



**PUTUSAN**  
**Nomor 399/Pdt/2020/PT SMG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**1. Sri Hartanti, Am.Keb**, No KTP 331111508620012, tempat / tanggal lahir Sukoharjo, 10 September 1962, jenis kelamin perempuan, agama Islam, pendidikan D3, pekerjaan PNS, Kewarganegaraan Indonesia, alamat Gawok Rt.001 Rw.001, Desa Geneng, Kecamatan Gatak, Kabupaten Sukoharjo;

**2. Sumardi**, No KTP 3311101903680008, tempat / tanggal lahir Sukoharjo, 19 Maret 1968, jenis kelamin laki-laki, agama Islam, pekerjaan wiraswasta, pendidikan SMA, kewarganegaraan Indonesia, alamat Nolobayan Rt.002 Rw.001, Kelurahan Duwet, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo;

**Para Pembanding** dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

Bekti Pribadi, SH,M.H.,Yossy Eka Rahmanto, SH dan Sari Citra Pertiwi, SH, Drs. Joko Sitarto,S.H., advokat dan konsultan hukum yang berkantor di Kantor Pro Justisia yang beralamat di Bibis Kulon Rt.02/16 Kel. Gilingan, Banjarsari, Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Juli 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 30 Juli 2020 Nomor 266/SK/2020/PN Skh;

Selanjutnya disebut sebagai **Para Pembanding** semula sebagai **Para Pelawan**;

**Lawan:**

**1. Notaris / PPAT Ikke Lucky Andari, SH** yang beralamat di Jl. Ahmad Yani No.342 Sukoharjo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Argo Triyunanto Nugroho, SH.MH, advokat beralamat di Kali Bedadung No.13, Mertodranan Rt.01/ Rw.01, Kelurahan Pasar Kliwon, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Desember 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 02 Januari 2020 Nomor 06/S.K/2020/PN.Skh, selanjutnya disebut sebagai

**Terbanding I** semula sebagai **Terlawan I**,;

**2. Sugiyanti**, jenis kelamin perempuan, agama Islam, alamat Akasia, Blok A3 No.16-26, Rt 013, Kelurahan / Desa Beringin Raya, Kecamatan Kemiling, Kota Bandar Lampung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Danang Sindhu Sasangka, SH** dan **Aji Dwi Wijaya, SH**, Advokat & Konsultan Hukum pada kantor Advokat **Danang Sindhu Sasangka, SH & Partners**, Desa Karanganom, Kecamatan Karanganom Rt.03/Rw.01 Kabupaten Klaten, Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Agustus 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 25 Agustus 2020 Nomor 304/S.K/2020/PN.Skh, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula sebagai **Terlawan II**,;

**3. PT. Bank BTN (Persero) Tbk Cabang Surakarta**, yang beralamat di Jl. Slamet Riyadi No.282 Surakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wilson Lie Simatupang, SH, MH dkk, pegawai yang bertugas di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, berdasarkan Surat, Kuasa Khusus tertanggal 18 Desember 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 02 Januari 2020 Nomor 05/S.K/2020/PN.Skh, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III** semula sebagai **Terlawan III**,;

**4. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta**, yang beralamat di Jl. Ki Mangun Sarkoro No.141, Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Andi Soegiri Kepala KPKNL Surakarta dkk, berdasarkan

Halaman 2 , Putusan Nomor 399/Pdt/2020/PT SMG

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 2



Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Desember 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 16 Januari 2020 Nomor 35/S.K/2020/PN.Skh, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding IV** semula sebagai **Terlawan IV**,,;

**5. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab. Sukoharjo**, yang beralamat di Jl. Jend. Sudirman No.310, Sukoharjo, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding V** semula sebagai **Terlawan V**,,;

Selanjutnya disebut sebagai **Para Terbanding** semula sebagai **Para Terlawan**;

**Dan**

**Kapolres Sukoharjo**, yang beralamat di Jl. Jaksa Agung R. Soeprapto, Tanjungsari Sukoharjo, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding** disebut sebagai **Turut Terlawan** ;

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

Setelah membaca berkas perkara Nomor **132/Pdt.Plw/2019/PN Skh** beserta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, Para Pelawan dengan surat Perlawanan tertanggal 18 November 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo pada tanggal 25 November 2019 dengan register perkara Nomor 132/Pdt.Plw/2019/PN.Skh, yang isi perlawanan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Pelawan II adalah Pemilik SHM No. 575, seluas 770 M2 yang terletak di Desa Duwet, Kec. Baki, Kab. Sukoharjo;
2. Bahwa Pelawan II kemudian meminta bantuan Pelawan I guna meminjam uang yang kemudian oleh Pelawan I dicarikan Pinjaman di Terlawan III dengan atas nama Peminjam Pelawan I dan dengan Jaminan sertifikat SHM No. 575 milik Pelawan II ;
3. Bahwa kemudian oleh Terlawan III memberikan uang pinjaman kepada Pelawan I;
4. Bahwa tanpa sepengetahuan Pelawan I dan Pelawan II, ternyata terjadi peralihan hak atas SHM No. 575 Milik Pelawan II kepada Pelawan I melalui Terlawan I, padahal Pelawan I dan Pelawan II tidak Pernah menghadap, bertemu dan melakukan transaksi Jual beli melalui Terlawan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I atas SHM No. 575 seluas 770 M2 yang terletak di Desa Duwet, Kec Baki, Kab. Sukoharjo dengan batas batas :

Sebelah Timur : Giyoto

Sebelah Selatan : Jalan Desa

Sebelah Barat : Jalan Desa

Sebelah Utara : Sri Wigno/Sugeng yang telah dimohonkan Eksekusi dengan nomer perkara : 12/Pdt.Eks/2019/PN. Skh melalui Pengadilan Negeri Sukoharjo, oleh para Terlawan II, oleh karenanya mohon disebut

