



P U T U S A N

Nomor 457/Pdt/2021/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

REZA HASHEMI SUTARMAN,S.FARM, berkedudukan di Sondakan RT.

003 RW. 004 Kel/ Desa Sondakan, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada MUH. TAUFIK DARMAWAN, S.H.I. beralamat di Jalan Pakis No. 76 Cemani Grogol Sukoharjo berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Oktober 2021;

Disebut **Pembanding** semula **Penggugat**;

Lawan:

1. **PT. BPR Lestari Jateng**, bertempat tinggal di Jl. Slamet Riyadi Ruko

Solo Center Point A3, Surakarta. Telp. (0271) 710033 Fax.7654350, dalam hal ini memberikan kuasa kepada PINTA HIKMAWATI, Dkk beralamat di Jalan Slamet Riyadi Ruko Solo Center Point A3 Surakarta berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Mei 2021;

Disebut **Terbanding I** semula **Tergugat I**;

2. **Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang Surakarta**,

bertempat tinggal di Jl. Ki Mangun Sarkoro No. 141 Banjarsari, Kota Surakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ANDI SOEGIRI, Dkk beralamat di Jalan Ki Mangunsarkoro No. 141 Surakarta berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Mei 2021;

Disebut **Terbanding II** semula **Turut Tergugat I**;

3. **Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional**

Republik Indonesia CQ. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta, tempat kedudukan Jl. Ki Hajar Dewantoro No.29, Jebres, Kec. Jebres, Kota Surakarta, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Slamet Suhardi, S.SiT, M.M. dkk berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Mei 2021;

Disebut **Terbanding III** semula **Turut Tergugat II**;

Halaman 1 dari 16 halaman Putusan Nomor 457/Pdt/2021/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)



Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang tanggal 5 November 2021 Nomor 457/Pdt/2021/PT SMG dan berkas perkara Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 95/Pdt.G/2021/PN Skt serta surat - surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Telah membaca surat gugatan tanggal 24 April 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 29 April 2021 dalam Register Nomor 95/Pdt.G/2021/PN Skt, sebagai berikut:

1. Bahwa, pada hari Senin tanggal 27 April Tahun 2020 PENGUGAT dengan TERGUGAT mengadakan Perjanjian Kredit Nomor: 010/PK/04/2020/PJ03 yang dilegalisasi Notaris dengan fasilitas kredit Time Loan (T/L) dengan Plafond Sebesar Rp.697.000.000,- (*enam ratus Sembilan puluh tujuh juta rupiah*).
2. Bahwa, pinjaman tersebut PENGUGAT mengagunkan/ jaminan sertifikat sebidang tanah dan bangunan RUMAH TINGGAL, Sertifikat Hak Milik No. 339, luas 178m², yang terletak di Desa/Kelurahan Sondakan, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah sesuai dengan Surat Ukur No. 423/Sondakan/2001 Tanggal 9-8-2001, atas nama Insinyur Sutarman. Mohon Tanah dan Bangunan berikut segala sesuatu yang melekat di atasnya Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 339 luas 178m² tersebut diatas disebut "OBYEK SENGKETA";
3. Bahwa, semula pembayaran PENGUGAT lancar membayar angsuran kepada TERGUGAT, namun dikarenakan situasi ekonomi sangat sulit, sebab usahanya baru mengalami kerugian, maka sampai sekarang PENGUGAT belum bisa memenuhi kewajiban;
4. Bahwa, meskipun demikian PENGUGAT, tidak akan lari dari tanggung jawab, tetapi masih berusaha mencari uang, agar dapat memenuhi kewajibannya membayar pinjaman kepada TERGUGAT sampai lunas;
5. Bahwa, PENGUGAT sangat kebingungan sekali mendapat Surat Peringatan dari TERGUGAT, PENGUGAT sempat didatangi beberapa orang yang mengaku utusan dari PT. BPR LESTARI JATENG yang meminta untuk menyerahkan jaminan secara sukarela dan mengosongkan Rumah yang akan dilelang. Maka dari itu PENGUGAT mohon kepada Branch Manager PT. BPR LESTARI JATENG, lewat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surakarta, untuk memberikan kesempatan kepada PENGUGAT untuk diberi kelonggaran waktu/ penundaan pembayaran sampai dengan dua tahun

