SHM No.1820 seluas 135 M2 dan SHM No. 1821 seluas 130 M2 dimana keduanya tercatat an. Tri Wiyono dan keduanya terletak di Desa Pandeyan, Kecamatan Tasikmadu, Kabupaten Karanganyar sebagai berikut :
 - a. Bahwa Pelaksanaan Lelang a quo merupakan kewajiban hukum Tergugat II sebagaimana perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang berikut perubahannya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang." ;

b. Bahwa melalui Surat Permohonan dari Tergugat III Nomor : 096/COLL/REG-SMG/SPL/V/2015 tanggal 08 Mei 2015 (vide Bukti TIV-1), PT. Bank Mega Tbk. KCP Boyolali in casu Tergugat III meminta bantuan Tergugat IV untuk melaksanakan lelang eksekusi atas Obyek Lelang a quo dengan menyertakan dokumen-dokumen persyaratan lelang diantaranya :

- Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) Nomor 139/PK-UKM/SKSR/11 tanggal 18 April 2011 ;
- SHM No.1820 seluas 135 M2 dan SHM No. 1821 seluas 130 M2, keduanya an. Tri Wiyono dan terletak di Desa Pandeyan, Kecamatan Tasikmadu, Kabupaten Karanganyar ;
- Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 3945/2011 tanggal 17 Oktober 2011 ;
- Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor Nomor 407/2011 tanggal 16 Juni 2011 ;
- Surat Peringatan-Peringatan kepada Debitur dan Surat Pernyataan dari Kreditur bahwa Debitur telah wanprestasi ;

c. Bahwa berdasarkan permohonan Tergugat III yang telah lengkap, maka sesuai dengan kewajiban hukumnya telah menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor : S-282/WKN.09/KNL.02/2015 tanggal 11 Mei 2015 (vide Bukti TIV-2), dengan ketentuan Tergugat III selaku penjual obyek lelang harus memenuhi syarat pengumuman lelang dan pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bahwa untuk melengkapi persyaratan lelang dimaksud, Tergugat telah melaksanakan pengumuman lelang sebanyak dua kali, yaitu melalui Selebaran tanggal 13 Mei 2015 (vide Bukti TIV-5) sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Surat Kabar Harian Jawa Pos Radar Solo yang terbit tanggal 28 Mei 2015 (vide Bukti TIV-6) sebagai pengumuman lelang kedua sehingga terhadap lelang dimaksud dapat diketahui khalayak umum (asas publisitas) ;
- e. Bahwa Tergugat III telah melengkapi Surat Keterangan Tanah dari Kantor Pertanahan (SKPT) Nomor : 228/2015 (vide Bukti TIV-3) dan Nomor : 229/2015 (vide Bukti TIV-4) yang keduanya tertanggal 09 Juni 2015 dan dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar yang pada pokoknya menyatakan bahwa obyek sengketa telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat Pertama dimana Hak Tanggungan Peringkat Pertama dipegang oleh Tergugat III ;
- f. 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 11 Juni 2015 dan telah diterbitkan risalah lelang nomor 736/2015. (vide Bukti TIV-7) ;
6. Bahwa berdasarkan penjelasan Jawaban pada poin 5 diatas 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 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang berikut perubahannya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga terkait dengan pelaksanaan lelang dimaksud tidak ada satupun tindakan Tergugat IV yang dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
7. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam surat gugatan yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat IV melaksanakan lelang eksekusi merupakan perbuatan melawan hukum ;
8. Bahwa Tergugat IV dalam hal ini melaksanakan penjualan secara lelang terhadap objek sengketa adalah dalam kapasitas menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang berikut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perubahannya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;

9. Bahwa Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang berikut perubahannya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 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 :

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

10. Bahwa oleh karena proses dan tata cara pelaksanaan lelang pada tanggal 11 Juni 2015 tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan peraturan yang berlaku, maka tindakan Tergugat IV adalah sah secara hukum dan tidak dapat dimintakan pembatalannya ;

11. Bahwa dalam pelaksanaan lelang tanggal 11 Juni 2015 terhadap objek lelang/objek sengketa telah ditunjuk pemenang Saudara Gerry Suryo Harsaning in casu Tergugat V, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 126 K/Sip/1962 tanggal 9 Juni 1962, pembeli lelang yang telah memenuhi persyaratan sebagai pembeli lelang yang sah dan beritikad baik harus dilindungi oleh Undang-Undang ;

12. Bahwa dalam petitum surat gugatan Para Penggugat dalam perkara a quo telah diputus Majelis Hakim dalam perkara perdata 7/Pdt.G/2017/PN.Krg jo. 83/Pdt/2018/PT SMG dimana isi dari putusan tersebut pada dasarnya menolak sebagian gugatan Para Penggugat dimana gugatan yang ditolak oleh Majelis Hakim merupakan dalil petitum yang dimintakan kembali dalam perkara a quo nomor register : 74/Pdt.G/2018/PN.Krg ;

13. Bahwa apabila Majelis Hakim memutuskan mengabulkan gugatan Para Penggugat dalam perkara a quo tentunya akan menyulitkan dalam eksekusinya karena petitum tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht van gewijsde) dan pastinya akan menimbulkan ketidakpastian hukum ;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam pokok perkara tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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 Ontvangelijke Verklaard) ;
3. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 11 Juni 2015 dan Risalah lelang Nomor 736/2015 telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;
4. Menyatakan menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa TERGUGAT V MENOLAK dengan tegas seluruh dalil-dalil GUGATAN PARA PENGGUGAT kecuali yang diakui dengan tegas dan jelas dalam Jawaban ini ;
2. Eksepsi EROR IN PERSONA (Para Penggugat salah menentukan Pihak) ;

Bahwa TERGUGAT V tidak mengetahui dan tidak berhubungan hukum:

- 2.1. Dengan terjadinya Peristiwa Hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, II dan III sehingga timbul perselisihan Jual Beli dan Akad/ Perjanjian Kredit sebagaimana dalam Gugatan Para Penggugat Pokok Perkara (Posita) Nomor 12 ;
- 2.2. Dengan terjadinya Peristiwa Hubungan hukum tentang perselisihan perjanjian pinjaman kredit (hutang) dengan jaminan seluruh Obyek Sengketa di PT. Bank Mega (ic. TERGUGAT III) antara TERGUGAT I, II dan III sebagaimana dimaksud dalam Gugatan Para Penggugat Pokok Perkara (Posita) Nomor 11,12,13,14,15 dan 16 ;