## **OBJEK SENGKETA.**

5. Bahwa Pelawan II mendapat kabar dari Pelawan I apabila Objek Sengketa miliknya dilelang oleh Terlawan III melalui Terlawan IV dengan seijin Terlawan V yang kemudian di beli oleh Terlawan II ;
6. Bahwa Pelawan II selaku pemilik tanah sebagian dari objek sengketa tidak pernah mendapat pemberitahuan dari Para Terlawan, masih menguasai obyek sengketa;
7. Bahwa Pelawan II merasa tidak pernah menjual tanah miliknya kepada Pelawan I melalui Terlawan I, serta Para Pelawan Tidak Pernah menghadap Terlawan I untuk transaksi jual beli atas Tanah SHM No. 575 seluas 770 M2 yang terletak di Desa Duwet, Kec Baki, Kab. Sukoharjo;
8. Bahwa Pelawan II selaku pemilik SHM No. 575 seluas 770 M2 yang terletak di Desa Duwet, Kec Baki, Kab. Sukoharjo telah meminta keterangan dari Pelawan I, tetapi Pelawan I juga merasa tidak pernah menghadap Terlawan I untuk melakukan transaksi jual beli atas SHM No. 575 ;
9. Bahwa Para Pelawan telah meminta keterangan dari Terlawan III, apakah dalam akad kreditnya ada peralihan hak tanah, akan tetapi tidak ada tanggapan dari Terlawan III;
10. Bahwa Tindakan Terlawan I yang membuat Peralihan Hak tanpa sepengetahuan dan seijin Para Pelawan adalah bertentangan dengan pasal 1320 KUH Perdata Jo pasal 1338 KUH Perdata yang merugikan Para Pelawan;
11. Bahwa Pelawan II juga kaget setelah menyimak dimana Perolehan SHM No. 575 miliknya didapat ketika Pelawan II belum dewasa yaitu berusia 9 ( sembilan ) tahun, sehingga dengan demikian SHM No. 575 seluas 770 M2 yang terletak di Desa Duwet, Kec Baki, Kab. Sukoharjo, secara otomatis tidak sah dan tidak berlaku;
12. Bahwa tindakan Para Terlawan dalam melaksanakan tugas dan pekerjaannya cenderung ceroboh dan tidak teliti mencemati asal usul

Halaman 4 , Putusan Nomor 399/Pdt/2020/PT SMG

### Disclaimer

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



terbitnya SHM No. 575 seluas 770 M2 atas nama Pelawan II yang didasarkan pada akta jual beli No. 515/II/1979;

13. Bahwa Perlawanan pihak ketiga (*derden verset*) diatur dalam Buku I titel 10 dari reglemen Hukum Acara Perdata untuk *Raad van Justitie dan Hooogerechtshof* pasal 378 - 384. Pada intinya bahwa orang ketiga dalam hal ini Pelawan I dapat mengajukan keberatan yang dapat merugikan haknya, Jikalau baik ia sendiri ataupun yang ia wakili, tidak pernah dipanggil didalam perkaranya atau tidak ikut serta sebagai pihak;
14. Bahwa Permohonan Eksekusi nomer perkara 12/Pdt.Eks/2019/PN. Skh yang dimohon Terlawan II atas SHM No. 575 seluas 770 M2 yang cacat hukum dan prosedur tidak sah, non eksekutabel dan batal demi hukum;
15. Bahwa mengajukan Permohonan Eksekusi nomer perkara 12/Pdt.Eks/2019/PN. Skh yang dilakukan Para Terlawan tanpa sepengetahuan Pelawan II bertentangan dengan PMK Nomor 27/PMK.0/2016 adalah cacat hukum, tidak sah, non eksekutabel dan batal demi hukum;
16. Bahwa Para Pelawan khawatir Turut Tergugat ikut menjadi pihak eksekutor Permohonan Eksekusi nomer perkara 12/Pdt.Eks/2019/PN.Skh, perlu diingat bahwa obyek sengketa yang akan dieksekusi perkaranya belum berkekuatan hukum tetap;

Berdasarkan hal-hal terurai diatas, dengan secara rendah hati kami mohon kepada YTH. Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo agar berkenan memeriksa dan memutus Perlawanan ini, dengan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

**PRIMAIR.**

**- Dalam Provisi :**

Menangguhkan atau menunda pelaksanaan eksekusi atas objek Sengketa dengan nomer perkara 12 / Pdt. Eks / 2019 / PN. Skh melalui Pengadilan Negeri Sukoharjo, Sampai dengan adanya putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

**- Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan Perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Pelawan adalah Pelawan yang benar dan beretikad baik;
3. Menyatakan Para Terlawan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan menurut hukum Permohonan Eksekusi oleh Terlawan II atas objek sengketa sebagaimana terdaftar dengan nomer perkara 12/Pdt.Eks/2019/ PN. Skh melalui Pengadilan Negeri Sukoharjo adalah cacat hukum, tidak sah, batal demi hukum, non eksekutabel dan atau tidak berkekuatan hukum beserta akibatnya;



5. Menghukum Terlawan I untuk membatalkan akta jual beli antara Pelawan II ke Pelawan I atas SHM No. 575 , beserta akibatnya;
6. Menghukum Terlawan II dan atau siapa saja yang membawa sertifikat SHM No. 575 seluas 770 M2 yang terletak di Desa Duwet, Kec Baki, Kab. Sukoharjo, untuk diserahkan kepada Pelawan II tanpa syarat, bila mana perlu dengan bantuan aparat Negara.
7. Menghukum Para Terlawan untuk taat dan patuh atas putusan ini ;
8. Menghukum para Terlawan guna menanggung biaya Perkara.