Halaman 2 dari 16 halaman Putusan Nomor 457/Pdt/2021/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)



kedepan untuk membayar pelunasan pinjaman;

6. Bahwa, kalau tidak bisa mohon apabila terjadi lelang yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I untuk ditunda, sampai dengan perkara ini diputus oleh Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus Perkara ini, sampai Putusan ini berkekuatan hukum tetap, hal ini sesuai Yurisprudensi M.A.R.I No. 3210/K/PDT/1984, dengan tegas dinyatakan: bahwa Dilarang Bagi Kantor Lelang, untuk melakukan Eksekusi Lelang Tanpa Adanya Penetapan Pengadilan ;

7. Bahwa, dikarenakan terjadi permasalahan hukum maka TURUT TERGUGAT II untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun terhadap Sertifikat Hak Milik No. 339, luas 178m², yang terletak di Desa/Kelurahan Sondakan, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, seperti balik nama atau apapun juga, apabila ternyata telah melakukannya haruslah membatalkannya atau mencabutnya kembali, agar tidak terjadi permasalahan dikemudian hari;

Berdasarkan atas segala uraian tersebut diatas, maka PENGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surakarta melalui Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, untuk memberikan putusan hukum sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Menyatakan bahwa sertifikat yang diagunkan PENGUGAT dengan Sertifikat Hak Milik No. 339, luas 178m², yang terletak di Desa/ Kelurahan Sondakan, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah, berada dalam keadaan “status quo” oleh karenanya PARA TERGUGAT tidak diperbolehkan untuk melakukan perbuatan hukum apapun sampai perkara Gugatan *a quo* telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

PRIMER :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan memberikan waktu kepada PENGUGAT untuk melunasi pinjaman kepada TERGUGAT selama waktu dua tahun, sejak putusan ini mendapatkan keputusan hukum tetap;
3. Menyatakan kepada TURUT TERGUGAT I untuk menunda proses lelang selama waktu 2 (dua) tahun, sejak putusan ini mendapatkan keputusan hukum tetap; (Yurisprudensi MA.RI No. 3210/K/Pdt/1984);
4. Menghukum PENGUGAT untuk melunasi hutang kepada TERGUGAT sebesar Rp.697.000.000,- (*enam ratus Sembilan puluh tujuh juta rupiah*). selama waktu dua tahun, sejak putusan ini mendapatkan keputusan hukum tetap;



5. Menghukum TERGUGAT untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 339, luas 178m², yang terletak di Desa/ Kelurahan Sondakan, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah, kepada PENGUGAT setelah pelunasan;
6. Menghukum PARA TERGUGAT untuk Tunduk, Taat dan mematuhi Putusan ini;
7. Membebaskan biaya perkara ini menurut hukum yang berlaku;
8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada Upaya Hukum *Verzet*, *Banding* maupun *Kasasi (Uit Voorbar Bijvoorad)*;

SUBSIDAIR :

Apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Surakarta melalui Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Telah membaca jawaban Tergugat sekarang Terbanding I pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas diakui.
2. Eksepsi Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscur Libel*). Bahwa dalam dalil-dalil posita maupun dalil Petitum Penggugat, jika mencermati secara cermat dan teliti mengandung beberapa unsur yang tidak jelas dan kabur sebagai berikut :
 - i. Bahwa dalam petitum gugatannya, Penggugat dengan begitu saja menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Namun di dalam posita gugatannya, Penggugat sama sekali tidak menjelaskan atau menyebutkan perbuatan melawan hukum apa dan bagaimana yang Tergugat lakukan.
 - ii. Bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas, gugatan Penggugat merupakan gugatan yang sangat mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, oleh karenanya gugatan Penggugat *a quo* yang demikian jelas merupakan gugatan yang sangat jelas kabur (*Obscur Libel*), Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaad*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat



- kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui.
2. Bahwa Tergugat mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi secara *mutatis mutandis* dianggap termaktub dan atau termuat serta merupakan kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil jawaban ataupun permohonan dalam Pokok Perkara.
 3. Bahwa sebelum menjawab pokok gugatan, untuk menjelaskan persoalan yang sebenarnya perlu Tergugat sampaikan terkait dengan perkara tersebut:
 - Bahwa pada tanggal 22 Desember 2017, Penggugat selaku Debitur dengan sepengetahuan dan persetujuan SUTARMAN,IR selaku orang tua dan sebagai pemilik jaminan, telah menyepakati dan menandatangani Perjanjian Kredit Nomor: 9467/PK-TL/XII/2017 tertanggal 27 Desember 2017, yang terakhir diubah dengan Perjanjian Kredit Nomor: 010/PK/04/2020/PJ03 tertanggal 27 April 2020, dengan plafond sebesar Rp.697.000.000,-(enam ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah).
 4. Bahwa untuk menjamin pelunasan seluruh kredit Penggugat kepada Tergugat sebagaimana Perjanjian Kredit berikut perubahan daripadanya, maka Penggugat dengan sepengetahuan dan persetujuan Penjamin, telah menyerahkan obyek jaminan berupa
 - Tanah berikut segala sesuatu yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari SHM No. 339, Luas 178 m2 terletak di Desa/Kelurahan Sondakan, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah sesuai Surat Ukur No. 423/Sondakan/2001 tanggal 9-8-2001, atas nama Insinyur Sutarman.
 5. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil Penggugat sebagaimana dalam Posita angka (5), yang pada intinya menyatakan :
 - Penggugat sangat kebingungan sekali mendapat Surat peringatan dari Tergugat, Penggugat sempat didatangi beberapa orang yang mengaku utusan dari PT. BPR LESTARI JATENG yang meminta untuk menyerahkan jaminan secara sukarela dan mengosongkan rumah yang akan dilelang. Maka dari itu Penggugat mohon kepada Branch Manager PT. BPR LESTARI JATENG, lewat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surakarta, untuk memberikan kesempatan kepada penggugat untuk diberi kelonggaran waktu/penundaan pembayaran sampai dengan dua tahun kedepan untuk membayar pelunasan pinjaman.



- Bahwa senyatanya dalil Penggugat tersebut sangatlah tidak berdasar dan mengada-ada, karena faktanya bahwa pada saat gugatan dilayangkan tertanggal 29 April 2021, kredit Penggugat dalam kondisi LANCAR (lama tunggakan hari 1-30 hari). Berdasarkan prosedur yang berlaku, Tergugat mengirimkan *Surat Pemberitahuan Tunggakan* karena menurut catatan Bank per 30 April 2021 kredit tersebut hanya mempunyai kekurangan tunggakan angsuran sejumlah Rp300.000,- (*tiga ratus ribu rupiah*). Selain itu Tergugat juga tidak pernah meminta Penggugat untuk melakukan penyerahan secara sukarela ataupun mengosongkan jaminan, seperti yang tertulis dalam gugatan posita angka (5), maka dapat dikatakan sangatlah tidak berdasar, oleh karenanya sudah sepatutnya ditolak dan dikesampingkan.

Berdasarkan sebagaimana yang diuraikan yang Tergugat dalam pokok perkara diatas, maka dengan ini Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengadili dan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam semua tingkat peradilan.