Sehingga peristiwa hukum dan perbuatan hukum yang terjadi sebagaimana diterangkan Eksepsi Nomor 2 angka 2.1 dan 2.2 tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatas tidak melibatkan dan tidak ada hubungan hukumnya dengan TERGUGAT V sebagai PEMENANG LELANG dan PEMBELI LELANG yang SAH beritikad baik, karena TERGUGAT V tersebut tidak menjadi PIHAK dalam peristiwa hukum dan perbuatan hukum tersebut, maka MENURUT HUKUM TERGUGAT V TIDAK DAPAT DITUNTUT turut serta bertanggung jawab terkait perselisihan (sengketa) antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, II dan III, sehingga TIDAK ADA ALASAN yang SAH menarik TERGUGAT V sebagai PIHAK dalam Gugatan ini untuk membatalkan LELANG (vide : Risalah Lelang Nomor: 736/2015). Oleh karena itu Mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;

3. Eksepsi Obscuur Libel (Eksepsi Gugatan PARA PENGGUGAT Kabur) ;

Bahwa Gugatan PARA PENGGUGAT dinyatakan Kabur disebabkan sebagai berikut :

- a. Bahwa dalam POSITA Gugatan PARA PENGGUGAT TIDAK JELAS dalam menyebutkan dalil perbuatan TERGUGAT V mana yang melanggar hukum, justru TERGUGAT V adalah selaku Pemenang dan Pembeli Lelang yang SAH beritikad baik berdasarkan Risalah Lelang Nomor:736/2015 yang diterbitkan Pejabat Lelang KPKNL Surakarta (ic. TERGUGAT IV), oleh karenanya harus mendapatkan perlindungan hukum berdasarkan Undang-Undang ;
- b. Bahwa Gugatan PARA PENGGUGAT adalah persoalan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I,II dan III mengenai perselisihan perjanjian Jual Beli dan Perjanjian Kredit (hutang) yang tidak ada hubungan hukumnya dengan TERGUGAT V sebagai pembeli lelang dan pemenang lelang dalam Pembelian seluruh Obyek Lelang melalui Pejabat KPKNL Surakarta (ic. TERGUGAT IV) sebagaimana Risalah Lelang Nomor:736/2015 ;
- c. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) No.67 K/Sip/1975, Tgl 13 Mei 1975, Menyatakan : “ Petitum tidak sesuai dengan posita, maka permohonan kasasi dapat diterima dan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dibatalkan”. Bahwa antara Pokok Perkara (posita) dengan Tuntutan (petium) haruslah berhubungan sehingga apa yang dinyatakan dan dituntut didalam tuntutan (petitum) harus sesuai dengan permohonannya dalam Pokok Perkara (posita), oleh karena dalam Gugatan PARA PENGGUGAT antara apa yang dinyatakan dan dituntut didalam tuntutan (petitum)

Halaman 22 Putusan Nomor 403/PDT/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TIDAK SESUAI dengan permohonannya dalam Pokok Perkara (posita) dan PARA PENGGUGAT juga kurang lengkap dalam menguraikan baik POSITA dan PETITUMNYA (PRIMAIR) maka GUGATAN PARA PENGGUGAT dinyatakan Obscuur Libel (KABUR /TIDAK JELAS) ;

Dengan demikian berdasarkan uraian tersebut diatas (vide: Dalam Eksepsi Nomor 3 huruf a,b dan c)maka GUGATAN PARA PENGGUGAT dinyatakan KABUR / TIDAK JELAS (Obscuur Libel), Oleh karenanya Mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;

4.Eksepsi chicaneus process (Gugatan tidak didukung oleh fakta atau peristiwa) ;

Bahwa Gugatan PARA PENGGUGAT adalah persoalan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I,II dan III mengenai masalah perselisihan Jual Beli dan Perjanjian Kredit (hutang) yang tidak ada hubungan hukumnya dengan TERGUGAT V, maka antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT V sebenarnya tidak ada sengketa hukum. Oleh karenanya Mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;

B. DALAM POKOK PERKARA (Konvensi) :

1. Bahwa TERGUGAT V MENOLAK Dalil-Dalil GUGATAN PARA PENGGUGAT Kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban TERGUGAT V Dalam Pokok Perkara (Konvensi) ini, dan mohon seluruh uraian yang telah tertuang Dalam EKSEPSI TERGUGAT V diatas secara mutatis mutandis tertuang dan terbaca kembali Dalam Pokok Perkara (Konvensi) ini ;

2. Bahwa PARA PENGGUGAT tidak ada hubungan hukumnya dengan TERGUGAT V sebagai PEMENANG dan PEMBELI LELANG yang SAH beritikad baik, karena TERGUGAT V tersebut tidak menjadi PIHAK sebagaimana Peristiwa Hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, II,III baik dalam proses Jual Beli maupun Proses Perjanjian Kredit (Hutang), maka MENURUT HUKUM:

a. TERGUGAT V TIDAK DAPAT DITUNTUT turut serta bertanggung jawab terkait perselisihan (sengketa) antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I,II dan III tentang perselisihan proses Jual Beli dan Perjanjian Kredit (hutang) ;

b. TIDAK ADA Hubungan Hukum antara PARA PENGGUGAT dengan LELANG yang telah dilaksanakan Pejabat Lelang KPKNL Surakarta

Halaman 23 Putusan Nomor 403/PDT/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(TERGUGAT IV) sebagaimana Risalah Lelang Nomor:736/2015 tanggal 11-06-2015 ;

3. Bahwa pada pokoknya kredit disertai Hak Tanggungan yang dialami oleh TERGUGAT I adalah dikategorikan kredit macet karena terdapat tunggakan pokok dan bunga disertai denda sehingga mengakibatkan TERGUGAT I mengalami WANPRESTASI sehingga berdasarkan Pasal 6 jo. 20 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maka dapat dilakukan Eksekusi Lelang (parate eksekusi) terhadap seluruh Obyek Hak Tanggungan (seluruh Obyek Sengketa) melalui Pejabat Lelang yang SAH (berwenang) ;
4. Bahwa Kredit macet disertai Hak Tanggungan tersebut menurut hukum memenuhi syarat (prosedur) untuk di Lelang yang kemudian diselenggarakan oleh Pejabat Lelang KPKNL Surakarta (ic.TERGUGAT IV), sehingga LELANG yang terlaksana TIDAK DAPAT DIBATALKAN karena telah memenuhi ketentuan Undang-Undang (vide:Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 sebagaimana sekarang telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang), yang kemudian menetapkan TERGUGAT V sebagai PEMENANG dan PEMBELI LELANG yang SAH terhadap Obyek Sengketa di dalam pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud dalam Risalah Lelang Nomor:736/2015 yang diterbitkan Pejabat Lelang KPKNL Surakarta (ic.TERGUGAT IV) ;
5. Bahwa Pasal 1 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 sebagaimana sekarang telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan :

" Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang" ;

Oleh karenanya TERGUGAT V berhak membeli seluruh Obyek Barang Lelang (vide: Gugatan Pokok Perkara / posita No. 1 disebut Obyek Sengketa) berupa :

 - a. Sebidang Tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang melekat di atasnya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1820, luas :± 135 M² yang berdasarkan Surat Ukur No.91/Pandeyan/2000 terletak di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa/Kel Pandeyan, Kecamatan Tasikmadu, Kabupaten Karanganyar, dengan batas-batas :

- Utara : Tanah milik Pak Karto Irono ;
- Timur : Tanah Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 00141 ;
- Selatan : Jalan ;
- Barat : Tanah Milik Pak Martoyo ;

b. Sebidang Tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang melekat diatasnya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1821, luas $\pm 130 \text{ M}^2$ yang berdasarkan Surat Ukur No.92/Pandeyan/2000 terletak di Desa/Kel Pandeyan, Kecamatan Tasikmadu, Kabupaten Karanganyar, dengan batas-batas :

- Utara : Tanah milik Pak Karto Irono ;
- Timur : Tanah Milik Pak Gito ;
- Selatan : Jalan ;
- Barat : Tanah Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 00140 ;

yang terjadi pada tanggal 11 Juni 2015 sebagaimana Risalah Lelang Nomor:736/2015 yang diterbitkan Pejabat Kantor Lelang KPKNL Surakarta (ic.TERGUGAT IV), oleh karenanya berhak mendapatkan perlindungan hukum berdasarkan undang-undang sebagaimana berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 28 Agustus 1976 Reg.No.821 K/Sip/1974 yang menyebutkan : " Pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh Undang-Undang " ;

6. Bahwa pada pokoknya TERGUGAT V sebagai pemenang dan pembeli lelang tidak pernah melakukan pelanggaran hukum, tidak merugikan negara maupun orang lain dan selalu menjalankan prosedur hukum yang berlaku dalam proses pelaksanaan lelang sehingga TERGUGAT V dapat dinyatakan sebagai Pembeli yang SAH dan beritikad baik, oleh karenanya wajib mendapatkan perlindungan hukum berdasarkan Undang-Undang sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 28 Agustus 1976 Reg.No.821 K/Sip/1974 dan No. 1230K /Sip/1980. Oleh karena itu Mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini supaya TERGUGAT V dinyatakan sebagai PEMBELI yang SAH dan BERITIKAD BAIK sehingga berhak mendapatkan perlindungan hukum berdasarkan Undang-Undang ;

7. TERGUGAT V sebagai Pemenang lelang diatur dan dilindungi oleh undang-undang lelang berdasarkan Vendu Reglement, Ordonantie 28



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 1908 Staatblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatblad 1941 No.3 Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 sebagaimana sekarang telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 41 / PMK.07/2006 Jo 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas 1 (satu). Oleh karena itu TERGUGAT V sebagai Pemenang lelang telah BENAR menurut prosedur hukum dan telah dipenuhi seluruh hak-haknya berdasarkan prosedur hukum yang berlaku ;

8. TERGUGAT V telah menjalani proses lelang sesuai prosedur hukum yang berlaku sebagaimana tersebut diatas dan sebagaimana yang dimaksud dalam Risalah Lelang Nomor: 736/2015 tanggal 11-06-2015 yang diterbitkan Pejabat Lelang KPKNL Surakarta (ic.TERGUGAT IV), sehingga seluruh proses dan hak-hak TERGUGAT V yang telah diperoleh sebagai Pembeli seluruh Obyek Lelang (seluruh Obyek Sengketa) dapat dipertanggungjawabkan menurut prosedur hukum yang berlaku ;

9. Bahwa Terlepas dalil-dalil PARA PENGGUGAT sebagaimana GUGATAN perkara aquo, TERGUGAT V adalah Pembeli dan Pemenang Obyek Lelang (vide: Obyek Sengketa) yang beritikad Baik sehingga Lelang yang telah terlaksana TIDAK DAPAT DIBATALKAN sebagaimana Yurisprudensi Putusan Perkara kasasi di Mahkamah Agung RI Nomor 1068 K/Pdt/2008, dengan kesimpulan bahwa :

- pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, tidak dapat dibatalkan ;
- pembeli lelang terhadap obyek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli lelang yang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi ;
- apabila dikemudian hari ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap dan menyatakan putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut tidak mengikat, maka putusan itu tidak bisa dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang, yang dapat dilakukan adalah menuntut ganti rugi atas obyek sengketa dari Pemohon lelang ;

(Putusan ini bersumber dari Laporan Tahunan 2010 Mahkamah Agung, Jakarta, Februari 2011, serta bersumber dari Rakernas 2011 Mahkamah Agung dengan Pengadilan Seluruh Indonesia, berjudul KAIDAH HUKUM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasus-Kasus Menarik Perhatian, Jakarta, 18-22 September 2011.) ;

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

- a. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
- b. Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" ;
- c. Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah ;

10. Bahwa menanggapi Pokok perkara (posita) angka 22, dan tuntutan provisionil angka 23 maka sebagai berikut :

- a. Bahwa sejak TERGUGAT V membeli seluruh Obyek Lelang (seluruh Obyek Sengketa) tersebut pada tanggal 11 Juni 2015, PARA PENGGUGAT masih bertempat tinggal dan menguasai seluruh Obyek Lelang (seluruh Obyek Sengketa) sejak saat tanggal pembelian tersebut hingga sekarang ;
- b. Bahwa PARA PENGGUGAT pernah bernegosiasi / bermediasi dengan TERGUGAT V untuk berdamai namun telah ditolak TERGUGAT V ;