**- SUBSIDAIR.**

Memberikan / menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas perlawanan tersebut, Terlawan I, II, III dan Terlawan IV masing-masing telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

**Jawaban Terlawan I tertanggal 03 Maret 2020.**

**I. Dalam Eksepsi :**

1. Bahwa Perlawanan Para Pelawan mengandung cacat error in persona dengan alasan sebagai berikut :
  - Bahwa sesuai dengan asas yang ditegaskan dalam pasal 1340 KUH Perdata : "*Persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya*" dengan demikian yang sah sebagai adalah Pelawan -I dan Pelawan-II dan Terlawan-III dalam perkara yang timbul dari perjanjian, terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut.
  - Bahwa persetujuan kedua belah pihak tidak dapat menimbulkan kerugian kepada pihak ketiga, sebaliknya pihak ketiga tidak dapat memperoleh manfaat dari perjanjian. Oleh karena itu demi tegaknya ketertiban umum (*public order*) yang dapat menjadi pihak Para Penggugat maupun pihak Para Tergugat dalam sengketa yang timbul dari suatu perjanjian hanya terbatas pada diri orang atau badan hukum yang menjadi pihak dalam perjanjian dimaksud.
  - Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam posita 2 suratperlawanannya pada pokoknya menyebut kan "bahwa pelawan-II kemudian minta bantuan Pelawan-I guna meminjam uang yang kemudian oleh Pelawan-I dicarikan pinjaman di Terlawan-III dengan atas nama peminjam Pelawan-I dengan jaminan Sertifikat Hak Milik no.575, milik Pelawan-II, dengan demikian para pihak yang terlibat adalah Para Pelawan dan Terlawan-III ;
  - Bahwa oleh karena posita tersebut di atas dengan di tariknya Para Terlawan-I, Terlawan-IV, Terlawan-V bahkan Terlawan-VI yang pada



hakekatnya tidak mengetahui apa-apa dalam perkara a quo serta tidak ada hubungan Hukum dengan Para Pelawan maka Perlawanan tersebut merupakan gugatan error in persona ;

2. Bahwa perlawanan para pelawan kurang pihak

- Bahwa dalam uraian dalam posita perlawanan Pelawan-II pada posita 1 sampai posita 16, yang pada pokoknya atas perbuatan Terlawan -I sampai Terlawan VI, Pelawan-II sangat dirugikan, di sisi lain Pelawan-I yang seharusnya orang pertama yang dimintai pertanggungjawaban oleh Pelawan-II karena sejak Pelawan-II datang kepada Pelawan-I untuk meminta bantuan mencari hutang tiba-tiba tanah milik Terlawan-II beralih kepada Pelawan-I dan dijadikan jaminan hutang kepada Terlawan-III ;
- Bahwa dalam surat Perlawanan Para Pelawan malah Pelawan-I tidak dijadikan Terlawan oleh Pelawan-II dimana sejak Pelawan-II meminta bantuan Pelawan-I sehingga tercipta kerugian bagi Pelawan-II, dari sini ada apakah antara Pelawan-II dengan Pelawan-I secara bersama-sama mengajukan perlawanan di kantor kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo, dengan melawan para Terlawan- sampai Terlawan-VI, dimana karena perbuatan Pelawan-I telah melakukan wanprestasi kepada Terlawan-III sehingga dilakukan lelang eksekusi atas Hak tanggungan milik Pelawan-I ;
- Bahwa oleh karena dalam surat gugatan para penggugat antara posita ke 1 dengan posita ke-12 tidak sinkron, dengan demikian sudah selayaknya gugatan penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidaknya untuk tidak dapat diterina (*niet onvankelijk verklark*);

## II. Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa pada prinsipnya Terlawan-I menolak/ menyangkal atas dalil-dalil Perlawanan Para Pelawan sebagaimana diuraikan dalam surat perlawanannya, kecuali apa yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan-I, dalam jawabannya ;
2. Bahwa Terlawan-I mohon agar segala dalil yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, secara mutatis mutandis termuat kembali sebagai bagian dalam jawaban pokok perkara dan merupakan bagian yang tak terpisahkan ;
3. Bahwa terhadap dalil-dalil perlawanan sebagaimana diuraikan oleh Para Pelawan, maka Terlawan-I tidak menanggapi secara satu persatu, melainkan memberikan tanggapan sebagai berikut :



3.1 Bahwa Pelawan-I dengan Pelawan-II beserta istrinya pada tanggal 29 oktober 2013, datang menghadap Terlawan-I selaku Notaris/PPAT yang berkedudukan di Sukoharjo, untuk melakukan ikatan jual beli antara Pelawan-I dengan Pelawan-II terhadap obyek sengketa dimana Pelawan-I selaku Pembeli dan Pelawan-II selaku Penjual ;

3.2 Bahwa atas obyek sengketa tersebut dilakukan ikatan jual beli meskipun sudah dibayar lunas oleh Pelawan-I selaku Pembeli oleh Terlawan-I, dikarenakan obyek sengketa tersebut belum dapat dilakukan proses jual beli karena sertifikat obyek sengketa tersebut masih dalam jaminan PT. Bank BTPN dan masih membutuhkan proses roya ;

3.3 Bahwa kemudian Pelawan-I, pada tanggal 29 Oktober 2013 Pelawan-I juga datang menghadap Terlawan-I untuk menandatangani akta Pengakuan hutang senilai Rp. 460.000.000,- (empat ratus enam puluh juta rupiah) dimana Pelawan-I selaku debitur dan Terlawan-III ( PT. Bank BTN) selaku Kreditur, dengan menggunakan jaminan obyek sengketa yang sedang dalam proses balik nama dari nama Pelawan-II menjadi atas nama Pelawan-I, dan telah diikat dengan Hak Tanggungan ;

3.4 Bahwa pada tanggal 22 Oktober 2015 Pelawan-II beserta istrinya dan Pelawan -I datang menghadap Terlawan-I untuk menandatangani Akta jual beli terhadap obyek sengketa yang dahulu pernah dilakukan Ikatan jual Beli antara Pelawan-II dengan Pelawan-I dihadapan Terlawan-I, bukan menggunakan kuasa jual ataupun yang lainnya ;

3.5 Bahwa oleh karena alasan di atas sangatlah tidaktepat apabila Pelawan-II dalam positanya menyebutkan tidak pernah menjual obyek sengketa kepada Pelawan-I, dimana Para Pelawan telah beberapa kali menghap kepada Terlawan-I, serta yang tidak masuk akal kenapa Pelawan-I tidak dijadikan Terlawan oleh Pelawan-II ;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Terlawan-I melalui kuasa hukumnya mohon kepada majelis hakim Pengadilan Negeri Sukoharjo yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