ATAU :

Apabila Majelis hakim Yang memeriksa Perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Telah membaca jawaban Turut Tergugat I sekarang Terbanding II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatan kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas diakuinya;
2. **Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)**
 - 2.1 Bahwa surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan perbuatan melawan hukum sesuai dengan perihal surat gugatan pada halaman 1;



- 2.2 Bahwa dalam dalil-dalil posita, tidak ada satupun posita yang menjelaskan ataupun menyebutkan perbuatan melawan hukum seperti apa yang dimaksud oleh Penggugat;
- 2.3 Bahwa dalam posita surat gugatan Penggugat, hanyalah mendalilkan mengenai pinjaman Penggugat yang dalam keadaan macet dan Penggugat memohon agar diberikan keringanan waktu selama dua tahun untuk melunasi hutangnya. Penggugat sama sekali tidak menjelaskan bentuk perbuatan melawan hukum seperti apa yang dilakukan oleh Tergugat, Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II;
- 2.4 Bahwa dengan tidak dijelaskannya perbuatan melawan hukum seperti apa yang dilakukan Tergugat, Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II tentunya menjadikan gugatan menjadi tidak jelas atau *obscuur libel*;
- 2.5 Bahwa dalam dalil Penggugat, yang menjadi obyek sengketa adalah tanah berikut bangunan yang ada di atasnya sesuai SHM No. 339/Sondakan seluas 178 m² an. Insinyur Sutarman. Oleh karena gugatan ini menyangkut tanah dan bangunan, maka sesuai dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, pengajuan gugatan perkara a quo harus menyebutkan batas-batas tanah dan bangunan yang disengketakan tersebut dengan jelas;
- 2.6 Bahwa apabila ada suatu gugatan terhadap benda tidak bergerak dijadikan obyek sengketa harus menyebut batas-batas dari benda yang dijadikan obyek sengketa. Apabila tidak menyebut batas-batas maka gugatan terancam dengan putusan gugatan tidak dapat diterima;
- 2.7 Bahwa dalam surat gugatan Penggugat, tidak ada satupun dari dalil Penggugat yang menyatakan atau menyebutkan batas-batas dari obyek sengketa sehingga sudah seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;
- 2.8 Bahwa dalam surat gugatan Penggugat, tidak ada satupun dari dalil Penggugat yang menyatakan atau menyebutkan batas-batas dari obyek sengketa sehingga berdasarkan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 dan dalil Penggugat tersebut, sudah seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

3. Gugatan yang diajukan Penggugat Premateur (*Exceptie Delatoire*)

Halaman 7 dari 16 halaman Putusan Nomor 457/Pdt/2021/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)



- 3.1 Bahwa perlu Turut Tergugat I jelaskan bahwa Turut Tergugat I belum pernah menerima permohonan pelaksanaan lelang atas obyek sengketa berupa SHM No. 339/Sondakan seluas 178 m2 an. Insinyur Sutarman;
- 3.2 Bahwa pengajuan upaya hukum gugatan yang dilakukan oleh Penggugat terhadap lelang yang eksekusinya belum dilaksanakan adalah keliru;
- 3.3 Bahwa terhadap lelang eksekusi yang belum dilaksanakan seharusnya diajukan dalam bentuk upaya hukum bantahan/perlawanan (*verzet*) dan bukanlah dalam bentuk gugatan seperti yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara a quo (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977);
- 3.4 Bahwa sesuai dengan SEMA RI No. 4 Tahun 2016 tentang pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dalam rumusan Hukum Kamar Perdata Umum angka 6 yang berbunyi: *"Proses eksekusi atau lelang eksekusi secara hukum telah selesai jika objek eksekusi atau objek lelang telah diserahkan kepada Pemohon Eksekusi atau pemenang lelang. Keberatan terhadap penyerahan tersebut harus diajukan dalam bentuk Gugatan bukan Perlawanan"*;
- 3.5 Bahwa dalam rumusan ketentuan tersebut jelas disebutkan bahwa upaya dalam bentuk gugatan ditempuh manakala proses eksekusi lelang telah selesai dan obyek lelang telah diserahkan kepada pemenang lelang, berbeda dengan perkara a quo yang obyek lelang belum diserahkan kepada pemenang lelang karena permohonan lelang belum pernah diajukan kepada Turut Tergugat I sehingga seharusnya upaya hukum yang diajukan harus dalam bentuk perlawanan dan bukan dalam bentuk gugatan biasa;
- 3.6 Bahwa berdasarkan uraian di atas jelas bahwa Penggugat telah salah dalam mengajukan upaya hukum, maka untuk menjaga tertib beracara, sangatlah beralasan apabila Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