Oleh karena itu TERGUGAT V SUDAH TIDAK BISA memberikan toleransi kelonggaran waktu kepada PARA PENGGUGAT dan bagi pihak-pihak yang masih menempati dan/atau menguasai seluruh Obyek Sengketa tersebut, sehingga PARA PENGGUGAT dan bagi pihak-pihak yang masih menempati dan/atau menguasai seluruh Obyek Sengketa tersebut, harus segera menyerahkan, mengosongkan dan meninggalkan seluruh Obyek Sengketa tersebut;

11. menanggapi Gugatan Pokok perkara (posita) Nomor 23, di dalam Gugatan perkara aquo PARA PENGGUGAT tidak mempunyai alasan yang sah untuk membatalkan/ menolak Aanmaning dan Eksekusi Perkara Nomor 1/Pdt.Eks/2016/PN.Krg sehingga Gugatan ini hanya bersifat menghambat pelaksanaan eksekusi ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Mengenai gugatan dan perlawanan terezekusi dijelaskan lebih jauh dalam Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung (hal. 144-145). Di dalam buku tersebut dijelaskan sebagai berikut :

- Perlawanan terezekusi terhadap sita eksekusi barang bergerak dan barang yang tidak bergerak diatur dalam pasal 207 HIR atau pasal 225 Rbg ;
- Perlawanan ini pada azasnya tidak menanggukuhkan eksekusi. Pasal 207 (3) HIR atau 227 RBg ;

13. Bahwa Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan (riil) terhadap seluruh Obyek Lelang (seluruh Obyek Sengketa), berdasarkan Risalah lelang yang berhubungan dengan Hak Tanggungan (hypotik) sebagaimana Pasal 20 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang dalam Pelaksanaan Eksekusi Pengosongannya berlaku SEMA Nomor 04 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, menyatakan: "Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan." Oleh karenanya tidak ada alasan yang sah bagi Pengadilan Negeri Karanganyar untuk menunda dan apalagi membatalkan Eksekusi Perkara Nomor: 1/Pdt.Eks/2016/PN.Krg, selanjutnya Mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk **MENYATAKAN MENURUT HUKUM** Eksekusi Perkara Nomor: 1/Pdt.Eks/2016/PN.Krg adalah SAH, Berkekuatan Hukum dan Mengikat ;

14. Bahwa seluruh proses pendaftaran pencatatan perubahan peralihan hak atas Tanah di Kantor Pertanahan (BPN) Karanganyar (ic.TERGUGAT VI) telah sesuai menurut prosedur hukum yang berlaku diantaranya: Pasal 94 sampai dengan 106 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 dan Pasal 36 sampai dengan 40 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;

C. DALAM PROVISI :

1. Bahwa provisi PARA PENGGUGAT tidak berdasarkan hukum, karena Gugatan PARA PENGGUGAT adalah Gugatan tentang Jual Beli bukan Perlawanan Eksekusi. Permohonan PARA PENGGUGAT untuk menolak,

Halaman 28 Putusan Nomor 403/PDT/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membatalkan dan menunda permohonan, proses eksekusi, aanmaning dan tindak lanjut eksekusi pengosongan bukan ranah / domain Gugatan ini, sehingga permohonan provosionil (provisi) PARA PENGGUGAT tersebut harus ditolak seluruhnya. Disamping alasan tersebut TERGUGAT V berhak memohon eksekusi ke Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar berdasarkan SEMA Nomor 04 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 (Jawaban Dalam Pokok Perkara / Konvensi No.13) ;

2. Bahwa TERGUGAT V juga mempunyai bukti-bukti autentik sebagai PEMBELI seluruh Obyek Lelang yang sah, beritikad baik dan dapat dipertanggung jawabkan menurut hukum, lelang yang telah terlaksana tidak dapat dibatalkan menurut Yurisprudensi Putusan Perkara kasasi di Mahkamah Agung RI Nomor 1068 K/Pdt/2008 (vide: Jawaban Dalam Pokok Perkara/Konvensi No.9) oleh karena itu seluruh permohonan dalam provisi ini / tentang Putusan Provisionil harus ditolak seluruhnya ;

D. DALAM REKONVENSI :

Mohon TERGUGAT V KONVENSI disebut PENGGUGAT REKONVENSI dan PENGGUGAT I dan II KONVENSI disebut sebagai TERGUGAT I dan II REKONVENSI (selanjutnya disebut PARA TERGUGAT REKONVENSI). Adapun dalam Gugatan Rekonvensi PENGGUGAT REKONVENSI adalah sebagai berikut :

1. Bahwa mohon apa yang tertulis, terurai, termuat serta tertuang dalam dalil-dalil Eksepsi dan Jawaban Dalam Pokok Perkara (Konvensi) diatas, selanjutnya secara mutatis mutandis mohon dapat dianggap telah tertulis, terurai, termuat dan tertuang kembali, serta menjadikan dasar pula dalam dalil-dalil Gugatan REKONVENSI ini ;
2. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI dengan niat / itikad baik telah membeli seluruh Obyek Lelang berupa :
 - a. Sebidang Tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang melekat diatasnya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1820, luas $\pm 135 \text{ M}^2$ yang berdasarkan Surat Ukur No.91/Pandeyan/2000 terletak di Desa/Kel Pandeyan, Kecamatan Tasikmadu, Kabupaten Karanganyar, dengan batas-batas :
 - Utara : Tanah milik Pak Karto Irono ;
 - Timur : Tanah Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 00141 ;
 - Selatan : Jalan ;
 - Barat : Tanah Milik Pak Martoyo ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Sebidang Tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang melekat di atasnya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1821, luas $\pm 130 \text{ M}^2$ yang berdasarkan Surat Ukur No.92/Pandeyan/2000 terletak di Desa/Kel Pandeyan, Kecamatan Tasikmadu, Kabupaten Karanganyar, dengan batas-batas :

- Utara : Tanah milik Pak Karto Irono ;
- Timur : Tanah Milik Pak Gito ;
- Selatan : Jalan ;
- Barat : Tanah Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 00140 ;

kemudian Dua Bidang tanah SHM Nomor 1820 dan SHM Nomor 1821 tersebut diatas Mohon disebut sebagai OBYEK SENGKETA ;

melalui Pejabat Lelang yang SAH Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta (ic.TERGUGAT IV KONVENSI) berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 736/2015 tanggal 11-06-2015 yang dibuat oleh Pejabat Lelang KPKNL Surakarta (ic.TERGUGAT IV KONVENSI) tersebut, oleh karenanya Mohon Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk :

2.1.MENYATAKAN MENURUT HUKUM Proses Pendaftaran, Pencatatan dan Pelaksanaan Lelang oleh Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta (ic.TERGUGAT IV KONVENSI) terhadap:

- a. Sebidang Tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang melekat di atasnya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1820, luas $\pm 135 \text{ M}^2$ yang berdasarkan Surat Ukur No.91/Pandeyan/2000 terletak di Desa/Kel Pandeyan, Kecamatan Tasikmadu, Kabupaten Karanganyar dengan batas-batas tersebut diatas, dan ;
- b. Sebidang Tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang melekat di atasnya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1821, luas $\pm 130 \text{ M}^2$ yang berdasarkan Surat Ukur No.92/Pandeyan/2000 terletak di Desa/Kel Pandeyan, Kecamatan Tasikmadu, Kabupaten Karanganyar, dengan batas-batas tersebut diatas ;
sebagaimana dimaksud dalam Risalah Lelang Nomor: 736/2015 tanggal 11-06-2015 adalah SAH, BERKEKUATAN HUKUM, TETAP BERLAKU dan MENGIKAT ;

2.2. MENYATAKAN MENURUT HUKUM Risalah Lelang Nomor: 736/2015 tanggal 11-06-2015 yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kantor KPKNL Surakarta (ic.TERGUGAT IV KONVENSI) yang mencatat PENGUGAT REKONVENSI sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PEMBELI adalah SAH, BERKEKUATAN HUKUM, TETAP
BERLAKU dan MENGIKAT ;

2.3. MENYATAKAN MENURUT HUKUM PENGGUGAT REKONVENSI adalah PEMBELI seluruh Obyek Lelang (seluruh Obyek Sengketa) YANG SAH dan BERITIKAD BAIK sehingga berhak mendapatkan perlindungan hukum (vide:Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 28 Agustus 1976 Reg.No.821 K/Sip/1974) ;

3. Bahwa kemudian Tanah Sertipikat Hak Milik / SHM Nomor 1820 dan SHM Nomor 1821 tersebut (seluruh Obyek Sengketa) menurut prosedur hukum telah diproses pendaftaran dan pencatatan perubahan peralihan hak kepemilikannya oleh Kantor Pertanahan (BPN) Karanganyar (TERUGAT VI KONVENSI) ke atas nama Gerry Suryo Harsaning (ic.PENGGUGAT REKONVENSI - TERGUGAT V KONVENSI), oleh karena itu Mohon Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk :

3.1.MENYATAKAN MENURUT HUKUM pendaftaran dan pencatatan perubahan peralihan hak di Kantor Pertanahan (BPN) Karanganyar (ic. TERGUGAT VI KONVENSI) atas :

a. Sebidang Tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang melekat diatasnya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1820, luas :± 135 M² yang berdasarkan Surat Ukur No.91/Pandeyan/2000 terletak di Desa/Kel Pandeyan, Kecamatan Tasikmadu, Kabupaten Karanganyar dengan batas-batas tersebut diatas (vide : Dalam REKONVENSI No.2 / Obyek Sengketa) dan ;

b. Sebidang Tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang melekat diatasnya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1821, luas :± 130 M² yang berdasarkan Surat Ukur No.92/Pandeyan/2000 terletak di Desa/Kel Pandeyan, Kecamatan Tasikmadu, Kabupaten Karanganyar, dengan batas-batas tersebut diatas (vide : Dalam ReKONVENSI No.2 / Obyek Sengketa) ;
ke atas nama Gerry Suryo Harsaning (ic. PENGGUGAT REKONVENSI) adalah SAH, BERKEKUATAN HUKUM, TETAP BERLAKU dan MENGIKAT ;

3.2. MENYATAKAN MENURUT HUKUM PENGGUGAT REKONVENSI adalah PEMILIK YANG SAH dan YANG BERHAK atas seluruh Obyek Sengketa ;

4. Bahwa setelah seluruh Obyek Lelang (vide : seluruh Obyek Sengketa) dibeli dan menjadi milik PENGGUGAT REKONVENSI pada tanggal 11 JUNI 2015, ternyata secara fisik masih dikuasai oleh TERGUGAT I dan II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

REKONVENSİ (PARA TERGUGAT REKONVENSİ / PARA PENGGUGAT KONVENSİ), sehingga PERBUATAN PARA TERGUGAT REKONVENSİ yang secara tanpa hak dan melawan hukum menguasai seluruh Obyek Sengketa yang secara fakta dan menurut hukum adalah hak milik PENGGUGAT REKONVENSİ adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM. Oleh karenanya Mohon Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk MENYATAKAN MENURUT HUKUM TERGUGAT I dan II REKONVENSİ (PARA TERGUGAT REKONVENSİ) telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM karena secara tanpa hak dan melawan hukum telah melakukan Penguasaan Fisik seluruh Obyek Sengketa milik PENGGUGAT REKONVENSİ ;

5. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan TERGUGAT I dan II REKONVENSİ (PARA TERGUGAT REKONVENSİ) sebagaimana tersebut diatas (vide: Dalam Rekonvensi No.4), maka menimbulkan KERUGIAN MATERIIL dan IMMATERIIL yang dialami, diderita dan ditanggung PENGGUGAT REKONVENSİ, dengan rincian sebagai berikut:

A. KERUGIAN MATERIIL ;

PENGGUGAT REKONVENSİ menanggung kerugian materiil karena kehilangan HAK menguasai seluruh OBYEK SENGKETA, sehingga kehilangan pula hak untuk menyewakan OBYEK SENGKETA tersebut, yang apabila disewakan maka akan menghasilkan Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap bulannya. Oleh karena TERGUGAT I dan II REKONVENSİ (PARA TERGUGAT REKONVENSİ) masih menguasai seluruh OBYEK SENGKETA sejak PENGGUGAT REKONVENSİ beli Obyek Sengketa tersebut melalui Kantor Lelang KPKNL Surakarta (ic. TERGUGAT IV KONVENSİ) pada tanggal 11 Juni 2015, maka penguasaan fisik PARA TERGUGAT REKONVENSİ terhadap seluruh Obyek Sengketa terhitung kurang lebih Juni 2015 sampai sekarang (Jawaban - Gugatan Rekonvensi diserahkan) atau terhitung selama \pm 44 (empat puluh empat) Bulan, dan sampai sekarang PARA TERGUGAT REKONVENSİ sama sekali belum pernah menyerahkan seluruh Obyek Sengketa tersebut kepada PENGGUGAT REKONVENSİ, maka KERUGIAN MATERIIL yang dialami, diderita dan ditanggung oleh PENGGUGAT REKONVENSİ adalah sebagai berikut :

$$= \text{Rp } 1.000.000 \times 44 \text{ Bulan} = \text{Rp } 44.000.000,- \text{ (Empat Puluh)}$$