**I. Dalam Eksepsi :**

- Menerima eksepsi Terlawan-I ;
- Menyatakan perlawanan para Pelawan tidak dapat diterima ( *niet onvankelijk verklark* ) ;



## II. Dalam Pokok Perkara :

- Menolak Perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklark*);
- Menghukum Para Terlawan untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

## Jawaban Terlawan II tertanggal 05 Maret 2020.

### Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Pada Prinsipnya Terlawan II Menolak keseluruhan dalil-dalil Penggugat , terkecuali yang menurut hukum telah diakui Kebenarannya.
2. Bahwa Terlawan II merupakan pemenang lelang atas sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik SHM Nomor 575 terletak di Desa /Kelurahan Duwet, Kec. Baki Kab. Sukoharjo Jawa Tengah dengan Luas 770 M2 (tujuh ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama **Sri Hartanti**, Ahli Madya Kebidanan, yang diselenggarakan oleh lembaga lelang Negara yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang ( KPKNL ) Surakarta tanggal 18 Desember 2018 dengan harga Rp.500.000.000,- ( lima ratus juta rupiah ).
3. Bahwa Terlawan II membeli dalam Pelelangan Umum yang diselenggarakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Surakarta tanggal 18 Desember 2018 dengan harga Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), terhadap sebuah jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik SHM Nomor 575 terletak di Desa /Kelurahan Duwet, Kec. Baki Kab. Sukoharjo Jawa Tengah dengan Luas 770 M2 (tujuh ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama **Sri Hartanti**, yang diajukan oleh PT.Bank BTN Persero,Tbk Cabang Surakarta yang dalam perkara ini Terlawan III.
4. Bahwa Terlawan II merupakan pembeli lelang yang beritikad baik dan wajib dilindungi oleh Undang-undang, karena Terlawan II telah mengikuti Pelelangan Umum yang dilaksanakan di Kantor Pelayanan Negara dan Lelang/KPKNL Surakarta pada tanggal 18 Desember 2018, hal tersebut hal tersebut sesuai hasil rapat Pleno perdata yang selanjutnya dituangkan dengan SEMA No.5/2015 yang menegaskan salah satu kriteria pembeli yang semestinya harus dilindungi Undang-undang salah satunya adalah pembeli yang membeli melalui Pelelangan Umum, hal demikian sejalan dengan yurisprudensi MA RI tanggal 29 Maret 1982 No.1230K/Sip/1980 yang menyatakan pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa oleh karena Terlawan II telah memenangkan lelang tersebut maka Terlawan II mendapatkan bukti Pembelian melalui lelang tersebut berupa Risalah Lelang Nomor 924/38/2018 tanggal 18 Desember 2018, maka sudah sepatutnya harus dilindungi oleh hukum.
6. Bahwa selanjutnya dari dasar Risalah Lelang tersebut itulah penggunaan sebagai dasar balik nama atas kepemilikan (SHM) sertifikat hak milik Nomor 575 terletak di Desa /Kelurahan Duwet, Kec. Baki Kab. Sukoharjo Jawa Tengah dengan Luas 770 M2 ( tujuh ratus tujuh puluh meter persegi) yang semula tercatat atas nama atas nama **Sri Hartanti**, Ahli Madya Kebidanan selanjutnya telah berganti nama **Sugiyanti** yang dalam perkara ini adalah Terlawan II.
7. Bahwa Terlawan II saat ini tengah memdaftarkan Eksekusi Pengosongan di Pengadilan Negeri Sukoharjo 12/Pdt.Eks/2019/Pn.Skh atas obyek yang telah dimenangkan melalui pelelangan tersebut.
8. Bahwa dikemudian hari terdapatlah gugatan perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan di Pengadilan Negeri Sukoharjo atas Permohonan Eksekusi No.12/Pdt.Eks/2019/Pn.Skh adapun gugatan perlawanan yang diajukan patut untuk diduga hanya beritikad untuk menghambat jalanya Eksekusi Pengosongan yang tengah di ajukan oleh Terlawan II.

Dari uraian dalil-dalil dalam Jawaban tersebut diatas Kami mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara No.132/Pdt.Plw/2019/PN.Skh memberikan putusan sebagai berikut :

- **Dalam Pokok Perkara**

**Primer :**

1. Menyatakan Menolak Keseluruhan dalil-dalil Para Pelawan.
2. Menyatakan Para Pelawan merupakan Pelawan yang tidak benar.
3. Menghukum Para Pelawan untuk membayar keseluruhan biaya yang timbul dalam perkara ini.

**Subsidiar :**

Namun apabila Majelis Hakim berpendapat lain dalam hal ini, Kami mohon putusan yang seadil-adilnya, **Ex Aequo Et Bono**.

**Jawaban Terlawan III tertanggal 19 Maret 2020.**

**A. Dalam Pokok Perkara :**

1. Bahwa Terlawan III dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Para Pelawan dengan tegas mengakui, sebagaimana dalam positanya nomor 2 yang pada intinya mengakui bahwa :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- i. Pelawan I telah menyepakati Perjanjian Kredit dengan Terlawan III dengan Nomor Perjanjian Kredit : 0003120130926000004 tanggal 29 Oktober 2013 yang telah dilegalisasi dengan nomor Legalisasi 2019/LEG/2013/ Rangkap tiga, tanggal 29 Oktober 2013 oleh Notaris Ikke Lucky Andari, SH., Notaris/PPAT di Sukoharjo;
  - ii. Sebagai jaminan pelunasan atas hutangnya, Pelawan I menyerahkan SHM No. 575, Luas 770 m2, an. Pelawan I, yang terletak di Ds. Duwet, Kec. Baki, Kab. Sukoharjo, dan telah dilakukan pengikatan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 401/2015 tanggal 17 November 2015, yang ditingkatkan ke Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 07194/2015 tanggal 3 Desember 2015;
3. Bahwa pengakuan-pengakuan Para Pelawan tersebut di atas adalah bukti yang sempurna sesuai ketentuan Pasal 1925 KUHPerdato jo. Pasal 174 HIR/Pasal 311 RBg. Pelawan I memiliki pinjaman/hutang kepada Terlawan III dan saat berlalunya kredit, Pelawan I cidera janji untuk menyelesaikan kewajiban hutangnya.
4. Bahwa menunjuk Pasal 15 ayat 1 Perjanjian Kredit No.0003120130926000004 tanggal 20 Februari 2014 menentukan bahwa "Tindakan Debitur yang mengakibatkan Debitur dinyatakan wanprestasi, adalah sebagai berikut :
- a. Debitur tidak membayar angsuran ataupun jumlah angsuran yang dibayarkan kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam perjanjian kredit dan atau tidak melunasi kewajiban angsuran menurut batas waktu yang ditetapkan dalam Pasal 8 Perjanjian Kredit ini.
  - b. Debitur melakukan penunggakan atas kewajiban angsuran sebanyak 2 (dua) kali angsuran.
  - c. Debitur melanggar ketentuan-ketentuan dan atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana disepakati pada Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13 dan Pasal 14 Perjanjian Kredit ini.
  - d. Debitur tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajiban atau melanggar ketentuan-ketentuan di dalam perjanjian kredit satu dan lain semata-mata menurut penetapan atau pertimbangan Bank."
5. Bahwa atas perbuatan wanprestasi Pelawan I sebagaimana tersebut di atas Terlawan III selaku kreditur yang beritikad baik telah melakukan pembinaan kredit sebagaimana mestinya yang dibuktikan dengan bukti sebagai berikut :
- i. Surat Peringatan I No. 12/SLO.II/CCRD/X/2014 tertanggal 02 Oktober 2014;

Halaman 11 , Putusan Nomor 399/Pdt/2020/PT SMG

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 11



- ii. Surat Peringatan II No. 017/SO.II/CCRD/X/2014 tertanggal 21 Oktober 2014;
- iii. Surat Peringatan III No. 113/SO.II/CCRD/II/2015 tertanggal 23 Februari 2015;
6. Bahwa pemberian somasi sebagaimana tersebut di atas, merupakan hak dan kewenangan dari Terlawan III sebagaimana ditentukan dalam Pasal 15 ayat 2 point a Perjanjian Kredit yang menyatakan "Apabila Debitur wanprestasi sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, Bank berhak untuk melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut : memberikan peringatan dalam bentuk pernyataan lalai/wanprestasi berupa surat atau akta lain yang sejenis yang dikirimkan ke alamat Debitur . . ."
7. Bahwa Terlawan III mengajukan permohonan lelang kepada Terlawan IV karena Pelawan I telah wanprestasi dengan melalaikan kewajiban pembayaran angsurannya yang telah menunggak selama lebih dari 12 angsuran serta tidak adanya itikad baik dari Pelawan I untuk menyelesaikan permasalahan tunggakan kreditnya.
8. Bahwa pengajuan Permohonan Lelang Hak Tanggungan adalah Hak dari Terlawan III selaku Pemegang Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan Pasal 19 Perjanjian Kredit antara Pelawan I dengan Terlawan III, yang menentukan bahwa :

#### **Pasal 19**

##### **Penguasaan Dan Penjualan (Eksekusi) Barang Agunan**

1. Apabila Debitur wanprestasi sebagaimana disebutkan pada Pasal 15 ataupun Debitur meninggalkan rumah dalam keadaan kosong dalam jangka waktu sebagaimana disebutkan pada ayat (3) Pasal 14, maka setelah memperingatkan Debitur sebagaimana dimaksud pada pasal 15 Perjanjian Kredit ini, Bank berhak untuk melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut :
  - a. Melaksanakan eksekusi terhadap barang agunan berdasarkan Hak Tanggungan dan atau Fidusia yang dimilikinya sebagaimana ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
9. Bahwa menunjuk ketentuan Pasal 19 Perjanjian Kredit antara Pelawan I dengan Terlawan III telah sepakat bahwa apabila Pelawan I wanprestasi, maka Terlawan III sesuai dengan kewenangannya berhak untuk melakukan eksekusi hak tanggungan atas obyek perkara guna pelunasan seluruh hutang Pelawan I pada Terlawan III. Oleh karenanya, pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan III melalui Terlawan IV adalah sah secara hukum.



10. Bahwa sebelum pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan III melalui Terlawan IV, telah dilakukan pemberitahuan secara umum dan terbuka melalui media-media sebagai berikut;

- i. Lelang Pertama dilaksanakan pada tanggal 10 Juni 2016, yang diumumkan melalui Surat Kabar Solo Pos, dengan harga limit Rp. 669.000.000,-, namun objek lelang hak tanggungan tersebut belum laku ;
- ii. Lelang Kedua dilaksanakan pada tanggal 1 November 2016, yang diumumkan melalui Surat Kabar Solo Pos, tanggal 18 Oktober 2016 dan diumumkan melalui web [www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id](http://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id) dengan harga limit Rp. 475.000.000,-, namun objek lelang hak tanggungan tersebut belum laku;
- iii. Lelang Ketiga dilaksanakan pada tanggal 19 Oktober 2017, yang diumumkan melalui Surat Kabar Solo Pos, tanggal 5 Oktober 2017 dan diumumkan melalui web [www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id](http://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id) dengan harga limit Rp. 481.000.000,- namun objek lelang hak tanggungan tersebut belum laku;
- iv. Lelang Keempat dilaksanakan pada tanggal 18 Desember 2018, yang diumumkan melalui Surat Kabar Solo Pos, tanggal 4 Desember 2018 dan diumumkan melalui web [www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id](http://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id) dengan harga limit Rp. 499.500.000,- dan objek lelang hak tanggungan tersebut sudah laku;

11. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Terlawan III mohon agar seluruh dalil-dalil Para Pelawan dalam Gugatan *a quo* ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima **NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard)**.

Berdasarkan dalil-dalil dan fakta-fakta tersebut di atas, mohon kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini sudi kiranya memberikan putusan sebagai berikut :

**Primair**

**A. Dalam Pokok Perkara**

1. Menolak gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan yang dilakukan Terlawan III melalui Tergugat IV pada tanggal 18 Desember 2018;
3. Menolak untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebagaimana dimohonkan Para Pelawan;



4. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul.

**Subsida**

Apabila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Terlawan III mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

**Jawaban Terlawan IV tertanggal 5 Maret 2020.**

**Dalam Eksepsi**

1. Bahwa Terlawan IV menolak seluruh dalil-dalil Para Pelawan dalam gugatan kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas diakuinya;
2. Gugatan yang diajukan Para Pelawan Tidak Jelas dan Kabur (**Exceptie Obscuur Libel**).
  - 1.1. Bahwa dalam surat gugatan Para Pelawan bagian Petitum, Para Pelawan meminta Majelis Hakim untuk menyatakan Para Terlawan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
  - 1.2. Bahwa dalam dalil-dalil yang disampaikan Para Pelawan dalam surat gugatannya, Para Pelawan sama sekali tidak menjelaskan perbuatan melawan hukum apa yang telah diperbuat oleh Terlawan IV yang masuk dalam kategori perbuatan melawan hukum;
  - 1.3. Bahwa terdapat hal-hal yang saling bertentangan/kontradiktif dalam dalil-dalil dan petitum yang disampaikan oleh Para Pelawan;
  - 1.4. Bahwa dalam posita nomor 11, Para Pelawan pada intinya menyatakan bahwa Perolehan Obyek sengketa didapat Pelawan II saat Pelawan II belum dewasa yaitu berusia 9 (Sembilan) tahun, sehingga perolehan obyek sengketa secara otomatis tidak sah dan tidak berlaku. Namun di posita Poin 1 Para pelawan menyatakan bahwa Pelawan II adalah pemilik obyek sengketa;
  - 1.5. Bahwa dari uraian tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa surat gugatan Para Pelawan sangatlah tidak jelas dan saling bertentangan antara dalil satu dengan yang lainnya.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Pelawan ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (**niet ontvankelijke verklaard**)

**Dalam Pokok Perkara**

1. Bahwa Terlawan IV dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Para Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Terlawan IV tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Pelawan yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terlawan IV;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa yang menjadi dasar/alasan Para Pelawan dalam mengajukan gugatan terhadap Terlawan IV adalah terkait dengan pelaksanaan eksekusi obyek sengketa oleh Terlawan II melalui Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor perkara 12/Pdt.Eks/2019/PN.Skh. Permohonan eksekusi merupakan tindaklanjut dari pelaksanaan Lelang atas Sebidang tanah dan bangunan SHM No.575, a.n. **Sri Hartanti**, Ahli Madya Kebidanan luas +/- 770 m2, terletak di Desa Duwet, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo (objek sengketa) melalui perantaraan Terlawan IV berdasarkan permohonan PT. BTN (Persero) Tbk. Cabang Solo *in casu* Terlawan III;
4. Bahwa meskipun Para Pelawan tidak mempersoalkan teknis pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Terlawan IV berdasarkan permohonan Terlawan III tersebut, sebelum menjawab pokok perkara gugatan Para Pelawan untuk menjelaskan dan mendudukkan persoalan yang sebenarnya perlu Terlawan IV sampaikan proses lelang terkait dengan Objek Lelang berupa tanah berikut bangunan diatasnya sesuai SHM No.575/Paras seluas 770 m2 atas nama **Sri Hartanti**, sebagai berikut:
  - a. Bahwa Pelaksanaan Lelang *a quo* merupakan kewajiban hukum Terlawan IV sebagaimana perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang **Vendu Reglement, Ordonantie** tanggal 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".
  - b. Bahwa Permohonan Lelang yang diajukan oleh PT. BTN (Persero) Tbk. Cabang Solo *in casu* Terlawan III atas Objek Lelang *a quo* kepada Terlawan IV dengan surat nomor : 1441/SLO.II/AMD/XI/2018 tanggal 02 November 2018 (*vide* Bukti TIV-1).
  - c. Bahwa terhadap surat permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka selanjutnya Terlawan IV memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif terhadap berkas yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang yang diajukan oleh PT. BTN (Persero) Tbk. Cabang Solo *in casu* Terlawan III, yang diantaranya:

Halaman 15 , Putusan Nomor 399/Pdt/2020/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perjanjian Kredit Nomor 0003120130926000004 tanggal 29 Oktober 2013.
  - foto copy sertifikat SHM No.575, a.n. **Sri Hartanti**, Ahli Madya Kebidanan luas +/- 770 m2, terletak di Desa Duwet, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo.
  - Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 07194/2015 tanggal 3 Desember 2015.
  - Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor Nomor 401/2015 tanggal 17 November 2015.
  - Surat Peringatan-Peringatan kepada Debitur dan Surat Pernyataan dari Kreditur bahwa Debitur telah wanprestasi.
- d. Bahwa karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, Kepala KPKNL Surakarta sesuai dengan kewajiban hukumnya telah menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor S-2952/WKN.09/KNL.02/2018 tanggal 14 November 2018 (*vide* Bukti TIV-2) dengan ketentuan Terlawan III selaku penjual objek lelang harus memenuhi syarat pengumuman lelang dan pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur, dan menentukan nilai limit objek lelang.
- e. Bahwa untuk melengkapi persyaratan lelang dimaksud, Penjual (*in casu* Terlawan I) telah melaksanakan pengumuman lelang sebanyak dua kali, yaitu melalui Selebaran tanggal 19 November 2018 (*vide* Bukti TIV-4) sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Surat Kabar Harian Solo Pos tanggal 4 Desember 2018 (*vide* Bukti TIV- 5) sebagai pengumuman lelang kedua serta telah ditayangkan oleh Terlawan IV pada alamat domain <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>. Pengumuman lelang merupakan syarat mutlak guna memenuhi asas publisitas dan persyaratan lelang sebagai pemberitahuan kepada masyarakat umum tanpa terkecuali Para Pelawan mengenai pelaksanaan lelang atas objek sengketa sekaligus bilamana dimungkinkan masih ada keberatan/sanggahan dari pihak lain atas pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Terlawan IV.
- f. Bahwa Terlawan III juga telah memberikan surat pemberitahuan kepada debitur mengenai pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan tanggal 18 Desember 2019 melalui surat nomor 1513/SO.II/AMD/XI/2018 tanggal 16 November 2018 (*vide* Bukti TIV-6).