4. Eksepsi Gugatan *Error in Persona*

- 4.1 Bahwa Penggugat mengajukan surat gugatan dalam bentuk gugatan



perbuatan melawan hukum yang pada pokoknya mendalilkan mengenai hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat dimana Penggugat mengalami ekonomi sulit dan meminta untuk diberikan waktu penundaan pembayaran hutang sampai dengan dua tahun;

4.2 Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA RI No. 294 K/Sip/1971 tanggal 07 Juli 1971 berbunyi: "*Gugatan harus diajukan terhadap pihak-pihak yang secara tegas mempunyai hubungan hukum*";

4.3 Bahwa suatu gugatan haruslah didasarkan oleh adanya bukti permulaan yang mendukung (*prima facie* case), gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah salah alamat (*Error In Persona/Error In Subjectum*), karena menarik Turut Tergugat I yang sama sekali tidak ada hubungan hukum sebagaimana dalil-dalil yang dituangkan dalam gugatan. Oleh karenanya kedudukan Turut Tergugat I jelas tidak pernah menimbulkan kerugian dalam bentuk apapun terhadap Penggugat, karena faktanya dalam gugatan sama sekali tidak ada hubungan hukum atau keterkaitan langsung satu sama lain antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, dengan demikian sangatlah tidak relevan apabila Turut Tergugat I ditarik sebagai pihak dalam gugatan *a quo*;

4.4 Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang menegaskan "*Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah karena adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua pihak*" sehingga Penggugat sangat keliru apabila menarik Turut Tergugat I dalam perkara *a quo* ini karena tidak ada satupun perselisihan ataupun ada hak Penggugat yang dilanggar oleh Turut Tergugat I dan merugikan Penggugat;

4.5 Bahwa dengan demikian terbukti secara *de facto* maupun *de jure* kedudukan Turut Tergugat I tidak memiliki hubungan hukum secara *causaliteit* dengan Penggugat, karena tidak terdapat perbuatan Turut Tergugat I yang merugikan Penggugat. Sehingga sudah sepatutnya Turut Tergugat I dikeluarkan dari pihak dalam perkara *a quo*.

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 Turut Tergugat I menolak seluruh dalil Penggugat dalam



- gugatannya** kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa Turut Tergugat I tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat I;
 3. Bahwa Turut Tergugat I belum menerima permohonan pelaksanaan lelang atas obyek sengketa berupa SHM No. 339/Sondakan seluas 178 m² an. Insinyur Sutarman, sehingga belum ada penetapan tanggal lelang maupun pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa;
 4. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil surat gugatan Penggugat pada posita halaman 2 angka 6 dan petitum pada halaman 3 angka 3;
 5. Bahwa pelaksanaan lelang merupakan kewajiban hukum Turut Tergugat I 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 Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, "*Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang*";
 6. Bahwa berdasarkan ketentuan pada poin 5 di atas, sepanjang berkas permohonan lelang lengkap dan telah memenuhi legalitas subjek dan objek lelang, Turut Tergugat I tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut sehingga pelaksanaan lelang akan tetap dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku.

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

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).



DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.
- Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya (*ex aequo et bono*).