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Empat Juta Rupiah) ;

Maka Mohon Kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk MENYATAKAN MENURUT HUKUM seluruh KERUGIAN MATERIIL yang dialami, diderita dan ditanggung PENGGUGAT REKONVENSI adalah sebesar Rp.44.000.000,- (Empat Puluh Empat Juta Rupiah) dan Menghukum PARA TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar kerugian Materiil tersebut ;

B. KERUGIAN IMMATERIIL :

Perbuatan Melawan Hukum PARA TERGUGAT REKONVENSI tersebut telah meresahkan PENGGUGAT REKONVENSI, sehingga menguras waktu, tenaga dan pikiran untuk mengurus perkara ini. maka wajar bila PENGGUGAT REKONVENSI mengalami, menderita dan menanggung kerugian IMMATERIIL sebesar Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah). Sehingga Mohon Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk MENYATAKAN MENURUT HUKUM seluruh KERUGIAN IMMATERIIL yang dialami, diderita dan ditanggung PENGGUGAT REKONVENSI adalah sebesar Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah). dan Menghukum PARA TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar kerugian Immateriil tersebut ;

6. Bahwa berdasarkan PERBUATAN MELAWAN HUKUM sebagaimana tersebut diatas (vide: Dalam Rekonvensi No.4) terbukti TERGUGAT I dan II REKONVENSI (PARA TERGUGAT REKONVENSI) masih menguasai fisik seluruh Obyek Sengketa sampai dengan sekarang dan sama sekali BELUM PERNAH mengosongkan dan menyerahkan seluruh OBYEK SENKETA tersebut kepada PENGGUGAT REKONVENSI, oleh karena itu Mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk MENGHUKUM TERGUGAT I dan II REKONVENSI (PARA TERGUGAT REKONVENSI) dan barang siapa saja yang mendapatkan kuasa dan/atau hak dari padanya, untuk MENGKOSONGKAN dan MENYERAHKAN :

a. Sebidang Tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang melekat diatasnya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1820, luas $\pm 135 \text{ M}^2$ yang berdasarkan Surat Ukur No.91/Pandeyan/2000 terletak di Desa/Kel Pandeyan, Kecamatan Tasikmadu, Kabupaten Karanganyar dengan batas-batas tersebut diatas (vide : Dalam ReKONVENSI No.2 / Obyek Sengketa) dan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Sebidang Tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang melekat di atasnya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1821, luas $\pm 130 \text{ M}^2$ yang berdasarkan Surat Ukur No.92/Pandeyan/2000 terletak di Desa/Kel Pandeyan, Kecamatan Tasikmadu, Kabupaten Karanganyar, dengan batas-batas tersebut diatas (vide : Dalam ReKONVENSI No.2 / Obyek Sengketa) ;

kepada PENGGUGAT REKONVENSI selaku PEMILIK yang SAH dan YANG BERHAK secara suka rela, dalam keadaan kosong, tanpa syarat apapun, dan bilamana perlu dengan bantuan Alat Negara yang SAH (TNI / POLRI) ;

7. Bahwa supaya putusan perkara ini cepat segera dilaksanakan dan seluruh Obyek Sengketa segera diserahkan oleh TERGUGAT I dan II REKONVENSI (PARA TERGUGAT REKONVENSI) kepada PENGGUGAT REKONVENSI, maka Mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk MENGHUKUM TERGUGAT I dan II REKONVENSI (PARA TERGUGAT REKONVENSI) untuk membayar DWANGSOM (Uang Paksa) secara tanggung renteng kepada PENGGUGAT REKONVENSI sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya atas keterlambatan menyerahkan seluruh Obyek Sengketa dalam keadaan kosong yang terhitung sejak putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap sampai dengan diserahkannya seluruh Obyek Sengketa tersebut dalam keadaan kosong oleh TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II REKONVENSI dan/ataupun melalui PIHAK LAIN kepada PENGGUGAT REKONVENSI ;

8. Mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada Upaya Hukum Verzet, Banding maupun Kasasi (Uit Voorbar Bijvoord) ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka Mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar melalui Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini supaya memberikan putusan hukum (Dalam Petitum) sebagai berikut :

P R I M A I R :

A. DALAM PROVISI :

- MENOLAK Provisi (tuntutan provisionil) PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya ;

B. DALAM EKSEPSI :

1. MENERIMA EKSEPSI TERGUGAT V untuk SELURUHNYA ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. MENYATAKAN GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA untuk SELURUHNYA (niet ontvankelijk verklaard) ;

C. DALAM POKOK PERKARA (KONVENSI) :

1. MENERIMA dan MENGABULKAN JAWABAN TERGUGAT V untuk Seluruhnya ;
2. MENOLAK GUGATAN PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
3. MENGHUKUM PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya PERKARA ini ;

D. DALAM REKONVENSI :

1.MENERIMA dan MENGABULKAN Gugatan Rekonvensi PENGGUGAT REKONVENSI untuk Seluruhnya ;

2.MENYATAKAN MENURUT HUKUM Proses Pendaftaran, Pencatatan dan Pelaksanaan Lelang oleh Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta (ic.TERGUGAT IV KONVENSI) terhadap :

a.Sebidang Tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang melekat di atasnya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1820, luas : $\pm 135 \text{ M}^2$ yang berdasarkan Surat Ukur No.91/Pandeyan/2000 terletak di Desa/Kel Pandeyan, Kecamatan Tasikmadu, Kabupaten Karanganyar dengan batas-batas tersebut diatas (vide : Dalam Rekonvensi No.2 / Obyek Sengketa) dan ;

b.Sebidang Tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang melekat di atasnya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1821, luas : $\pm 130 \text{ M}^2$ yang berdasarkan Surat Ukur No.92/Pandeyan/2000 terletak di Desa/Kel Pandeyan, Kecamatan Tasikmadu, Kabupaten Karanganyar, dengan batas-batas tersebut diatas (vide : Dalam ReKONVENSI No.2 / Obyek Sengketa) ;

sebagaimana dimaksud dalam Risalah Lelang Nomor: 736/2015 tanggal 11-06-2015 adalah SAH, BERKEKUATAN HUKUM, TETAP BERLAKU dan MENGIKAT ;

3.MENYATAKAN MENURUT HUKUM Risalah Lelang Nomor: 736/2015 tanggal 11-06-2015 yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kantor KPKNL Surakarta (ic.TERGUGAT IV KONVENSI) yang mencatat PENGGUGAT REKONVENSI sebagai PEMBELI adalah SAH, BERKEKUATAN HUKUM, TETAP BERLAKU dan MENGIKAT ;

4.MENYATAKAN MENURUT HUKUM PENGGUGAT REKONVENSI adalah PEMBELI seluruh Obyek Lelang (seluruh Obyek Sengketa) YANG SAH



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan BERITIKAD BAIK sehingga berhak mendapatkan perlindungan hukum;

5. MENYATAKAN MENURUT HUKUM pendaftaran dan pencatatan perubahan peralihan hak di Kantor Pertanahan (BPN) Karanganyar (ic. TERGUGAT VI KONVENSI) atas :

a. Sebidang Tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang melekat di atasnya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1820, luas : $\pm 135 \text{ M}^2$ yang berdasarkan Surat Ukur No.91/Pandeyan/2000 terletak di Desa/Kel Pandeyan, Kecamatan Tasikmadu, Kabupaten Karanganyar dengan batas-batas tersebut diatas (vide : Dalam ReKONVENSI No.2 / Obyek Sengketa) dan ;

b. Sebidang Tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang melekat di atasnya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1821, luas : $\pm 130 \text{ M}^2$ yang berdasarkan Surat Ukur No.92/Pandeyan/2000 terletak di Desa/Kel Pandeyan, Kecamatan Tasikmadu, Kabupaten Karanganyar, dengan batas-batas tersebut diatas (vide : Dalam ReKONVENSI No.2 / Obyek Sengketa) ;

ke atas nama Gerry Suryo Harsaning (ic. PENGUGAT REKONVENSI) adalah SAH, BERKEKUATAN HUKUM, TETAP BERLAKU dan MENGIKAT ;

6. MENYATAKAN MENURUT HUKUM PENGUGAT REKONVENSI adalah PEMILIK YANG SAH dan YANG BERHAK atas seluruh Obyek Sengketa ;

7. MENYATAKAN MENURUT HUKUM TERGUGAT I dan II REKONVENSI (PARA TERGUGAT REKONVENSI) telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM karena secara tanpa hak dan melawan hukum telah melakukan Penguasaan Fisik seluruh Obyek Sengketa milik PENGUGAT REKONVENSI ;

8. MENYATAKAN MENURUT HUKUM seluruh KERUGIAN yang dialami, diderita dan ditanggung PENGUGAT REKONVENSI, KERUGIAN MATERIIL adalah sebesar Rp.44.000.000,- (Empat Puluh Empat Juta Rupiah) dan KERUGIAN IMMATERIIL adalah sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) ;

9. MENGHUKUM TERGUGAT I dan II REKONVENSI (PARA TERGUGAT REKONVENSI) untuk MEMBAYAR secara tanggung renteng, tunai dan seketika kepada PENGUGAT REKONVENSI seluruh KERUGIAN MATERIIL adalah sebesar Rp.44.000.000,- (Empat Puluh Empat Juta

Halaman 36 Putusan Nomor 403/PDT/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rupiah) dan seluruh KERUGIAN IMMATERIIL adalah sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) ;

10. MENGHUKUM TERGUGAT I dan II REKONVENSI (PARA TERGUGAT REKONVENSI) dan barang siapa saja yang mendapatkan kuasa dan/atau hak dari padanya, untuk MENGKOSONGKAN dan MENYERAHKAN :

- a. Sebidang Tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang melekat diatasnya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1820, luas : \pm 135 M² yang berdasarkan Surat Ukur No.91/Pandeyan/2000 terletak di Desa/Kel Pandeyan, Kecamatan Tasikmadu, Kabupaten Karanganyar dengan batas-batas tersebut diatas (vide : Dalam REKONVENSI No.2 / Obyek Sengketa) dan ;
- b. Sebidang Tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang melekat diatasnya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1821, luas : \pm 130 M² yang berdasarkan Surat Ukur No.92/Pandeyan/2000 terletak di Desa/Kel Pandeyan, Kecamatan Tasikmadu, Kabupaten Karanganyar, dengan batas-batas tersebut diatas (vide : Dalam REKONVENSI No.2 / Obyek Sengketa) ;

kepada PENGGUGAT REKONVENSI sebagai PEMILIK yang SAH dan YANG BERHAK secara suka rela, dalam keadaan kosong, tanpa syarat apapun, dan bilamana perlu dengan bantuan Alat Negara yang SAH (TNI / POLRI) ;

11. MENGHUKUM TERGUGAT I dan II REKONVENSI (PARA TERGUGAT REKONVENSI) untuk membayar DWANGSOM (Uang Paksa) secara tanggung renteng kepada PENGGUGAT REKONVENSI sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya atas keterlambatan menyerahkan seluruh Obyek Sengketa dalam keadaan kosong yang terhitung sejak putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap sampai dengan diserahkannya seluruh Obyek Sengketa tersebut dalam keadaan kosong oleh TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II REKONVENSI dan/ataupun melalui PIHAK LAIN kepada PENGGUGAT REKONVENSI ;

12. MENGHUKUM TERGUGAT I dan II REKONVENSI (PARA TERGUGAT REKONVENSI) untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng menurut prosedur hukum yang berlaku ;

13. MENGHUKUM TERGUGAT I dan II REKONVENSI (PARA TERGUGAT REKONVENSI) dan SEMUA PIHAK untuk Tunduk dan Taat pada Putusan ini ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. MENYATAKAN putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada Upaya Hukum Verzet, Banding maupun Kasasi (Uit Voorbar Bijvoord) ;

SUBSIDAIR :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar melalui Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil – adilnya (Ex Aequo Et Bono) ;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut , Pengadilan Negeri Karanganyar telah menjatuhkan putusan Nomor 74/Pdt.G/2018/PN.Krg tanggal 16 Mei 2019 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Konvensi ;

Dalam Provisi ;

- Menolak tuntutan Provisi para Penggugat ;

Dalam Eksepsi ;

- Mengabulkan eksepsi Tergugat IV ;

Dalam Pokok Perkara ;

- Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima ;

Dalam Rekonvensi :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 4.034.000,- (empat juta tiga puluh empat ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor 74/Pdt.G/2018/PN Krg jo. No.8/2019 A, yang ditanda tangani oleh RATIH dEWANTI, S.H. Panitera Pengadilan Negeri Karanganyar pada hari Rabu, tanggal 29 Mei 2019, menerangkan Kuasa Para Pemohon banding semula Kuasa Para Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 74/Pdt.G/2018/PN Krg tanggal 16 Mei 2019;

Menimbang, bahwa pernyataan Kuasa Para Pembanding semula Kuasa Para Penggugat tersebut oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Karanganyar telah diberitahukan kepada Para Terbanding sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 31 Mei 2019 berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 74/Pdt.G/2018/PN Krg jo. No.8/2019 A;
2. Kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 31 Mei 2019 berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 74/Pdt.G/2018/PN Krg jo. No.8/2019 A;
3. Kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 14 Juni 2019 berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 74/Pdt.G/2018/PN Krg jo. No.8/2019 A;
4. Kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 18 Juni 2019 berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 74/Pdt.G/2018/PN Krg jo. No.8/2019 A;
5. Kepada Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 18 Juni 2019 berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 74/Pdt.G/2018/PN Krg jo. No.8/2019 A;
6. Kepada Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 31 Mei 2019 berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 74/Pdt.G/2018/PN Krg jo. No.8/2019 A;

Menimbang, bahwa atas permohonan bandingnya, Kuasa Para Pembanding semula sebagai Kuasa Para Penggugat tidak mengajukan memori banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding Nomor 74Pdt.G/2018/PN Krg telah diberitahukan masing-masing kepada :

1. Kuasa Para Pembanding semula Kuasa Para Penggugat pada tanggal 14 Juni 2019;
2. Kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 31 Mei 2019 berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 74/Pdt.G/2018/PN Krg jo. No.8/2019 A;
3. Kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 31 Mei 2019 berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 74/Pdt.G/2018/PN Krg jo. No.8/2019 A;
4. Kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 14 Juni 2019 berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 74/Pdt.G/2018/PN Krg jo. No.8/2019 A;
5. Kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 18 Juni 2019 berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 74/Pdt.G/2018/PN Krg jo. No.8/2019 A;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Kepada Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 18 Juni 2019 berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 74/Pdt.G/2018/PN Krg jo. No.8/2019 A;

7. Kepada Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 31 Mei 2019 berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 74/Pdt.G/2018/PN Krg jo. No.8/2019 A;

dalam tenggang waktu 14 hari sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, terhitung setelah pemberitahuan tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Para Penggugat/ Para Pembanding tidak mengajukan memori banding sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak tahu apa yang menjadi alasan mengajukan banding atau apa yang dimohonkan dalam permohonan bandingnya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim di tingkat banding setelah mempelajari dan meneliti secara cermat dan saksama seluruh berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 74/Pdt.G/2018/PN Krg tanggal 16 Mei 2019, Majelis Hakim di tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim di tingkat pertama, karena pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan benar semua kenyataan serta alasan yang menjadi dasar dalam putusannya;

Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima adalah benar;

Bahwa berdasarkan bukti surat P.6 berupa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 7/Pdt.G/2017/PN.Krg tanggal 2 November 2017, bukti surat P.5 dan bukti surat T.IV-8 berupa Putusan Nomor 83/Pdt/2018/PT.SMG tanggal 24 Mei 2018, dapat diketahui bahwa Penggugat I (Wahono) , Penggugat II (Partini) , Tergugat I (Tri Wiyono) , Tergugat II (Teuku Arief Rahman, SH. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah Kabupaten Karanganyar, Tergugat III (PT. Bank Mega, Tbk), Tergugat IV (Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang)Tergugat V Gerry Suryo Harsaning, dan Tergugat VI (Kepala Kantor Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Karanganyar) yang menjadi pihak dalam perkara a quo telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi pihak dalam perkara Nomor 7/Pdt.G/2017/PN.Krg tanggal 2 November 2017 yang kemudian diajukan banding sebagaimana Putusan Nomor 83/Pdt/2018/PT.SMG dan telah berkekuatan hukum tetap ;

Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar serta adil menurut hukum, oleh karena itu pertimbangan hukum di tingkat pertama dapat dijadikan pertimbangan hukum dalam mengadili perkara ini di tingkat banding, dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 74Pdt.G/2018/PN Krg tanggal 16 Mei 2019 dapat dipertahankan dan dikuatkan di tingkat banding;

Menimbang, bahwa pihak Para Pembanding semula Para Penggugat sebagai pihak yang kalah baik dalam Pengadilan tingkat pertama maupun tingkat banding, maka semua biaya yang timbul dalam perkara ini akan dibebankan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat dalam dua tingkat Pengadilan untuk ditingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan ini;

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

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Paara Tergugat Rekonvensi;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 74/Pdt.G/2018/PN Krg tanggal 16 Mei 2019 yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat Pengadilan untuk tingkat Banding sejumlah Rp150.000,00 (serratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan pada hari Senin tanggal 12 Agustus 2019, dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dengan susunan **Rosidin,S.H.** sebagai Hakim Ketua **Susanto, S.H.** dan **H.Mulyanto, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota , putusan mana pada hari itu juga Senin, tanggal 12 Agustus 2019 telah diucapkan dalam persidangan

Halaman 41 Putusan Nomor 403/PDT/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi Hakim Anggota dan dibantu oleh **Bawon,S.H.** Panitera-pengganti pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasa hukumnya.

HAKIM ANGGOTA;

Ttd.

Susanto,S.H.

Ttd.

H.Mulyanto,S.H.,M.H.

HAKIM KETUA

Ttd.

Rosidin,S.H.

PANITERA PENGGANTI;

Ttd.

Bawon,S.H

Biaya-biaya perkara :

- Materai Putusan.....: Rp 6.000,00
- Redaksi Putusan.....: Rp 10.000,00
- Pemberkasan.....: Rp 134.000,00

J u m l a h: Rp 150.000,00
(seratus lima puluh ribu rupiah).