Halaman 16 , Putusan Nomor 399/Pdt/2020/PT SMG

#### Disclaimer

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

Halaman 16



- g. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 25 ayat (1) PMK 27/2016 yang menentukan pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah dari Kantor Pertanahan setempat, maka terhadap lelang eksekusi *a quo* telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo Nomor 644/2018 tanggal 3 Desember 2018 (*vide* Bukti TIV-3).
- h. Bahwa dikarenakan dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan objek sengketa jelas merupakan Hak Tanggungan dan Terlawan III sepenuhnya berhak untuk melaksanakan lelang eksekusi objek sengketa *a quo* melalui perantara Terlawan IV, maka atas objek lelang *a quo* telah dilaksanakan penjualan secara lelang dan telah diterbitkan Risalah Lelang Nomor: 924/38/2018 tanggal 18 Desember 2018 (*vide* Bukti TIV-7).
5. Bahwa berdasarkan penjelasan Jawaban pada poin 4 diatas telah cukup menjelaskan proses eksekusi lelang hak tanggungan 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 **juncto** Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga terkait dengan pelaksanaan lelang dimaksud tidak ada satupun tindakan Terlawan IV yang dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Bahwa Terlawan IV menolak dengan tegas dalil Para Pelawan dalam posita nomor 12 yang menyatakan bahwa Para Terlawan dalam melaksanakan tugas dan pekerjaannya cenderung ceroboh dan tidak teliti mencermati asal usul terbitnya SHM N0.574 seluas 770 M2 atas nama Pelawan II yang didasarkan pada akta jual beli No. 515/III/1979;
7. Bahwa sesuai dengan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, kewenangan Terlawan IV hanyalah memeriksa legalitas formal dari subyek dan objek lelang, sehingga sangat tidak beralasan apabila Terlawan IV dianggap ceroboh karena tidak memeriksa asal usul terbitnya Sertipikat Obyek sengketa. Asal usul terbitnya sertipikat obyek sengketa bukan merupakan bagian dari legalitas subyek dan obyek yang harus diperiksa Terlawan IV,
8. Bahwa berdasarkan pemeriksaan yang dilakukan Terlawan IV legalitas formal subyek dan obyek lelang telah terpenuhi;
9. Bahwa Terlawan IV menolak dengan Tegas Dalil Para Pelawan dalam posita nomor 15 halaman 4 yang menyatakan Permohonan Eksekusi Nomor;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12/Pdt.Eks/2019/PN.Skh tanpa sepengetahuan Pelawan II bertentangan dengan PMK nomor 27/PMK.06/2016;

10. Bahwa dalil tersebut sangat mengada-ada dan sangat menyesatkan. Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tidak terdapat satu pun pasal yang mengatur tentang pemberitahuan eksekusi harus sepengetahuan oleh debitur in casu Pelawan II;

11. Bahwa Majelis Hakim harus menolak dalil tersebut karena Para Pelawan mendailkan sesuatu dengan dasar hukum yang salah;

12. Bahwa proses pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Terlawan IV tersebut telah jelas dilaksanakan secara sah dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga sesuai dengan ketentuan dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan pada halaman 149 yang dengan tegas menyatakan "bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan" dan pada pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan bahwa "lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan", oleh karenanya lelang yang dilakukan Terlawan IV tidak dapat dibatalkan;

13. Bahwa berdasarkan uraian-uraian Jawaban tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat fakta hukum yang pada pokoknya menyatakan Terlawan IV melanggar ketentuan prosedur lelang dan melakukan perbuatan melawan hukum, serta tidak memenuhi syarat-syarat sesuai dengan peraturan lelang. Melainkan hal tersebut telah menunjukkan dan membuktikan bahwa pelelangan atas objek sengketa telah sesuai dengan prosedur yang berlaku.

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

## Dalam Eksepsi

1. Menyatakan Eksepsi Terlawan IV dapat diterima;
2. Menyatakan menolak gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

## Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan menolak gugatan Para Terlawan untuk seluruhnya;

Halaman 18 , Putusan Nomor 399/Pdt/2020/PT SMG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilaksanakan tanggal 18 Desember 2018 telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
4. Menyatakan menghukum Para Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

Menimbang, bahwa atas jawaban Terlawan I, II, III dan IV tersebut diatas, Para Pelawan telah mengajukan **Replik** tertanggal 02 April 2020, dan selanjutnya Terlawan III dan Terlawan V telah pula mengajukan **Duplik** masing-masing tertanggal 20 April 2020, yang kesemuanya baik replik maupun **Duplik** tersebut sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini dan untuk menyingkat uraian putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini;

Membaca putusan Pengadilan Negeri **Sukoharjo** Nomor **132/Pdt.Plw/2019/PN Skh** tanggal, 20 Juli 2020 yang amarnya sebagai berikut:

**Dalam Provisi :**

- Menolak Tuntutan Provisi Pelawan.

**Dalam Eksepsi :**

- Menolak Eksepsi Terlawan I dan Terlawan IV untuk seluruhnya.

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Menyatakan Para Pelawan bukanlah Pelawan yang benar;
2. Menolak perlawanan Para Pelawan secara keseluruhan.
3. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.4.276.000,- ( Empat juta dua ratus tujuh puluh enam ribu rupiah).

Membaca, Akta Pernyataan permohonan Banding Nomor 16/2020 Jo 132/Pdt.Plw/2019/PN Skh yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri **Sukoharjo**, berisi pada pokoknya bahwa pada hari Kamis tanggal 30 Juli 2020 Kuasa Para Pembanding semula Para Pelawan menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri **Sukoharjo** Nomor **132/Pdt.Plw/2019/PN Skh** tanggal 20 Juli 2020;

Membaca, Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri **Sukoharjo** yang menyatakan bahwa pernyataan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Pelawan tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara sah kepada Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 6 Agustus 2020 kepada Terbanding II semula

Halaman 19 , Putusan Nomor 399/Pdt/2020/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan II pada tanggal 11 Agustus 2020 dan kepada Terbanding III semula Terlawan III pada tanggal 14 Agustus 2020 dan Terbanding IV semula Terlawan IV pada tanggal 14 Agustus 2020,;

Membaca, bahwa memori banding yang mengajukan oleh Kuasa Para Pembanding semula Para Pelawan tertanggal 31 Agustus 2020 diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri **Sukoharjo** tertanggal 3 September 2020 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada pihak Kuasa Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 9 September 2020, Kuasa Terbanding V semula Terlawan V pada tanggal 9 September 2020 dan Turut Terbanding semula Turut Terlawan pada tanggal 9 September 2020;

Membaca, bahwa Kontra memori banding yang mengajukan oleh Kuasa Terbanding II semula Terlawan II tertanggal 15 September 2020 diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri **Sukoharjo** tertanggal 15 September 2020 dan relas pemberitahuan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada pihak Kuasa Terbanding I semula Terlawan I tanggal pada tanggal 16 September 2020, Kuasa Terbanding V semula Terlawan V tanggal 16 September 2020 dan Kuasa Turut Terbanding semula Turut Terlawan tanggal 16 September 2020 serta Terbanding III semula Terlawan III, Terbanding IV semula Terlawan IV, Para Pembanding semula Para Pelawan tertanggal 16 September 2020;

Membaca, Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (inzage) Nomor 16/2020 Jo **132/Pdt.Plw/2019/PN Skh** kepada Kuasa Pembanding semula Pelawan pada tanggal 12 Agustus 2020 dan kepada Terbanding semula Terlawan I pada tanggal 6 Agustus 2020, kepada Terbanding semula Terlawan II tanggal 11 Agustus 2020, kepada Terbanding semula Terlawan III tanggal 14 Agustus 2020 dan kepada Terbanding semula Terlawan IV tanggal 13 Agustus 2020, kepada Terbanding V semula Terlawan V pada tanggal 6 Agustus 2020 dan Turut Terbanding semula Turut Terlawan tanggal 6 Agustus 2020 yang memberi kesempatan kepada Para Pembanding dan Para Terbanding untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang, terhitung setelah hari berikutnya pemberitahuan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 20 , Putusan Nomor 399/Pdt/2020/PT SMG

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Pelawan dalam permohonan bandingnya telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Terlawan hanya menyampaikan 1 (satu) alat bukti yaitu surat tanpa di dukung adanya bukti lain serta bahwa majelis hakim tidak memperhatikan penerbitan SHM No.575 yang mana saat itu Pelawan II masih dibawah umur;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Terbanding II semula Terlawan II telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya menyatakan sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo karena putusan tersebut telah memenuhi rasa keadilan dan telah didasarkan pada pertimbangan bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan dan fakta hukum yang benar serta telah tepat dalam pertimbangan hukumnya;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Para Pembanding semula Para Pelawan tersebut, Terbanding I semula Terlawan I, Terbanding III semula Terlawan III, Terbanding IV semula Terlawan IV, Terbanding V semula Terlawan V serta Turut Terbanding semula Turut Terlawan tidak mengajukan kontra memori banding ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara, salinan Putusan Pengadilan Negeri **Sukoharjo** Nomor **132/Pdt.PIw/2019/PN Skh** tanggal 20 Juli 2020 serta memori banding dari Para Pembanding semula Para Pelawan, serta kontra memori banding dari Terbanding II semula Terlawan II, Pengadilan Tinggi Semarang dapat menyetujui dan membenarkan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri **Sukoharjo**, karena pertimbangan hukumnya telah memuat dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan yang menjadi dasar putusan dimana berdasarkan bukti T I -1 dan T I - 2 telah benar terjadi jual beli terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa antara Pelawan I dengan Pelawan II;

Menimbang, bahwa mengenai memori banding dari Para Pembanding semula Para Pelawan, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Pelawan ternyata tidak dapat membuktikan akan dalil-dalil dari perlawanannya sedangkan dari bukti-bukti yang diajukan

Halaman 21 , Putusan Nomor 399/Pdt/2020/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Para Terlawan ternyata dapat membuktikan dalil-dalil dari sangkalan terhadap perlawanan Para Pelawan sedangkan dalil-dalil dari memori banding selainnya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri **Sukoharjo** dan oleh karenanya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang sendiri, sehingga Putusan Pengadilan Negeri **Sukoharjo** Nomor **132/Pdt.Plw/2019/PN Skh** tanggal 20 Juli 2020 dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Pembanding semula Para Pelawan tetap dipihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun peradilan tingkat banding, maka Para Pembanding semula Para Pelawan dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut;

Memperhatikan ketentuan pasal-pasal dalam KUHPdata (BW), HIR dan peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Pelawan;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri **Sukoharjo** Nomor **132/Pdt.Plw/2019/PN Skh** tanggal 20 Juli 2020;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari Kamis, tanggal 15 Oktober 2020 oleh **Dina Krisnayati, S.H.**, sebagai Hakim Ketua **Dharma E. Damanik, S.H., M.H** dan **H. Arifin, S.H., M.M.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 399/Pdt/2020/PT SMG tanggal 14 September 2020, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 2 Nopember 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu **Hj. Yulia Sa'adah, S.H., M.H.** Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Halaman 22 , Putusan Nomor 399/Pdt/2020/PT SMG



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

**Dharma E. Damanik, S.H., M.H.**

**Dina Krisnayati, S.H.**

**H. Arifin, S.H., M.M.**

Panitera Pengganti,

**Hj. Yulia Sa'adah, S.H., M.H.**

Perincian biaya perkara:

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| 1. Redaksi .....           | Rp 10.000,00                                    |
| 2. Meterai.....            | Rp 6.000,00                                     |
| 3. <u>Pemberkasan.....</u> | <u>Rp 134.000,00+</u>                           |
| Jumlah.....                | Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah). |