Telah membaca jawaban Turut Tergugat II sekarang Terbanding II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Bahwa Turut Tergugat II menanggapi dalil gugatan Penggugat sebatas hal-hal yang berhubungan dengan tugas pokok dan fungsi yang menjadi kewenangan Turut Tergugat II;
3. Bahwa obyek sengketa perkara *a quo* adalah Hak Milik No. 339 Kelurahan Sondakan, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta seluas $\pm 178\text{m}^2$ tercatat atas nama Insinyur Sutarman terdapat catatan Hak Tanggungan dengan Registrasi Nomor Hak Tanggungan 02036/2019 pemegang Hak Tanggungan PT. BPR Lestari Jateng Berkedudukan di Surakarta;
4. Bahwa terdapat catatan blokir pada tanggal 25 Juni 2021 jam 09 menit 15 detik 0 berdasarkan permohonan Saudara Muh. Taufik Darmawan SH selaku Kuasa dari Reza Hashemi Sutarman, S.Farm. dengan alasan terdapat gugatan perkara gugatan no 95/Pdt.G/2021/PN. Skt tanggal 19-04- 2021;
5. Bahwa apa yang didalilkan Penggugat sebenarnya adalah perbuatan melawan hukum atas ingkar janji terjadinya sebuah perjanjian kredit yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat, sehingga kejadian tersebut sepenuhnya merupakan tanggung jawab Penggugat, sedangkan Turut Tergugat II ditarik dalam perkara ini sebenarnya tidak relevan dan hanya semata-mata agar semua pihak termasuk Lembaga Pemerintahan/ Kantor Pertanahan Kota Surakarta agar menghormati proses hukum dan keputusan majelis hakim;
6. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Surakarta merupakan sebuah lembaga administrasi yang bertugas dan mempunyai fungsi sebagai pencatat secara administrasi pertanahan, yang semata-mata tidak bertanggung jawab atas isi dokumen yang dicatatkan, namun demikian secara kelembagaan tetap



akan taat dan patuh terhadap putusan majelis hakim sepanjang putusan-putusan tersebut sesuai dengan peraturan-peraturan pendaftaran tanah; Berdasarkan dalil-dalil Turut Tergugat II yang telah dikemukakan di atas,

maka mohon kepada Majelis Hakim Yang terhormat yang mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat II memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et aequo et bono*);

Membaca Putusan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 28 September 2021 Nomor 95/Pdt.G/2021/PN Skt yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam PROVISI:

Menyatakan Provisi Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM EKSEPSI:

Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.980.000,00 (satu juta sembilan ratus delapan puluh ribu rupiah);

Membaca Akta Permohonan Banding Nomor 43/Pdt.Bdg/2021/PN Skt jo. Nomor 95/Pdt.G/2021/PN Skt, yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Surakarta, bahwa pada hari Kamis, tanggal 14 Oktober 2021 yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat secara elektronik (*E-Court*) melalui Sistem Informasi Pengadilan telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 28 September 2021 Nomor 95/Pdt.G/2021/PN Skt dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawannya;

Membaca memori banding tertanggal 23 Oktober 2021 yang diajukan Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa para pihak berperkara, baik Pembanding maupun Terbanding telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas

Halaman 12 dari 16 halaman Putusan Nomor 457/Pdt/2021/PT SMG



perkara banding;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 28 September 2021 Nomor 95/Pdt.G/2021/PN Skt diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam memori banding telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Pembanding tidak sependapat dengan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta No.95/Pdt.G/2021/PN Skt, dimana dalam putusan dan pertimbangan hukumnya di halaman 18 alinea I menyebutkan: "Bahwa sesuai dengan SEMA RI No.4 Tahun 2016 tentang pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum angka 6 yang berbunyi "Proses eksekusi atau lelang eksekusi secara hukum telah selesai jika obyek eksekusi atau obyek lelang telah diserahkan kepada Pemohon eksekusi atau Pemenang lelang Keberatan terhadap penyerahan tersebut harus diajukan dalam bentuk gugatan bukan Perlawanan"
- Bahwa dalam perkara *Aquo* lelang eksekusi hak tanggungan belum dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dan belum ada perubahan maupun penyerahan obyek lelang.
- Bahwa dalam rumusan ketentuan tersebut jelas disebutkan bahwa upaya dalam bentuk gugatan ditempuh manakala proses eksekusi lelang telah selesai dan obyek lelang telah diserahkan kepada Pemenang lelang karena obyek lelang belum laku terjual sehingga seharusnya upaya hukum yang diajukan harus dalam bentuk perlawanan dan bukan dalam bentuk gugatan biasa.
- Menimbang bahwa dari alasan eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat I tersebut Majelis Hakim sependapat seharusnya upaya hukum yang diajukan oleh Para Penggugat dalam bentuk perlawanan dan bukan dalam gugatan.
- Bahwa dengan adanya pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Surakarta sebagaimana tersebut di atas maka Pembanding Tanggapi dalam Memori Banding sebagaimana tersebut dibawah ini
- Bahwa sebagaimana Yurisprudensi tersebut diatas yang telah nyata dipakai oleh Hakim pemeriksa perkara *aquo* adalah sah-sah saja, akan tetapi terkait

Halaman 13 dari 16 halaman Putusan Nomor 457/Pdt/2021/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)



dengan hakim yang menerima putusan hakim lain, telah melanggar prinsip kemerdekaan seorang hakim.

- Sebagaimana pendapat ahli hukum dari Belanda bernama S. UTRECH menyatakan pendapat:
- Bahwa tentang seorang hakim membuat peraturan umum apabila memberi suatu keputusan yang kemudian diturut oleh seorang hakim lain adalah suatu kesalah pahaman.
- Seorang hakim yang menuruti keputusan seorang hakim lain, tidak berarti bahwa hakim yang disebut pertama secara tegas mendapat suatu perintah dari hakim yang lain itu supaya menurut keputusannya.
- Karena menurut UTRECH, sesuai pasal 1917 KUH Perdata keputusan hakim hanya berlaku terhadap kedua belah pihak yang perkaranya diselesaikan oleh keputusan itu. Menurut ketentuan ini, maka keputusan hakim tidak berlaku umum, namun tidak menutup untuk diikuti.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan mempelajari secara seksama berkas perkara dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 28 September 2021 Nomor 95/Pdt.G/2021/PN Skt yang dimohonkan banding tersebut, dengan memperhatikan pula memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat yang ternyata tidak ada ditemukan hal-hal baru yang dapat mengubah isi putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menguraikan secara lengkap dan benar berdasarkan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak yang berperkara dihubungkan dengan dalil-dalil gugatan dan jawaban dimana pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, ternyata sudah tepat dan benar, sehingga pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 28 September 2021 Nomor 95/Pdt.G/2021/PN Skt, yang dimohonkan banding tersebut haruslah dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat dalam tingkat banding tetap berada dipihak yang kalah, maka kepadanya haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;



Memperhatikan, Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang RI Nomor 48 tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman *Juncto* Undang-Undang RI Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum dan Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta pasal-pasal lain dari peraturan perundang-undangan/ ketentuan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 28 September 2021 Nomor 95/Pdt.G/2021/PN Skt yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang di tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang pada hari Rabu, tanggal 1 Desember 2021 oleh kami Sugeng Budiyanto, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Suwisnu, S.H., M.H. dan FX. Jiwo Santoso, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, selanjutnya putusan tersebut pada hari **Selasa**, tanggal **7 Desember 2021** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota, dengan dibantu Andriani Tri Wismintarti, S.H., M.H. Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak, selanjutnya putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Surakarta pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Suwisnu, S.H., M.H.

Sugeng Budiyanto, S.H., M.H.

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

Panitera Pengganti,

Andriani Tri Wismintarti, S.H., M.H.

Halaman 15 dari 16 halaman Putusan Nomor 457/Pdt/2021/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)



Biaya-biaya perkara :

- Materai Putusan.....: Rp 10.000,00
- Redaksi Putusan.....: Rp 10.000,00
- Pemberkasan.....: Rp130.000,00 +

Jumlah.....: Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah).