



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

UNTUK DINAS

P U T U S A N

Nomor 539/Pdt/2021/PTSMG.

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 gugatan:

1. NIRMALA RATNA SARI, dahulu bertempat tinggal di Jatibedug Rt 002 Rw 007, Purworejo, Wonogiri, alamat sekarang tidak diketahui alamatnya atau setidaknya berada di wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia, selanjutnya disebut Pembanding I semula sebagai Tergugat I;
2. HERI SETIAWAN, bertempat tinggal di Kaloran Kidul RT.002/RW.007, Desa Giritirto, Kecamatan Wonogiri, Wonogiri, selanjutnya disebut Pembanding II semula sebagai Tergugat II;
3. PT. BPR BANK CENTRAL IINTERNATIONAL, tempat kedudukan Jln. Yos Sudarso No. 1, Keratonan, Surakarta, selanjutnya disebut Pembanding III semula sebagai Tergugat IV.

Dalam hal ini Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II serta Pembanding III semula Tergugat IV diwakili Kuasa Dr. YB. Irpan, S.H., M.H., dan Dr. Adhiputro Pangarso Wicaksono, S.H.,M.H., Advokat dari kantor Dr. YB. IRPAN, S.H.,M.H., berkantor di Jalan JL Melati Nomor 6 Purwosari, Surakarta. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Maret 2021, telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonogiri pada tanggal 1 April 2021 dengan No. 02/SK/01.IV/2021/PN Wng dan No.03/SK/01.IV/2021/PN Wng serta No.01/SK/01.IV/2021/PN Wng, selanjutnya disebut Para Pembanding semula sebagai Para Tergugat;

4. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SURAKARTA, tempat kedudukan Jl. Ki Mangun Sarkoro No. 141 Surakarta.

Dalam hal ini diwakili kuasa Andi Soegiri, Edi Muwasin, Didik Yasirul Hadi, Wisnu Herjuna, Okky Kurniawan, dan Risdian Fajarohman. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-219/MK.6/KN.8/2021, tertanggal 14 April 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonogiri dengan No. 16/SK/01.VI/2021/PN Wng., tanggal 23 Juni 2021, selanjutnya disebut Pembanding IV semula sebagai Tergugat V;

L A W A N :

Halaman 1 dari 87 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. PARIJO, bertempat tinggal di Jatibedug, Rt. 002/007, Desa Purworejo, Wonogiri, Kab. Wonogiri, Jawa Tengah, selanjutnya disebut Terbanding I semula sebagai Penggugat I.

2. SAINAH, bertempat tinggal di Jatibedug, Rt.002/007, Desa Purworejo, Wonogiri, Kab. Wonogiri, Jawa Tengah, selanjutnya disebut Terbanding II semula sebagai Penggugat II.

Dalam hal ini diwakili Kuasa Gunarto, S.H., M.H., Th. Wahyu Winarto, S.H., M.H., CIL., Redy Giles Tirano, S.H., Agung Sulistiyono, S.H., Elrida Yulia Purnomo, S.H., Michael Agung Budiarto Kaparang, S.H. Advokat LBH PROBONO KAI"Jl. Prof. Dr. Suharso, Nomor 4 A, Kelurahan Jajar, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 November 2021 dan telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonogiri dengan No: 33/SK/01.XI/2021/PN Wng, tanggal 25 November 2021, selanjutnya disebut Para Terbanding semula sebagai Para Penggugat;

D A N

1. NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., tempat kedudukan Jl. Raya Wonogiri-Ponorogo, Kenteng, Ngadirojo Kidul, Kec. Ngadirojo, Kabupaten Wonogiri, Jawa Tengah 57681, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Tergugat III.

2. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN WONOGIRI, tempat kedudukan Jl. Dr. Wahidin No. 01 Giripurwo, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, dalam hal ini diwakili Kuasa Joko Setyadi, A.Ptnh, Suparno, SH., MH., Patmiyarti, S.SiT, dan Lewi Rubiyantoro Suwarso, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 361/SKu.33.12-MP.02.01/III/2021 tanggal 30 Maret 2021, telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonogiri dengan No.17/SK/01.VI/2021/PN Wng, selanjutnya disebut Turut Terbanding II semula Tergugat VI.

3. WIKAMTO, bertempat tinggal di Jl. Parang Baris No. 11 Rt. 03 Rw. 03 Kelurahan Sondakan, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, dalam hal ini diwakili Kuasa Adi Purwono Tjatur N, SH., MH, Advokat dan Konsultan Hukum yang beralamat di Tegalsari Lor Rt. 02, Rw. 03 Kartasura-Sukoharjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Juni 2021, telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonogiri dengan No.11/SK/01.V/2021/PN Wng, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding III semula Tergugat VII.

Untuk Turut Terbanding I, II dan III semula Tergugat III, VI dan VII selanjutnya disebut Para Turut Terbanding semula sebagai Para Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Halaman 2 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca:

1. Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 539/Pdt/2021/PTSMG, tanggal 13 Desember 2021 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;
2. Penunjukan Panitera Pengganti oleh Plh. Panitera Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG, tanggal 13 Desember 2021 untuk membantu Majelis Hakim memeriksa perkara ini;
3. Penetapan Hakim Ketua Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG, tanggal 28 Desember 2021 tentang hari sidang pemeriksaan perkara ini;
4. Berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Wonogiri Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng., tanggal 27 Oktober 2021 serta surat-surat lain yang berkaitan;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Membaca surat gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat yang diajukan oleh Kuasanya pada tanggal 15 Maret 2021, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonogiri pada tanggal 17 Maret 2021 dalam register Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng., dengan uraian gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II (Para Penggugat) adalah sepasang suami istri.
2. Bahwa Penggugat I adalah pemilik tanah dan bangunan yang tercatat di dalam SHM Nomor 2659/Jatibedug, Surat Ukur tanggal 12-10-2011 No. 00634/2011 atas nama PARIJO, yang terletak di Desa Purworejo, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, dengan batas sebagai berikut :
 - Utara : Jalan
 - Selatan : Sertifikat Hak Milik atas nama Sukatno
 - Barat : Jalan
 - Timur : Sertifikat Hak Milik Nomor 01497

Mohon selanjutnya disebut sebagai **Objek Sengketa.**

3. Bahwa pada awal bulan Mei 2017, NIRMALA RATNA SARI (Tergugat I) yang merupakan tetangga Para Penggugat datang kepada Para Penggugat dan menyampaikan secara lisan untuk meminjam sertifikat guna dipakai mencari pinjaman uang;
4. Bahwa karena NIRMALA RATNA SARI (Tergugat I) bertetangga dengan baik Para Penggugat percaya dan kemudian berjanji akan Para Penggugat

Halaman 3 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/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)



meminjamkan kepada Tergugat I, dengan janji Tergugat I akan mengembalikan kepada Para Penggugat.

5. Bahwa kemudian pada tanggal 23-05-2017, Para Penggugat oleh Tergugat I diajak ke rumah Tergugat II dan seterusnya Para Penggugat diajak ke kantor Tergugat IV: PT. BPR CENTRAL INTERNATIONAL di Surakarta.

6. Bahwa bertempat di Kantor Tergugat IV tersebut, dijelaskan oleh Tergugat I dan Tergugat II, bahwa sertifikat Para Penggugat akan digunakan sebagai **JAMINAN HUTANG** Tergugat II kepada Tergugat IV.

7. Bahwa kemudian Para Penggugat SEBAGAI PENJAMIN, diminta untuk menandatangani Surat Perjanjian Hutang Piutang antara Tergugat II dengan Tergugat IV dan beberapa dokumen lainnya, akan tetapi baik oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV tidak membacakan isinya secara detail klausul-klausul mengenai perjanjian yang ditandatangani Para Penggugat tersebut dan **bahkan dokumen-dokumen tersebut tidak pernah dilakukan di depan atau dihadapan Tergugat III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris di Wonogiri;**

8. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV hanya menyampaikan kepada Para Penggugat bahwa yang ditandatangani oleh Para Penggugat tersebut adalah perjanjian hutang piutang Tergugat II kepada Tergugat IV dengan jaminan sebagaimana SHM Nomor 2659 / Jatibedug, Surat Ukur tanggal 12-10-2011 No. 00634/2011 atas nama PARIJO (objek sengketa) sebagai jaminannya;

9. Bahwa awal tahun 2021, Para Penggugat telah didatangi oleh orang-orang yang mengaku dari **PT. BPR CENTRAL INTERNATIONAL** (i.c. perwakilan dari Tergugat IV) pada intinya memberitahukan bahwa kredit atas nama **HERI SETIAWAN** (Tergugat II) macet dan tidak diangsur, oleh karena itu tanah dan rumah (objek sengketa) milik Para Penggugat akan dilelang secara umum;

10. Bahwa perwakilan dari Tergugat IV tersebut selain memasang beberapa spanduk pengumuman tentang objek sengketa tersebut akan dilelang, juga memberi surat yang dibuat oleh Tergugat V, yang pada intinya Tergugat V akan melakukan lelang di muka umum pada tanggal 17 Februari 2021 sebagaimana dimaksud dalam surat No. S-77/WKN.09/KNL.02/2021 tanggal 11 Januari 2021 tentang : Penetapan Jadwal Lelang;



11. Bahwa setelah menerima surat tersebut, maka Para Penggugat melakukan klarifikasi kepada Tergugat I dan Tergugat II dan kemudian Tergugat I dan Tergugat II memberikan penjelasan kepada Para Penggugat dan menyodorkan beberapa dokumen, yaitu :

11.1. Surat pernyataan yang dibuat oleh Tergugat I tertanggal 1 Juni 2017 yang intinya menyatakan yaitu :

- Bahwa Tergugat I meminjam SHM Nomor 2659 / Jatibedug, Surat Ukur tanggal 12-10-2011 No. 00634/2011 atas nama PARIJO

- Bahwa SHM Nomor 2659 / Jatibedug, Surat Ukur tanggal 12-10-2011 No. 00634/2011 atas nama PARIJO akan di Jual Beli (JB) ke Heri Setiawan;

- Bahwa SHM Nomor 2659 / Jatibedug, Surat Ukur tanggal 12-10-2011 No. 00634/2011 atas nama PARIJO akan dikembalikan pada tanggal 22 Mei 2023 apabila hutang sudah lunas

11.2. Fotocopi Surat Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2659 / Jatibedug, Surat Ukur tanggal 12-10-2011 No. 00634/2011, ternyata sudah beralih menjadi atas nama Heri Setiawan;

11.3. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli dan SHM Nomor 2659 atas nama Penggugat I beralih menjadi atas nama HERI SETIWAN (Tergugat II) dan kemudian SHM Nomor 2659 atas nama Tergugat II, oleh Tergugat II dipakai sebagai jaminan hutang kepada Tergugat IV dengan Hak Tanggungan Nomor 00990 / 2018 peringkat Pertama melalui Tergugat III senilai Rp. 375.000.000 .- (Tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah).

12. Bahwa dari dokumen-dokumen tersebut, Para Penggugat baru menyadari bahwa dokumen-dokumen yang ditandatangani di Kantor Tergugat tanggal 23 Mei 2017 sebagaimana diuraikan di atas, ternyata adalah peristiwa hukum jual beli sebagaimana dimaksud di dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 Tanggal 23-05-2017 yang seakan-akan dibuat di depan dan dihadapan Tergugat III;

13. Bahwa atas peristiwa hukum jual beli tersebut tidak sesuai dengan tujuan awal yaitu peminjaman sertipikat Para Penggugat tersebut akan digunakan sebagai jaminan hutang oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat IV;

14. Bahwa dengan demikian peristiwa hukum jual beli tersebut tidak sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara tentang sahnya Perjanjian, karena :

Halaman 5 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



14.1. Para Penggugat tidak pernah melakukan kesepakatan baik mengenai harga dan pembayaran dalam transaksi jual beli tersebut;

14.2. Para Penggugat tidak pernah menerima uang dari harga jual beli tersebut;

14.3. Para Penggugat masih menempati objek sengketa sampai sekarang ini dan tidak pernah menyerahkan objek sengketa kepada Tergugat II selaku Pembeli;

Sehingga dengan demikian Tergugat II sebagai pembeli secara hukum adalah merupakan Pembeli yang beritikad tidak baik.

15. Bahwa selain itu, pada waktu penandatanganan AKTA JUAL BELI No: 265/ 2017 tanggal 23/05/2017 oleh Para Penggugat dan Tergugat II, tidak pernah sekalipun dilakukan di depan dan/atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) **NOOR SAPTANTI, S.H.,M.H.** (Tergugat III), baik secara sendiri-sendiri atau bersama-sama di Kantor Tergugat III, dimana Tergugat III selaku Notaris/PPAT dalam melaksanakan kewajibannya **TIDAK MENJALANKAN SESUAI HUKUM ACARA KENOTARIATAN**, yaitu: **TIDAK menghadapkan atau menghadirkan para pihak di kantornya dan TIDAK MEMBACAKAN** akta jual beli *a quo* dihadapan para pihak sesuai ketentuan yang berlaku.

16. Bahwa dengan demikian transaksi jual beli tanah objek sengketa bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerduta dan begitu pula prosedur lahirnya AKTA JUAL BELI No: 265/2017 tanggal 23/05/2017 tersebut bertentangan dengan ketentuan Kenotariatan, sehingga Perbuatan Tergugat II dan Tergugat III tersebut dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan ketentuan pasal 1365 KUHPerduta.

17. Bahwa oleh karena peralihan objek sengketa dari Penggugat I kepada Tergugat II telah dilakukan secara melawan hukum, maka secara hukum dalam perkara ini harus dinyatakan tidak sah secara hukum seluruh produk hukum yang diterbitkan dengan menggunakan Akta Jual beli tersebut, yaitu:

17.1. Sertipikat Hak Milik Nomor 2659 Nomor 2659 / Jatibedug, Surat Ukur tanggal 12-10-2011 No. 00634/2011 atas nama HERI SETIWAN (Tergugat II);

17.2. Hak Tanggungan Nomor 00990/2018 atas nama Tergugat IV peringkat Pertama senilai Rp. 375.000.000 .- (Tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah), yang dibuat berdasarkan Akta Pemegang Hak

Halaman 6 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan (APHT) No. 733/2017 tanggal 01 September 2017 yang dibuat oleh Tergugat III;

17.3. Surat Penetapan Jadwal Lelang V tertanggal 11 Januari 2021 No : S-77/WKN.09/KNL.02/2021 yang dibuat oleh Tergugat V;

18. Bahwa sampai sekarang ternyata Tergugat II juga tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengangsur hutangnya kepada Tergugat IV, terbukti pada tanggal 18 Januari 2021, Para Penggugat menerima surat pemberitahuan pelaksanaan lelang oleh PT. BPR CENTRAL INTERNATIONAL yang ditujukan kepada Heri Setiawan dengan alamat Kaloran Kidul RT.02/RT.07, Desa Giri Tirto, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri;

19. Bahwa berdasarkan fakta tersebut, kemudian Tergugat V akan melakukan lelang di muka umum pada tanggal 17 Februari 2021 sebagaimana dimaksud dalam surat No. S-77/WKN.09/KNL.02/2021 tanggal 11 Januari 2021 tentang: Penetapan Jadwal Lelang, akan tetapi setelah mengikuti proses lelang tersebut;

20. Bahwa pada tanggal 17 Februari 2021, Para Penggugat dengan didampingi oleh kuasa hukumnya mengikuti proses lelang secara on line dan oleh Tergugat V pada saat itu juga lelang sudah dinyatakan selesai dengan pemenang lelangnya adalah: WIKANTO (Tergugat VII).

21. Bahwa atas peristiwa yang telah diuraikan diatas, maka dapat ditegaskan bahwa perbuatan-perbuatan Para Tergugat, khususnya Tergugat II dan Tergugat III tersebut bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara dan sesuai bunyi Pasal 85 UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, maka Para Penggugat merupakan pihak yang sangat dirugikan dan dapat menuntut biaya, ganti rugi dan bunga.

22. Bahwa Para Penggugat nyata-nyata telah mengalami kerugian secara materiil dan immateriil, yang apabila diperinci adalah sebagai berikut :

a.

Kerugian Materiil yang diakibatkan oleh beralihnya objek sengketa kepada Tergugat I dan Tergugat II, akibat adanya akta jual beli yang dibuat Tergugat III yang tidak sesuai hukum, sebesar

Halaman 7 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



= Rp. 500.000.000,-

b.

Kerugian Materiil akibat Para Penggugat tidak bisa menikmati objek sengketa sebesar

= Rp. 250.000.000,-

c.

Kerugian Immateriil, berupa kerugian yang diakibatkan oleh hilangnya Para Penggugat sudah diperlakukan sewenang-wenang oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV, sehingga Para Penggugat merasa dirugikan yang tidak bisa dinilai dengan uang, akan tetapi apabila dihitung dengan uang adalah sebesar

= Rp. 250.000.000,-

Total kerugian sebesar

= Rp. 1.000.000.000,-

(Satu Milyar Rupiah)

23. Bahwa Para Penggugat khawatir, tanah objek sengketa dialihkan atau dipindahkan tangankan kepada pihak lainnya dan untuk itu sangat bersalasan apabila Tergugat VI dihukum untuk menolak setiap usaha-usaha yang bermaksud mengalihkan kepemilikan tanah objek sengketa tersebut kepada pihak lainnya;

24. Bahwa Para penggugat khawatir, Para Tergugat tidak mau membayar kerugian yang diderita ok Para Penggugat sebagaimana diuraikan dalam posita 21 tersebut, oleh karenanya agar gugatan Para Penggugat tidak sia-sia (*illusoir*), maka Para Penggugat mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berkenan untuk meletakkan sita jaminan atas SHM Nomor 2659 / Jatibedug atas nama HERI SETIAWAN atau atas nama Tergugat VII sebagai pemenang lelang

25. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum serta hak-hak Para Penggugat oleh karena gugatan ini dapat diajukan berdasarkan fakta dan bukti-bukti autentik, maka Para Penggugat mohon agar putusan dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya verzet, banding maupun kasasi

Berdasarkan hal-hal yang Para Penggugat uraikan di atas, maka Para Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Wonogiri, berkenan untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan hukumnya dalam perkara ini sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menyatakan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas sebidang tanah SHM Nomor 2659 / Jatibedug atas nama HERI SETIAWAN yang diperoleh berdasarkan Jual Beli Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 265 / 2017 Tanggal 23-05-2017 yang dibuat oleh Notaris/PPAT NOOR SAPTANTI S.H.M.H, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : Jalan
 - Selatan : Sertifikat Hak Milik atas nama Sukatno
 - Barat : Jalan
 - Timur : Sertifikat Hak Milik Nomor 01497
4. Menyatakan hukumnya AKTA JUAL BELI No. : 265 / 2017 tanggal 23/05/2017 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Surakarta, **NOOR SAPTANTI, S.H., M.H. (Tergugat III)** adalah tidak sah dan batal demi hukum.
5. Menyatakan hukumnya bahwa Tergugat II adalah pembeli yang beritikad tidak baik;
6. Menyatakan hukumnya Penggugat I dan Penggugat II (Para Penggugat) adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan objek sengketa tersebut;
7. Menyatakan hukumnya, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2659/Jatibedug atas nama Heri Setiawan yang diperoleh secara Jual Beli Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23-05-2017 yang dibuat oleh Notaris / PPAT NOOR SAPTANTI S.H.M,H. dengan batas sebagai berikut :
 - Utara : Jalan
 - Selatan : Sertifikat Hak Milik atas nama Sukatno
 - Barat : Jalan
 - Timur : Sertifikat Hak Milik Nomor 01497

Halaman 9 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/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)



adalah tidak berkekuatan hukum.

8. Menyatakan hukumnya, pelaksanaan lelang atas objek sengketa yang didasarkan pada Surat No. S-77/WKN.09/KNL.02/2021 tanggal 11 Januari 2021 tentang: Pentapan Jadwal Lelang Tanggal 17 Februari 2021 yang dikeluarkan oleh Tergugat V adalah tidak berkekuatan hukum;

9. Menyatakan hukumnya, menghukum Tergugat VI agar tidak melakukan proses peralihan atas tanah objek sengketa kepada pihak ketiga lainnya, terhitung sejak putusan perkara ini mendapatkan kekuatan hukum tetap;

10. Menyatakan hukumnya, Para Penggugat mengalami kerugian materiil dan immaterial sebagaimana dirinci dan diuraikan dalam posita 22 tersebut, dengan jumlah kerugian sebesar Rp. 1.000.000.000- (Satu milyar rupiah).

11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, secara tanggung renteng untuk membayar kerugian yang diderita Para Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000- (Satu milyar rupiah) secara tunai kepada Para Penggugat, terhitung sejak putusan perkara ini mendapat kekuatan hukum tetap;

12. Menetapkan hukumnya agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (***Uitvoerbaar Bijvoorraad***) walaupun ada upaya verzet, banding maupun kasasi;

13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR: Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Membaca jawaban dari yang diajukan oleh Kuasa Para Tergugat pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I.

I. DALAM EKSEPSI:

A. Pengadilan Negeri Wonogiri Tidak Berwenang Secara Absolut untuk Memeriksa dan Mengadili Perkara *a quo*.

1. Bahwa dalam perkara *a quo*, Para Penggugat menarik dan mendudukkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta sebagai Tergugat V dan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri sebagai Tergugat VI;

2. Bahwa oleh karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta (Tergugat V) dan Kantor Pertanahan Kabupaten

Halaman 10 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



Wonogiri (Tergugat VI) yang masing-masing merupakan Pejabat Pemerintahan dalam melakukan tugas pokok dan fungsinya, maka terhadap Tergugat V dan Tergugat VII berlaku ketentuan dari PERMA Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatidge Overheidsdaad*);

3. Bahwa Pasal 1 angka 4 PERMA Nomor 2 Tahun 2019 menyebutkan bahwa “ *Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang di **dalamnya mengandung tuntutan** untuk menyatakan tidak sah dan/ atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau **tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan**”, dan Para Penggugat dalam petitum gugatannya pada angka 7 (tujuh) menuntut supaya SHM No. 2659/Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas ± 312 m² tercatat atas nama HERI SETIAWAN yang diterbitkan oleh Tergugat VI dinyatakan tidak berkekuatan hukum dan petitum pada angka 8 (delapan) yang menuntut supaya pelaksanaan lelang atas obyek sengketa yang didasarkan pada Surat No. S-77/WKN.09/KNL.02/2021 tanggal 11 Januari 2021 yang dikeluarkan oleh Tergugat V adalah tidak berkekuatan hukum;*

4. Bahwa dengan demikian, berdasarkan ketentuan PERMA No. 2 Tahun 2019 Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi:

Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara.

Pasal 10 yang berbunyi:

Pada saat Peraturan Mahkamah Agung ini mulai berlaku, Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang diajukan ke Pengadilan Negeri tetapi belum diperiksa, dilimpahkan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 11 yang berbunyi:

Halaman 11 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili.

Maka Pengadilan Negeri Wonogiri tidak memiliki kewenangan secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, sehingga gugatan Para Penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima;

B. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exceptio Plurum Litis Consortium*)

1. Bahwa pada tanggal 23 Mei 2017, sebagaimana tersebut dalam Akta Surat Kuasa Jual No.39 tanggal 23-05-2017 yang dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta, Penggugat I dengan persetujuan Penggugat II, telah **memberikan kuasa jual** kepada Nyonya KASYATI untuk menjual hak atas sebidang tanah dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas ± 312 m² tercatat atas nama PARIJO;
2. Bahwa kemudian berdasarkan Akta Surat Kuasa Jual No.39 tanggal 23-05-2017 yang dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta, dan Akta Surat Kuasa Beli No.39 tanggal 23-05-2017 yang juga dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta, dilakukan jual beli obyek sengketa antara Penggugat I atas persetujuan Penggugat II dengan Tergugat I sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT Kabupaten Wonogiri;
3. Bahwa dengan demikian, apabila Para Penggugat mendalilkan tidak pernah menjual obyek sengketa atau membantah adanya peralihan hak obyek sengketa dari Penggugat I kepada Tergugat II, maka sudah seharusnya dan berdasarkan hukum, DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta selaku pejabat yang membuat Akta Surat Kuasa Jual No.39 tanggal 23-05-2017 serta Nyonya KASYATI selaku penerima kuasa jual harus ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
4. Bahwa oleh karena Notaris DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta selaku pejabat yang membuat Akta Surat Kuasa Jual No.39 tanggal 23-05-2017 serta Nyonya KASYATI selaku penerima kuasa jual tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka

Halaman 12 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak sehingga sudah sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

C. Gugatan Penggugat Salah Subyek Hukum *Error in Persona*.

1. Bahwa Tergugat I dalam perkara *a quo*, selain tidak memiliki hubungan hukum dengan Para Pihak, baik Para Penggugat mau pun Para Tergugat, Tergugat I juga tidak terlibat atau tidak melakukan perbuatan apa pun terhadap peralihan obyek sengketa, perjanjian kredit dan pelepasan hak tanggungan;

2. Bahwa Tergugat I tidak terlibat dalam peralihan hak obyek sengketa sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT Kabupaten Wonogiri, ada pun pihak-pihak yang terlibat dan namanya tercantum dalam peralihan obyek sengketa tersebut adalah Para Penggugat, Tergugat II, Ny. Kasyati selaku penerima kuasa jual dan kuasa beli, DIANA, S.H., Notaris di Surakarta dan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., selaku PPAT di Kab. Wonogiri;

3. Bahwa Tergugat I juga tidak terlibat dalam perjanjian kredit antara Tergugat II selaku Debitur dengan Tergugat IV selaku debitur, demikian pula Tergugat I juga bukan pemenang lelang atas obyek hak tanggungan;

4. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, tidak ada dasar apa pun untuk menarik Tergugat I menjadi pihak Tergugat dalam Perkara *a quo*, dengan demikian gugatan Para Penggugat *error in persona* sehingga sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas terhadap seluruh dalil-dalil Para Penggugat sebagaimana diuraikan dalam di dalam gugatannya, kecuali yang nyata-nyata dengan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I, sedangkan yang tidak secara nyata diakui, mohon dianggap ditolak berdasarkan alasan dan hal-hal seperti yang akan diuraikan di bawah ini;

2. Bahwa Tergugat I mohon agar segala dalil-dalil eksepsi yang telah diuraikan dalam eksepsi Tergugat I tersebut diatas, secara

Halaman 13 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



mutatis mutandis termuat sebagai bagian dalam jawaban pokok perkara dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan;

3. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat I adalah pemilik hak atas tanah dengan SHM No. 2695 terletak di Desa Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas ± 312 m² (obyek sengketa) mohon untuk ditolak dengan alasan sebagai berikut.

3.1. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri obyek sengketa berupa hak atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berada di atasnya dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas ± 312 m² telah dijual kepada Tergugat II dan telah dibalik nama menjadi tercatat atas nama HERI SETIAWAN (Tergugat II);

3.2. Bahwa berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 110/38/2021 tanggal 17 Februari 2021, obyek sengketa telah dibeli melalui lelang oleh pemenang lelang yang bernama WIKANTO (Tergugat VII)

4. Bahwa dalil-dalil posita gugatan Para Penggugat pada angka 3 (tiga), 4 (empat), 5 (lima), 6 (enam), 7 (tujuh), 8 (delapan) dan 11 (sebelas) mohon untuk ditolak dengan alasan sebagai berikut.

4.1. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat mengada-ada serta tidak berdasar;

4.2. Bahwa tidak benar Tergugat I datang kepada Para Penggugat untuk meminjam Sertipikat obyek sengketa dari Para Penggugat;

4.3. Bahwa Para Penggugat memang ingin menjual obyek sengketa kepada Tergugat II;

4.4. Bahwa Para Penggugat tidak ada kaitannya dan bukan pihak dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor 061/KRD-BCI/V/2017 tanggal 23-05-2017 antara Tergugat II selaku debitur dan Tergugat IV selaku kreditur;

5. Bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa “peralihan hak atas obyek sengketa dari Penggugat I kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No. 265/2017 tanggal 23-05-2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Noor



Saptanti, S.H., M.H., adalah perbuatan melawan hukum“, mohon untuk ditolak dengan alasan sebagai berikut.

5.1. Bahwa pada tanggal 23 Mei 2017, sebagaimana tersebut dalam Akta Surat Kuasa Jual No.39 tanggal 23-05-2017 yang dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta, Penggugat I dengan persetujuan Penggugat II, telah **memberikan kuasa jual** kepada Nyonya KASYATI untuk menjual hak atas sebidang tanah dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas ± 312 m2 tercatat atas nama PARIJO (Obyek Sengketa) ;

5.2. Bahwa demikian pula, pada tanggal 23 Mei 2017 sebagaimana tersebut dalam Akta Surat Kuasa Beli No. 40 tanggal 23-05-204 yang dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surakarta, Tergugat II telah memberikan kuasa beli kepada Nyonya KASYATI untuk membeli hak atas sebidang tanah SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas ± 312 m2 tercatat atas nama PARIJO (obyek sengketa) ;

5.3. Bahwa kemudian berdasarkan Akta Surat Kuasa Jual No.39 tanggal 23-05-2017 yang dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta, dan Akta Surat Kuasa Beli No.39 tanggal 23-05-2017 yang juga dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta, dilakukan jual beli obyek sengketa antara Penggugat I atas persetujuan Penggugat II dengan Tergugat I sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT Kabupaten Wonogiri;

5.4. Bahwa dengan demikian Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri terkait jual beli obyek sengketa berupa hak atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berada di atasnya dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas ± 312 m2 tercatat atas nama PARIJO (obyek sengketa) adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;

Halaman 15 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



5.5. Bahwa demikian pula, Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri, telah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sah perikatan, yaitu :

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Penggugat I atas persetujuan Penggugat II melalui Akta Surat Kuasa Jual No. 39 tanggal 23-05-2017 dengan disaksikan oleh saksi-saksi, telah sepakat untuk menjual hak atas sebidang tanah dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas ± 312 m2 tercatat atas nama PARIJO (obyek sengketa) kepada Tergugat II. Bahwa kesepakatan tersebut dibuat tanpa adanya unsur paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*), kesesatan (*dwaling*), maupun penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*);
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Para pihak dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri yaitu Penggugat I atas persetujuan Penggugat II selaku penjual dan Tergugat II selaku pembeli sudah masuk dalam kategori dewasa serta tidak dalam pengampuan, sehingga cakap hukum;
- 3) Suatu hal tertentu. Obyek yang diperjualbelikan dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri, antara Penggugat I atas persetujuan Penggugat II selaku penjual dan Tergugat II selaku pembeli adalah jelas, yaitu hak atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berada di atasnya dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas ± 312 m2 tercatat atas nama PARIJO (obyek sengketa);
- 4) Suatu sebab yang halal. Perikatan jual beli sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di

Halaman 16 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



Kabupaten Wonogiri, antara Penggugat I atas persetujuan Penggugat II dan Tergugat II selaku pembeli tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kepatutan serta kesusilaan.

5.6. Bahwa peralihan hak atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berada di atasnya dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas ± 312 m² tercatat atas nama PARIJO sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri, juga telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain sebagai berikut.

1) Pasal 617 KUHPerdata yang berbunyi:

Semua akta penjualan, penghibahan, pembagian, pembebanan dan atau pemindahtanganan barang tak bergerak harus dibuat dalam bentuk otentik, atau ancaman kebatalan.

2) Pasal 1868 KUHPerdata yang berbunyi:

Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.

3) Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

5.7. Bahwa demikian pula, Tergugat III (Noor Saptanti, S.H., M.H., Notaris&PPAT di Wonogiri) dalam membuat Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 telah dikerjakan secara professional dan telah sesuai dengan



peraturan perundang-undangan serta kode etik Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berlaku;

5.8. Bahwa dengan demikian, Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT Kabupaten Wonogiri, adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat serta berlaku sebagai Undang-Undang bagi pihak yang membuatnya (*Vide* Pasal 1338 KUHPdata - *Asas Pacta Sun Servanda*);

5.9. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT Kabupaten Wonogiri, adalah sah, maka balik nama SHM No. 2659 / Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas ± 312 m2 tercatat atas nama PARIJO menjadi tercatat atas nama HERI SETIAWAN yang mana Sertipikat alas hak tersebut diterbitkan oleh Tergugat VI (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri) adalah sah dengan segala akibat hukumnya;

6. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat terkait, "Akta perjanjian kredit antara Tergugat II dengan Tergugat IV (PT. BPR Central Internasional) dan pelelangan obyek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan kredit Tergugat II kepada Tergugat IV," Tergugat I tanggapi sebagai berikut.

6.1. Bahwa Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor 061/KRD-BCI/V/2017 tanggal 23-05-2017 antara Tergugat II selaku debitur dan Tergugat IV selaku kreditur merupakan perikatan yang sah karena telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya Pasal 1320 KUHPdata tentang syarat sah perikatan;

6.2. Bahwa obyek sengketa yang telah dibeli Tergugat II dari Penggugat I (atas persetujuan Penggugat II) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT Kabupaten Wonogiri, yang sedang dalam proses balik nama dari semula tercatat atas nama PARIJO menjadi tercatat atas nama HERI SETIAWAN (Tergugat II), oleh Tergugat II dijadikan agunan atau jaminan pelunasan hutang

Halaman 18 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor 099/KRD-BCI/IX/2017 tanggal 19-09-2017 ;

6.3. Bahwa kemudian setelah obyek sengketa telah beralih menjadi atas nama HERI SETIAWAN (Tergugat II), berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 733/2017 tanggal 1 November 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kab. Wonogiri, SHM No. 2659/Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas ± 312 m2 tercatat atas nama HERI SETIAWAN, dibebani hak tanggungan peringkat pertama dan kemudian terbit Sertipikat Hak Tanggungan No.00990/2018 dengan pemegang hak tanggungan PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT CENTRAL INTERNASIONAL BERKEDUDUKAN DI SURAKARTA;

6.4. Bahwa oleh karena dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor 061/KRD-BCI/V/2017 tanggal 23-05-2017 tersebut Tergugat II tidak dapat memenuhi kewajibannya (wanprestasi) kepada Tergugat IV, maka sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang berbunyi "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut", maka terhadap obyek Hak Tanggungan dilakukan penjualan lelang secara langsung (*Parate Executie*) oleh Tergugat IV sebagai pemegang Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta (Tergugat V) dan telah muncul pemenang lelang yaitu WIKANTO (Tergugat VII) sebagaimana tersebut dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor : 110/38/2021 tanggal 17 Februari 2021;

6.5. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor 061/KRD-BCI/V/2017 tanggal 23-05-2017 antara Tergugat II dengan Tergugat IV telah selesai dengan tuntas, demikian

Halaman 19 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



pula hubungan hukum antara Tergugat II dengan Tergugat IV telah berakhir;

7. Bahwa berdasarkan jawaban Tergugat I angka 3 (tiga), 4 (empat), 5 (lima) dan 6 (enam) sebagaimana tersebut di atas, dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa **“Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat”** dan dalil-dalil yang berisi **“tuntutan ganti rugi materiil dan imateriil Para Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV”**, sudah sepatutnya untuk ditolak;

8. Bahwa terhadap permohonan Para Penggugat yang memohonkan agar meletakkan sita jaminan, mohon untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan dengan alasan:

8.1. Bahwa posita dan petitum Para Penggugat tersebut secara hukum tidak memenuhi alasan-alasan sebagaimana dimaksud dalam pasal 227 HIR Jo. Pasal 720 Rv Jo. Pedoman pelaksanaan tugas dan administrasi pengadilan, Buku I dan II MARI, Agustus 1993, April 1994, yakni “adanya kekhawatiran atau persangkaan bahwa Tergugat akan mengasingkan atau menggelapkan harta kekayaannya atau persangkaan tersebut harus nyata dan memiliki alasan yang obyektif serta memiliki kaitan yang erat dengan pokok sengketa;

8.2. Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Para Penggugat sebagaimana diuraikan dalam surat gugatannya tidak didukung oleh fakta-fakta yang bersifat **prima facie dan obyektif** demikian pula mengenai posita dan petitum tersebut secara hukum tidak memenuhi alasan-alasan sebagaimana dimaksud dalam pasal 227 HIR Jo. Pasal 720 Rv Jo. Pedoman pelaksanaan tugas dan administrasi pengadilan, Buku I dan II MARI, Agustus 1993, April 1994, maka sudah sepatutnya apabila permohonan sita jaminan untuk ditolak ;

9. Bahwa terhadap tuntutan Para Penggugat yang memohon supaya putusan dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun terhadap upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet* mohon ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan karena hal tersebut tidak ada

Halaman 20 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



dalam posita gugatan Penggugat, selain itu syarat putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu harus memenuhi syarat sebagai berikut :

9.1. Menurut versi pasal 180 HIR, pasal 191 RBG dan pasal 54 Rv, syarat yang harus dipenuhi terdiri dari:

- a. Gugatan didasarkan atas suatu alas hak yang berbentuk akta otentik;
- b. Didasarkan akta di bawah tangan yang diakui atau dianggap diakui jika putusan dijatuhkan verstek;
- c. Didasarkan pada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

9.2. Menurut SEMA No. 03 Tahun 1971 dan pedoman pelaksanaan tugas dan administrasi Pengadilan buku II syarat yang harus dipenuhi terdiri dari :

- a. surat bukti yang diajukan untuk membuktikan dalil gugatan terdiri dari akta otentik dan akta di bawah tangan yang diakui isi dan tanda tangan oleh tergugat ;
- b. ada putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yang menguntungkan pihak penggugat dan putusan itu ada hubungannya dengan gugatan yang bersangkutan ;
- c. ada gugatan provisi yang dikabulkan.

10. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya, Tergugat I tidak perlu menanggapi karena selain tidak relevan juga tidak berdasar, oleh karenanya sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;

Bahwa berdasarkan uraian jawaban Tergugat I tersebut diatas, Kami mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara nomor: 21/Pdt.G/2021/PN.Wng, untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi :

I. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Wonogiri tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Halaman 21 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



3. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA:

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

JAWABAN TERGUGAT II:

I. DALAM EKSEPSI:

A. Pengadilan Negeri Wonogiri Tidak Berwenang Secara Absolut untuk Memeriksa dan Mengadili Perkara *a quo*.

1. Bahwa dalam perkara *a quo*, Para Penggugat menarik dan mendudukkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta sebagai Tergugat V dan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri sebagai Tergugat VI ;

2. Bahwa oleh karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta (Tergugat V) dan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri (Tergugat VI) yang masing-masing merupakan Pejabat Pemerintahan dalam melakukan tugas pokok dan fungsinya, maka terhadap Tergugat V dan Tergugat VII berlaku ketentuan dari PERMA Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatidge Overheidsdaad*);

3. Bahwa Pasal 1 angka 4 PERMA Nomor 2 Tahun 2019 menyebutkan bahwa “ *Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan* untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau **tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan**”, dan Para Penggugat dalam petitum gugatannya pada angka 7 (tujuh) menuntut supaya SHM No. 2659 / Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas ± 312 m2 tercatat atas nama HERI SETIAWAN yang diterbitkan oleh Tergugat VI dinyatakan tidak berkekuatan hukum dan petitum pada angka 8 (delapan) yang menuntut supaya pelaksanaan lelang atas obyek sengketa yang didasarkan pada Surat No. S-

Halaman 22 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



77/WKN.09/KNL.02/2021 tanggal 11 Januari 2021 yang dikeluarkan oleh Tergugat V adalah tidak berkekuatan hukum;

4. Bahwa dengan demikian, berdasarkan ketentuan PERMA No. 2 Tahun 2019 Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi :

Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara.

Pasal 10 yang berbunyi:

Pada saat Peraturan Mahkamah Agung ini mulai berlaku, Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang diajukan ke Pengadilan Negeri tetapi belum diperiksa, dilimpahkan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 11 yang berbunyi:

Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili.

Maka Pengadilan Negeri Wonogiri tidak memiliki kewenangan secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, sehingga gugatan Para Penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima;

B. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exceptio Plurum Litis Consortium*)

1. Bahwa pada tanggal 23 Mei 2017, sebagaimana tersebut dalam Akta Surat Kuasa Jual No.39 tanggal 23-05-2017 yang dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta, Penggugat I dengan persetujuan Penggugat II, telah **memberikan kuasa jual** kepada Nyonya KASYATI untuk menjual hak atas sebidang tanah dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas ± 312 m2 tercatat atas nama PARIJO ;

2. Bahwa kemudian berdasarkan Akta Surat Kuasa Jual No.39 tanggal 23-05-2017 yang dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta, dan Akta Surat Kuasa Beli No.39 tanggal 23-05-2017 yang juga dibuat oleh dan dihadapan

Halaman 23 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta, dilakukan jual beli obyek sengketa antara Penggugat I atas persetujuan Penggugat II dengan Tergugat I sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT Kabupaten Wonogiri;

3. Bahwa dengan demikian, apabila Para Penggugat mendalilkan tidak pernah menjual obyek sengketa atau membantah adanya peralihan hak obyek sengketa dari Penggugat I kepada Tergugat II, maka sudah seharusnya dan berdasarkan hukum, DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta selaku pejabat yang membuat Akta Surat Kuasa Jual No.39 tanggal 23-05-2017 serta Nyonya KASYATI selaku penerima kuasa jual harus ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

4. Bahwa oleh karena Notaris DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta selaku pejabat yang membuat Akta Surat Kuasa Jual No.39 tanggal 23-05-2017 serta Nyonya KASYATI selaku penerima kuasa jual tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak sehingga sudah sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak secara tegas terhadap seluruh dalil-dalil Para Penggugat sebagaimana diuraikan dalam di dalam gugatannya, kecuali yang nyata-nyata dengan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II, sedangkan yang tidak secara nyata diakui, mohon dianggap ditolak berdasarkan alasan dan hal-hal seperti yang akan diuraikan di bawah ini;

2. Bahwa Tergugat II mohon agar segala dalil-dalil eksepsi yang telah diuraikan dalam eksepsi Tergugat II tersebut diatas, secara *mutatis mutandis* termuat sebagai bagian dalam jawaban pokok perkara dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan;

3. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat I adalah pemilik hak atas tanah dengan SHM No. 2695 terletak di Desa Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas ± 312 m² (obyek sengketa) mohon untuk ditolak dengan alasan sebagai berikut.

Halaman 24 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



3.1. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri obyek sengketa berupa hak atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berada di atasnya dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas ± 312 m2 telah dijual kepada Tergugat II dan telah dibalik nama menjadi tercatat atas nama HERI SETIAWAN (Tergugat II);

3.2. Bahwa berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 110/38/2021 tanggal 17 Februari 2021, obyek sengketa telah dibeli melalui lelang oleh pemenang lelang yang bernama WIKANTO (Tergugat VII)

4. Bahwa dalil-dalil posita gugatan Para Penggugat pada angka 3 (tiga), 4 (empat), 5 (lima), 6 (enam), 7 (tujuh), 8 (delapan) dan 11 (sebelas) mohon untuk ditolak dengan alasan sebagai berikut.

4.1. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat mengada-ada serta tidak berdasar;

4.2. Bahwa tidak benar Tergugat I datang kepada Para Penggugat untuk meminjam Sertipikat obyek sengketa dari Para Penggugat;

4.3. Bahwa Para Penggugat memang ingin menjual obyek sengketa kepada Tergugat II;

4.4. Bahwa Para Penggugat tidak ada kaitannya dan bukan pihak dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor 061/KRD-BCI/V/2017 tanggal 23-05-2017 antara Tergugat II selaku debitur dan Tergugat IV selaku kreditur;

5. Bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa “peralihan hak atas obyek sengketa dari Penggugat I kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No. 265/2017 tanggal 23-05-2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Noor Saptanti, S.H., M.H., adalah perbuatan melawan hukum“, mohon untuk ditolak dengan alasan sebagai berikut.

5.1. Bahwa pada tanggal 23 Mei 2017, sebagaimana tersebut dalam Akta Surat Kuasa Jual No.39 tanggal 23-05-2017 yang dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta, Penggugat I dengan persetujuan Penggugat II,

Halaman 25 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



telah **memberikan kuasa jual** kepada Nyonya KASYATI untuk menjual hak atas sebidang tanah dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas \pm 312 m² tercatat atas nama PARIJO (Obyek Sengketa) ;

5.2. Bahwa demikian pula, pada tanggal 23 Mei 2017 sebagaimana tersebut dalam Akta Surat Kuasa Beli No. 40 tanggal 23-05-204 yang dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surakarta, Tergugat II telah memberikan kuasa beli kepada Nyonya KASYATI untuk membeli hak atas sebidang tanah SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas \pm 312 m² tercatat atas nama PARIJO (obyek sengketa) ;

5.3. Bahwa kemudian berdasarkan Akta Surat Kuasa Jual No.39 tanggal 23-05-2017 yang dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta, dan Akta Surat Kuasa Beli No.39 tanggal 23-05-2017 yang juga dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta, dilakukan jual beli obyek sengketa antara Penggugat I atas persetujuan Penggugat II dengan Tergugat I sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT Kabupaten Wonogiri;

5.4. Bahwa dengan demikian Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri terkait jual beli obyek sengketa berupa hak atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berada di atasnya dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas \pm 312 m² tercatat atas nama PARIJO (obyek sengketa) adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;

5.5. Bahwa demikian pula, Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri, telah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sah perikatan, yaitu :

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Penggugat I atas persetujuan Penggugat II melalui Akta

Halaman 26 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



Surat Kuasa Jual No. 39 tanggal 23-05-2017 dengan disaksikan oleh saksi-saksi, telah sepakat untuk menjual hak atas sebidang tanah dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas \pm 312 m² tercatat atas nama PARIJO (obyek sengketa) kepada Tergugat II. Bahwa kesepakatan tersebut dibuat tanpa adanya unsur paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*), kesesatan (*dwaling*), maupun penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*);

2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Para pihak dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri yaitu Penggugat I atas persetujuan Penggugat II selaku penjual dan Tergugat II selaku pembeli sudah masuk dalam kategori dewasa serta tidak dalam pengampuan, sehingga cakap hukum;

3) Suatu hal tertentu. Obyek yang diperjualbelikan dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri, antara Penggugat I atas persetujuan Penggugat II selaku penjual dan Tergugat II selaku pembeli adalah jelas, yaitu hak atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berada di atasnya dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas \pm 312 m² tercatat atas nama PARIJO (obyek sengketa);

4) Suatu sebab yang halal. Perikatan jual beli sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri, antara Penggugat I atas persetujuan Penggugat II dan Tergugat II selaku pembeli tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kepatutan serta kesusilaan.

5.6. Bahwa peralihan hak atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berada di atasnya dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri

Halaman 27 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



seluas ± 312 m² tercatat atas nama PARIJO sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri, juga telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain sebagai berikut.

1. Pasal 617 KUHPerdata yang berbunyi :

Semua akta penjualan, penghibahan, pembagian, pembebanan dan atau pemindahtanganan barang tak bergerak harus dibuat dalam bentuk otentik, atau ancaman kebatalan.

2. Pasal 1868 KUHPerdata yang berbunyi :

Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.

3. Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

5.7. Bahwa demikian pula, Tergugat III (Noor Saptanti, S.H., M.H., Notaris&PPAT di Wonogiri) dalam membuat Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 telah dikerjakan secara professional dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta kode etik Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berlaku;

5.8. Bahwa dengan demikian, Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT Kabupaten Wonogiri, adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat serta berlaku sebagai Undang-Undang bagi pihak yang



membuatnya (*Vide* Pasal 1338 KUHPdata - *Asas Pacta Sun Servanda*) ;

5.9. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT Kabupaten Wonogiri, adalah sah, maka balik nama SHM No. 2659 / Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas ± 312 m2 tercatat atas nama PARIJO menjadi tercatat atas nama HERI SETIAWAN yang mana Sertipikat alas hak tersebut diterbitkan oleh Tergugat VI (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri) adalah sah dengan segala akibat hukumnya;

6. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat terkait, "Akta perjanjian kredit antara Tergugat II dengan Tergugat IV (PT. BPR Central Internasional) dan pelelangan obyek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan kredit Tergugat II kepada Tergugat IV," Tergugat II tanggapi sebagai berikut.

6.1. Bahwa Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor 061/KRD-BCI/IV/2017 tanggal 23-05-2017 antara Tergugat II selaku debitur dan Tergugat IV selaku kreditur merupakan perikatan yang sah karena telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya Pasal 1320 KUHPdata tentang syarat sah perikatan ;

6.2. Bahwa obyek sengketa yang telah dibeli Tergugat II dari Penggugat I (atas persetujuan Penggugat II) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT Kabupaten Wonogiri, yang sedang dalam proses balik nama dari semula tercatat atas nama PARIJO menjadi tercatat atas nama HERI SETIAWAN (Tergugat II), oleh Tergugat II dijadikan agunan atau jaminan pelunasan hutang dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor 099/KRD-BCI/IX/2017 tanggal 19-09-2017 ;

6.3. Bahwa kemudian setelah obyek sengketa telah beralih menjadi atas nama HERI SETIAWAN (Tergugat II), berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 733/2017 tanggal 1 November 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kab. Wonogiri, SHM

Halaman 29 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



No. 2659/Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas ± 312 m² tercatat atas nama HERI SETIAWAN, dibebani hak tanggungan peringkat pertama dan kemudian terbit Sertipikat Hak Tanggungan No.00990/2018 dengan pemegang hak tanggungan PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT CENTRAL INTERNASIONAL BERKEDUDUKAN DI SURAKARTA;

6.4. Bahwa oleh karena dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor 061/KRD-BCI/V/2017 tanggal 23-05-2017 tersebut Tergugat II tidak dapat memenuhi kewajibannya (wanprestasi) kepada Tergugat IV, maka sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang berbunyi "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut", maka terhadap obyek Hak Tanggungan dilakukan penjualan lelang secara langsung (*Parate Executie*) oleh Tergugat IV sebagai pemegang Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta (Tergugat V) dan telah muncul pemenang lelang yaitu WIKANTO (Tergugat VII) sebagaimana tersebut dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor : 110/38/2021 tanggal 17 Februari 2021;

6.5. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor 061/KRD-BCI/V/2017 tanggal 23-05-2017 antara Tergugat II dengan Tergugat IV telah selesai dengan tuntas, demikian pula hubungan hukum antara Tergugat II dengan Tergugat IV telah berakhir;

7. Bahwa berdasarkan jawaban Tergugat II angka 3 (tiga), 4 (empat), 5 (lima) dan 6 (enam) sebagaimana tersebut di atas, dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa "**Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat**" dan dalil-dalil yang berisi "**tuntutan ganti rugi materiil dan imateriil**"

Halaman 30 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



Para Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV”, sudah sepatutnya untuk ditolak;

8. Bahwa terhadap permohonan Para Penggugat yang memohonkan agar meletakkan sita jaminan, mohon untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan dengan alasan :

8.1. Bahwa posita dan petitum Para Penggugat tersebut secara hukum tidak memenuhi alasan-alasan sebagaimana dimaksud dalam pasal 227 HIR Jo. Pasal 720 Rv Jo. Pedoman pelaksanaan tugas dan administrasi pengadilan, Buku I dan II MARI, Agustus 1993, April 1994, yakni “ adanya kekhawatiran atau persangkaan bahwa Tergugat akan mengasingkan atau menggelapkan harta kekayaannya atau persangkaan tersebut harus nyata dan memiliki alasan yang obyektif serta memiliki kaitan yang erat dengan pokok sengketa ;

8.2. Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Para Penggugat sebagaimana diuraikan dalam surat gugatannya tidak didukung oleh fakta-fakta yang bersifat *prima facie dan obyektif* demikian pula mengenai posita dan petitum tersebut secara hukum tidak memenuhi alasan-alasan sebagaimana dimaksud dalam pasal 227 HIR Jo. Pasal 720 Rv Jo. Pedoman pelaksanaan tugas dan administrasi pengadilan, Buku I dan II MARI, Agustus 1993, April 1994, maka sudah sepatutnya apabila permohonan sita jaminan untuk ditolak ;

9. Bahwa terhadap tuntutan Para Penggugat yang memohon supaya putusan dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun terhadap upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet* mohon ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan karena hal tersebut tidak ada dalam posita gugatan Penggugat, selain itu syarat putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu harus memenuhi syarat sebagai berikut :

9.1. Menurut versi pasal 180 HIR, pasal 191 RBG dan pasal 54 Rv, syarat yang harus dipenuhi terdiri dari:

a. Gugatan didasarkan atas suatu alas hak yang berbentuk akta otentik;



b. Didasarkan akta di bawah tangan yang diakui atau dianggap diakui jika putusan dijatuhkan verstek;

c. Didasarkan pada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

9.2. Menurut SEMA No. 03 Tahun 1971 dan pedoman pelaksanaan tugas dan administrasi Pengadilan buku II syarat yang harus dipenuhi terdiri dari:

a. Surat bukti yang diajukan untuk membuktikan dalil gugatan terdiri dari akta otentik dan akta di bawah tangan yang diakui isi dan tanda tangan oleh tergugat ;

b. ada putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yang menguntungkan pihak penggugat dan putusan itu ada hubungannya dengan gugatan yang bersangkutan;

c. ada gugatan provisi yang dikabulkan.

10. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya, Tergugat II tidak perlu menanggapi karena selain tidak relevan juga tidak berdasar, oleh karenanya sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;

Bahwa berdasarkan uraian jawaban Tergugat II tersebut diatas, Kami mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara nomor : 21/Pdt.G/2021/PN.Wng, untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi :

III. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Wonogiri tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
3. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

IV. DALAM POKOK PERKARA:

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

JAWABAN TERGUGAT III.

A. DALAM EKSEPSI:



1. Gugatan dinyatakan Kurang Pihak

Akta Jual Beli Nomor : 265/2017 tertanggal 23/05/2017 yang dibuat dihadapan saya Noor Saptanti, SH,MH, selaku TERGUGAT III, dibuat berdasarkan Akta Surat Kuasa Jual Nomor 39 tanggal 23-05-2017 dan Akta Surat Kuasa Beli Nomor 40 tanggal 23-05-2017, yang keduanya dibuat dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surakarta.

2. Penggugat tidak mempunyai alas hak (dasar hukum) tentang adanya pembuatan Akta Jual Beli Nomor 265/2017 terhadap objek jual beli bidang tanah SHM 2659/Purworejo, Wonogiri.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Pada prinsipnya TERGUGAT III menolak beberapa dalil gugatan PENGGUGAT.

2. Bahwa Akta Jual Beli Nomor : 265/2017 tertanggal 23/05/2017 yang dibuat dihadapan saya Noor Saptanti, SH,MH, selaku TERGUGAT III, dibuat berdasarkan Akta Surat Kuasa Jual Nomor 39 tanggal 23-05-2017 dan Akta Surat Kuasa Beli Nomor 40 tanggal 23-05-2017, yang keduanya dibuat dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surakarta, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Para pihak yaitu Penjual dan Pembeli telah memberikan kuasanya dalam bentuk akta Kuasa otentik yang dibuat dihadapan Notaris yang berwenang untuk itu.

3. Berdasarkan akta-akta Surat Kuasa tersebutlah, maka saya, Noor Saptanti, SH,MH, selaku TERGUGAT III, menuangkan kehendak Para Pihak (Penjual dan Pembeli) melalui Penerima Kuasanya, kedalam akta Peralihan Hak (Jual Beli) yaitu Akta Jual Beli Nomor : 265/2017 tertanggal 23/05/2017, yang dilakukan dan ditanda tangani oleh Penerima Kuasa dihadapan saya, atas objek jual beli yang berupa sebidang tanah dengan bukti kepemilikan berupa SHM Nomor : 2659, atas tanah seluas +/- 312 M2, yang terletak di Desa/Kelurahan Purworejo, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, tercatat atas nama pemegang hak Parijo. Kesemuanya dilakukan dengan melalui prosedur sesuai peraturan hukum yang berlaku, yang tertuang dalam : Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Petanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Menteri Nasional Nomor

Halaman 33 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Serta semua standar operasional dalam pembuatan akta Peralihan Hak yang dapat dilakukan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri, yang merupakan kompetensi TERGUGAT III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Daerah Kerja di Kabupaten Wonogiri sesuai dengan letak objek jual beli.

4. Bahwa kemudian berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 265/2017 tertanggal 23/05/2017, yang dibuat dihadapan saya Noor Saptanti, SH,MH, selaku TERGUGAT III, maka objek jual beli beralih ke atas nama HERI SETIAWAN, selaku TERGUGAT II, yang beralamat di : Kaloran, RT 002, RW 007, Kelurahan Giritirto, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri.

5. Bahwa atas objek jual beli tersebut kemudian oleh TERGUGAT II dijaminan ke PT. BPR CENTRAL INTERNATIONAL, yang beralamat : Jl Yos Sudarso no 1 Keratonan, Surakarta, selaku TERGUGAT IV.

6. Bahwa berdasarkan akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan nomor 85 /2017 tertanggal 23-10-2017 (dua puluh tiga Oktober dua ribu tujuh belas) yang dibuat dihadapan Diana, Sarjana Hukum, Notaris di Surakarta, atas objek jaminan tersebut diikat Hak Tanggungan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) nomor : 733/2017, tanggal 01-11-2017 (satu Nopember dua ribu tujuh belas) yang dibuat dihadapan saya, TERGUGAT III.

- Pihak Pertama selaku Pemberi Kuasa yaitu : Tuan HERI SETIAWAN, selaku TERGUGAT II
 - Pihak Kedua selaku Penerima Kuasa yaitu : Tuan Antonius Lucky Sutedja
 - Atas objek : sebidang tanah dengan bukti kepemilikan berupa SHM Nomor : 2659, atas tanah seluas +/- 312 M2, yang terletak di Desa/Kelurahan Purworejo, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, tercatat atas nama pemegang hak HERI SETIAWAN
- Kesemuanya dibuat dengan prosedur yang telah sesuai dengan peraturan yang ada, yaitu peraturan-peraturan yang ada didalam :



- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, *juncto*
- Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Masa Berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, *juncto*
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *juncto* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *juncto*
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Menteri Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, *juncto*
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Serta semua standar operasional dalam pembuatan akta Peralihan Hak yang dapat dilakukan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri, yang merupakan kompetensi TERGUGAT III, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan daerah Kerja yang sesuai dengan letak objek pendaftaran Hak Tanggungan.

Atas hal-hal yang telah diuraikan sebagaimana tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim untuk Memeriksa Perkara dengan seadil-adilnya.

I. DALAM EKSEPSI.

Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT III

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Menyerahkan kepada Majelis Hakim untuk memeriksa perkara ini sehingga gugatan Penggugat yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya secara yuridis formil, untuk ditolak.
2. Memohon kepada Majelis Hakim untuk membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Penggugat.
3. Apabila Majelis Hakim yang terhormat kiranya berpendapat lain, maka dalam hal ini, Tergugat III mohon dengan hormat untuk memutus Perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

JAWABAN TERGUGAT IV.

Halaman 35 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



I. DALAM EKSEPSI:

A. Pengadilan Negeri Wonogiri Tidak Berwenang Secara Absolut untuk Memeriksa dan Mengadili Perkara *a quo*.

1. Bahwa dalam perkara *a quo*, Para Penggugat menarik dan mendudukkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta sebagai Tergugat V dan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri sebagai Tergugat VI ;

2. Bahwa oleh karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta (Tergugat V) dan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri (Tergugat VI) yang masing-masing merupakan Pejabat Pemerintahan dalam melakukan tugas pokok dan fungsinya, maka terhadap Tergugat V dan Tergugat VII berlaku ketentuan dari PERMA Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatidge Overheidsdaad*);

3. Bahwa Pasal 1 angka 4 PERMA Nomor 2 Tahun 2019 menyebutkan bahwa “ *Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan* untuk menyatakan tidak sah dan/ atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau ***tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan***”, dan Para Penggugat dalam petitum gugatannya pada angka 7 (tujuh) menuntut supaya SHM No. 2659 / Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas ± 312 m2 tercatat atas nama HERI SETIAWAN yang diterbitkan oleh Tergugat VI dinyatakan tidak berkekuatan hukum dan petitum pada angka 8 (delapan) yang menuntut supaya pelaksanaan lelang atas obyek sengketa yang didasarkan pada Surat No. S-77/WKN.09/KNL.02/ 2021 tanggal 11 Januari 2021 yang dikeluarkan oleh Tergugat V adalah tidak berkekuatan hukum;

4. Bahwa dengan demikian, berdasarkan ketentuan PERMA No. 2 Tahun 2019 Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi :

Halaman 36 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara.

Pasal 10 yang berbunyi:

Pada saat Peraturan Mahkamah Agung ini mulai berlaku, Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang diajukan ke Pengadilan Negeri tetapi belum diperiksa, dilimpahkan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 11 yang berbunyi:

Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili.

Maka Pengadilan Negeri Wonogiri tidak memiliki kewenangan secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, sehingga gugatan Para Penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima;

B. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exceptio Plurum Litis Consortium*)

1. Bahwa pada tanggal 23 Mei 2017, sebagaimana tersebut dalam Akta Surat Kuasa Jual No.39 tanggal 23-05-2017 yang dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta, Penggugat I dengan persetujuan Penggugat II, telah **memberikan kuasa jual** kepada Nyonya KASYATI untuk menjual hak atas sebidang tanah dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas \pm 312 m² tercatat atas nama PARIJO ;
2. Bahwa kemudian berdasarkan Akta Surat Kuasa Jual No.39 tanggal 23-05-2017 yang dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta, dan Akta Surat Kuasa Beli No.39 tanggal 23-05-2017 yang juga dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta, dilakukan jual beli obyek sengketa antara Penggugat I atas persetujuan Penggugat II dengan Tergugat I sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei

Halaman 37 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT Kabupaten Wonogiri;

3. Bahwa dengan demikian, apabila Para Penggugat mendalilkan tidak pernah menjual obyek sengketa atau membantah adanya peralihan hak obyek sengketa dari Penggugat I kepada Tergugat II, maka sudah seharusnya dan berdasarkan hukum, DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta selaku pejabat yang membuat Akta Surat Kuasa Jual No.39 tanggal 23-05-2017 serta Nyonya KASYATI selaku penerima kuasa jual harus ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

4. Bahwa oleh karena Notaris DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta selaku pejabat yang membuat Akta Surat Kuasa Jual No.39 tanggal 23-05-2017 serta Nyonya KASYATI selaku penerima kuasa jual tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak sehingga sudah sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) ;

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat IV menolak secara tegas terhadap seluruh dalil-dalil Para Penggugat sebagaimana diuraikan dalam di dalam gugatannya, kecuali yang nyata-nyata dengan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat IV, sedangkan yang tidak secara nyata diakui, mohon dianggap ditolak berdasarkan alasan dan hal-hal seperti yang akan diuraikan di bawah ini;

2. Bahwa Tergugat IV mohon agar segala dalil-dalil eksepsi yang telah diuraikan dalam eksepsi Tergugat IV tersebut diatas, secara *mutatis mutandis* termuat sebagai bagian dalam jawaban pokok perkara dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan;

3. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat I adalah pemilik hak atas tanah dengan SHM No. 2695 terletak di Desa Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas ± 312 m² (obyek sengketa) mohon untuk ditolak dengan alasan sebagai berikut.

3.1. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR



SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri obyek sengketa berupa hak atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berada di atasnya dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas ± 312 m² telah dijual kepada Tergugat II dan telah dibalik nama menjadi tercatat atas nama HERI SETIAWAN (Tergugat II);

3.2. Bahwa berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 110/38/2021 tanggal 17 Februari 2021, obyek sengketa telah dibeli melalui lelang oleh pemenang lelang yang bernama WIKANTO (Tergugat VII)

4. Bahwa dalil-dalil posita gugatan Para Penggugat pada angka 3 (tiga), 4 (empat), 5 (lima), 6 (enam), 7 (tujuh), 8 (delapan) dan 11 (sebelas) mohon untuk ditolak dengan alasan sebagai berikut.

4.1. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat mengada-ada serta tidak berdasar;

4.2. Bahwa tidak benar Tergugat I datang kepada Para Penggugat untuk meminjam Sertipikat obyek sengketa dari Para Penggugat;

4.3. Bahwa Para Penggugat memang ingin menjual obyek sengketa kepada Tergugat II;

4.4. Bahwa Para Penggugat tidak ada kaitannya dan bukan pihak dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor 061/KRD-BCI/V/2017 tanggal 23-05-2017 antara Tergugat II selaku debitur dan Tergugat IV selaku kreditur;

5. Bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa “peralihan hak atas obyek sengketa dari Penggugat I kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No. 265/2017 tanggal 23-05-2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Noor Saptanti, S.H., M.H., adalah perbuatan melawan hukum“, mohon untuk ditolak dengan alasan sebagai berikut.

5.1. Bahwa pada tanggal 23 Mei 2017, sebagaimana tersebut dalam Akta Surat Kuasa Jual No.39 tanggal 23-05-2017 yang dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta, Penggugat I dengan persetujuan Penggugat II, telah **memberikan kuasa jual** kepada Nyonya KASYATI untuk menjual hak atas sebidang

Halaman 39 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



tanah dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas ± 312 m² tercatat atas nama PARIJO (Obyek Sengketa) ;

5.2. Bahwa demikian pula, pada tanggal 23 Mei 2017 sebagaimana tersebut dalam Akta Surat Kuasa Beli No. 40 tanggal 23-05-204 yang dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surakarta, Tergugat II telah memberikan kuasa beli kepada Nyonya KASYATI untuk membeli hak atas sebidang tanah SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas ± 312 m² tercatat atas nama PARIJO (obyek sengketa);

5.3. Bahwa kemudian berdasarkan Akta Surat Kuasa Jual No.39 tanggal 23-05-2017 yang dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta, dan Akta Surat Kuasa Beli No.39 tanggal 23-05-2017 yang juga dibuat oleh dan dihadapan DIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta, dilakukan jual beli obyek sengketa antara Penggugat I atas persetujuan Penggugat II dengan Tergugat II sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT Kabupaten Wonogiri;

5.4. Bahwa dengan demikian Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri terkait jual beli obyek sengketa berupa hak atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berada di atasnya dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas ± 312 m² tercatat atas nama PARIJO (obyek sengketa) adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;

5.5. Bahwa demikian pula, Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri, telah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdota tentang syarat sah perikatan, yaitu:

Halaman 40 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Penggugat I atas persetujuan Penggugat II melalui Akta Surat Kuasa Jual No. 39 tanggal 23-05-2017 dengan disaksikan oleh saksi-saksi, telah sepakat untuk menjual hak atas sebidang tanah dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas ± 312 m² tercatat atas nama PARIJO (obyek sengketa) kepada Tergugat II. Bahwa kesepakatan tersebut dibuat tanpa adanya unsur paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*), kesesatan (*dwaling*), maupun penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*);
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Para pihak dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri yaitu Penggugat I atas persetujuan Penggugat II selaku penjual dan Tergugat II selaku pembeli sudah masuk dalam kategori dewasa serta tidak dalam pengampuan, sehingga cakap hukum;
- 3) Suatu hal tertentu. Obyek yang diperjualbelikan dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri, antara Penggugat I atas persetujuan Penggugat II selaku penjual dan Tergugat II selaku pembeli adalah jelas, yaitu hak atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berada di atasnya dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas ± 312 m² tercatat atas nama PARIJO (obyek sengketa);
- 4) Suatu sebab yang halal. Perikatan jual beli sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri, antara Penggugat I atas persetujuan Penggugat II dan Tergugat II selaku pembeli tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kepatutan serta kesusilaan.

Halaman 41 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



5.6. Bahwa peralihan hak atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berada di atasnya dengan SHM No. 2659 terletak di Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas ± 312 m2 tercatat atas nama PARIJO sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri, juga telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain sebagai berikut.

1) Pasal 617 KUHPerdata yang berbunyi :

Semua akta penjualan, penghibahan, pembagian, pembebanan dan atau pemindahtanganan barang tak bergerak harus dibuat dalam bentuk otentik, atau ancaman kebatalan.

2) Pasal 1868 KUHPerdata yang berbunyi :

Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.

3) Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

5.7. Bahwa demikian pula, Tergugat III (Noor Saptanti, S.H., M.H., Notaris&PPAT di Wonogiri) dalam membuat Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 telah dikerjakan secara profesional dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta kode etik Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berlaku;

5.8. Bahwa dengan demikian, Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT Kabupaten

Halaman 42 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



Wonogiri, adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat serta berlaku sebagai Undang-Undang bagi pihak yang membuatnya (*Vide* Pasal 1338 KUHPdata - *Asas Pacta Sun Servanda*);

5.9. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT Kabupaten Wonogiri, adalah sah, maka balik nama SHM No. 2659 / Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas ± 312 m2 tercatat atas nama PARIJO menjadi tercatat atas nama HERI SETIAWAN yang mana Sertipikat alas hak tersebut diterbitkan oleh Tergugat VI (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri) adalah sah dengan segala akibat hukumnya;

6. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat terkait, "Akta perjanjian kredit antara Tergugat II dengan Tergugat IV (PT. BPR Central Internasional) dan pelelangan obyek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan kredit Tergugat II kepada Tergugat IV," Tergugat IVanggapi sebagai berikut.

6.1. Bahwa Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor 061/KRD-BCI/IV/2017 tanggal 23-05-2017 antara Tergugat II selaku debitur dan Tergugat IV selaku kreditur merupakan perikatan yang sah karena telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya Pasal 1320 KUHPdata tentang syarat sah perikatan;

6.2. Bahwa obyek sengketa yang telah dibeli Tergugat II dari Penggugat I (atas persetujuan Penggugat II) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT Kabupaten Wonogiri, yang sedang dalam proses balik nama dari semula tercatat atas nama PARIJO menjadi tercatat atas nama HERI SETIAWAN (Tergugat II), oleh Tergugat II dijadikan agunan atau jaminan pelunasan hutang dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor 099/KRD-BCI/IX/2017 tanggal 19-09-2017 ;

6.3. Bahwa kemudian setelah obyek sengketa telah beralih menjadi atas nama HERI SETIAWAN (Tergugat II), berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 733/2017

Halaman 43 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



tanggal 1 November 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan NOOR SAPTANTI, S.H., M.H., PPAT di Kab. Wonogiri, SHM No. 2659/Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas ± 312 m2 tercatat atas nama HERI SETIAWAN, dibebani hak tanggungan peringkat pertama dan kemudian terbit Sertipikat Hak Tanggungan No.00990/2018 dengan pemegang hak tanggungan PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT CENTRAL INTERNASIONAL BERKEDUDUKAN DI SURAKARTA;

6.4. Bahwa oleh karena dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor 061/KRD-BCI/V/2017 tanggal 23-05-2017 tersebut Tergugat II tidak dapat memenuhi kewajibannya (wanprestasi) kepada Tergugat IV, maka sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang berbunyi "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut", maka terhadap obyek Hak Tanggungan dilakukan penjualan lelang secara langsung (*Parate Executie*) oleh Tergugat IV sebagai pemegang Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta (Tergugat V) dan telah muncul pemenang lelang yaitu WIKANTO (Tergugat VII) sebagaimana tersebut dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor : 110/38/2021 tanggal 17 Februari 2021;

6.5. Bahwa dengan demikian, segala perbuatan hukum terkait dengan, Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor 061/KRD-BCI/V/2017 tanggal 23-05-2017 hingga pelelangan obyek Hak Tanggungan adalah sah dan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

6.6. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor 061/KRD-BCI/V/2017 tanggal 23-05-2017 antara Tergugat II dengan Tergugat IV telah selesai dengan tuntas, demikian pula hubungan hukum antara Tergugat II dengan Tergugat IV telah berakhir;

Halaman 44 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



7. Bahwa berdasarkan jawaban Tergugat IV angka 3 (tiga), 4 (empat), 5 (lima) dan 6 (enam) sebagaimana tersebut di atas, dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa **“Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat”** dan dalil-dalil yang berisi **“tuntutan ganti rugi materiil dan imateriil Para Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV”**, sudah sepatutnya untuk **ditolak**;

8. Bahwa terhadap permohonan Para Penggugat yang memohonkan agar meletakkan sita jaminan, mohon untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan dengan alasan :

8.1. Bahwa posita dan petitum Para Penggugat tersebut secara hukum tidak memenuhi alasan-alasan sebagaimana dimaksud dalam pasal 227 HIR Jo. Pasal 720 Rv Jo. Pedoman pelaksanaan tugas dan administrasi pengadilan, Buku I dan II MARI, Agustus 1993, April 1994, yakni “ adanya kekhawatiran atau persangkaan bahwa Tergugat akan mengasingkan atau menggelapkan harta kekayaannya atau persangkaan tersebut harus nyata dan memiliki alasan yang obyektif serta memiliki kaitan yang erat dengan pokok sengketa ;

8.2. Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Para Penggugat sebagaimana diuraikan dalam surat gugatannya tidak didukung oleh fakta-fakta yang bersifat **prima facie dan obyektif** demikian pula mengenai posita dan petitum tersebut secara hukum tidak memenuhi alasan-alasan sebagaimana dimaksud dalam pasal 227 HIR Jo. Pasal 720 Rv Jo. Pedoman pelaksanaan tugas dan administrasi pengadilan, Buku I dan II MARI, Agustus 1993, April 1994, maka sudah sepatutnya apabila permohonan sita jaminan untuk ditolak ;

9. Bahwa terhadap tuntutan Para Penggugat yang memohon supaya putusan dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun terhadap upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet* mohon ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan karena hal tersebut tidak ada dalam posita gugatan Penggugat, selain itu syarat putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu harus memenuhi syarat sebagai berikut :

Halaman 45 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



9.1. Menurut versi pasal 180 HIR, pasal 191 RBG dan pasal 54 Rv, syarat yang harus dipenuhi terdiri dari:

- a. Gugatan didasarkan atas suatu alas hak yang berbentuk akta otentik;
- b. Didasarkan akta di bawah tangan yang diakui atau dianggap diakui jika putusan dijatuhkan verstek;
- c. Didasarkan pada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

9.2. Menurut SEMA No. 03 Tahun 1971 dan pedoman pelaksanaan tugas dan administrasi Pengadilan buku II syarat yang harus dipenuhi terdiri dari:

- a. surat bukti yang diajukan untuk membuktikan dalil gugatan terdiri dari akta otentik dan akta di bawah tangan yang diakui isi dan tanda tangan oleh tergugat ;
- b. ada putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yang menguntungkan pihak penggugat dan putusan itu ada hubungannya dengan gugatan yang bersangkutan ;
- c. ada gugatan provisi yang dikabulkan .

10. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya, Tergugat IV tidak perlu menanggapi karena selain tidak relevan juga tidak berdasar, oleh karenanya sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;

Bahwa berdasarkan uraian jawaban Tergugat IV tersebut diatas, Kami mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara nomor: 21/Pdt.G/2021/PN.Wng, untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi :

V. DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat IV;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Wonogiri tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
3. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

VI. DALAM POKOK PERKARA:

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

Halaman 46 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



JAWABAN TERGUGAT V.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat V **menolak seluruh dalil Para Penggugat dalam gugatannya** kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat V tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat V;
3. Bahwa Para Penggugat dalam salah satu petitum surat gugatan meminta pelaksanaan Lelang atas obyek sengketa berupa SHM No. 2659 LT 312 m2 an. Heri Setiawan, terletak di Desa/Kelurahan Purworejo, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Provinsi Jawa Tengah tidak berkekuatan hukum;
4. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas dalil petitum tersebut dan Tergugat V akan menjawab dengan menjelaskan mengenai **proses lelang terkait dengan obyek sengketa yang telah sesuai dengan prosedur dan aturan yang berlaku**, sebagai berikut:
 - a. Bahwa Pelaksanaan Lelang *a quo* merupakan kewajiban hukum Tergugat V 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**".
 - b. Bahwa Permohonan Lelang yang diajukan oleh PT. BPR Central International *in casu* Tergugat IV atas obyek sengketa kepada Tergugat V dengan surat nomor : 228/DIR-BCI/XI/2020 tanggal 25 November 2020 (**vide Bukti TV-1**);
 - c. Bahwa terhadap surat permohonan Lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka selanjutnya Tergugat V memeriksa dan

Halaman 47 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



melakukan analisa **kebenaran berkas secara formil dan kelengkapan secara administratif** terhadap berkas yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang yang diajukan oleh PT. BPR Central International *in casu* Tergugat IV, yang diantaranya:

- Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 061/KRD-BCI/V/2017 tanggal 23 Mei 2017
- Fotokopi sertifikat SHM No 2659 LT 312 m2 an. Heri Setiawan, terletak di Desa/Kelurahan Purworejo, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Provinsi Jawa Tengah;
- Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 00990/2018 tanggal 30 April 2018;
- Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 733/2017 tanggal 1 November 2017;
- Surat Peringatan-Peringatan kepada Debitur dan Surat Pernyataan dari Kreditur bahwa Debitur telah wanprestasi.

d. Bahwa dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formil sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, Kepala KPKNL Surakarta sesuai dengan kewajiban hukumnya telah menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-77/WKN.09/ KNL.02/2021 tanggal 11 Januari 2021 (**vide Bukti TV-2**) dengan ketentuan Tergugat IV selaku penjual objek lelang harus memenuhi syarat lelang dan pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor, dan menentukan pengumuman nilai limit obyek lelang;

e. Bahwa untuk melengkapi persyaratan Lelang dimaksud, Penjual (*in casu* Tergugat IV) telah melaksanakan pengumuman Lelang sebanyak dua kali, yaitu melalui Selebaran tanggal 19 Januari 2021 (**vide Bukti TV-3**) sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Surat Kabar Harian Solo Pos tanggal 03 Februari 2021 (**vide Bukti TV-4**) sebagai pengumuman Lelang kedua serta telah ditayangkan oleh Tergugat V pada alamat domain www.lelang.go.id. Pengumuman lelang merupakan syarat mutlak guna memenuhi **asas publisitas** dan **persyaratan lelang** sebagai pemberitahuan kepada masyarakat umum tanpa terkecuali Para Penggugat mengenai pelaksanaan lelang atas objek sengketa sekaligus bilamana dimungkinkan masih ada keberatan/sanggahan dari pihak lain atas pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Tergugat V;

Halaman 48 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



f. Bahwa Tergugat IV juga telah memberitahukan kepada debitor perihal pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan oleh Tergugat IV dengan bantuan Tergugat V melalui surat nomor 010/DIR-BCI/II/2021 tanggal 18 Januari 2021 (**vide Bukti TV-5**);

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 Nomor 59/S.Ket.33.12-HP.03.03/II/2021 tanggal 08 Februari 2021 (**vide Bukti TV-6**) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri;

h. Bahwa dikarenakan dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan objek sengketa jelas merupakan Hak Tanggungan dan Tergugat IV sepenuhnya berhak untuk melaksanakan Lelang eksekusi objek sengketa *a quo* melalui perantara Tergugat V, maka atas objek lelang *a quo* telah dilaksanakan penjualan secara lelang tanggal 17 Februari 2021 dan telah diterbitkan Risalah Lelang Nomor: 110/38/2021 (**vide Bukti TV-7**).

5. Bahwa berdasarkan penjelasan Jawaban pada poin 4 di atas telah cukup menjelaskan proses eksekusi lelang hak tanggungan tersebut telah dilaksanakan secara transparan, sesuai dengan prosedur 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 Tergugat V yang dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

6. Bahwa dalam surat gugatan pada poin 11 s.d. 16, Para Penggugat mendalilkan adanya unsur penipuan dan tipu muslihat mengenai pembuatan Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat pada Tergugat III;

7. Bahwa dalil yang dijelaskan dalam surat gugatan pada 11 s.d. 16 berupa penipuan dan tipu muslihat termasuk dalam tindak pidana penipuan yang diatur dalam pasal 378 KUH, yang menyatakan "**Barang siapa dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak, baik dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu,**

Halaman 49 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



baik dengan akal dan tipu muslihat, maupun dengan karangan perkataan-perkataan bohong, membujuk orang supaya memberikan sesuatu barang, membuat utang atau menghapuskan piutang, dihukum karena penipuan dengan hukuman penjara selama-lamanya 4 (empat) tahun.”;

8. Bahwa sudah seharusnya dalil surat gugatan pada pada 11 s.d. 16 didukung dan dibuktikan melalui putusan tindak pidana karena unsur penipuan dan tipu muslihat sebagaimana dalil Para Penggugat tersebut sudah masuk ke dalam ranah hukum pidana sehingga apabila Para Penggugat tidak dapat membuktikan hal tersebut, patutlah dalil Para Penggugat yang demikian itu haruslah ditolak atau dikesampingkan;

9. Bahwa **Tergugat V menolak dengan tegas dalil petitum pada halaman 11 petitum nomor 8**, yang meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Menyatakan hukumnya, pelaksanaan lelang atas objek sengketa yang didasarkan pada Surat No. S-77/WKN.09/KNL.02/2021 tanggal 11 Januari 2021 tentang : Pentapan Jadwal Lelang Tanggal 17 Februari 2021 yang dikeluarkan oleh Tergugat V adalah tidak berkekuatan hukum. Sebagaimana telah dijelaskan Tergugat V pada poin 5 di atas, lelang yang dilakukan oleh Tergugat V telah sesuai dengan prosedur dan aturan hukum yang berlaku sehingga tidak ada satupun perbuatan Tergugat V yang merupakan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat V pada tanggal 17 Februari 2021 dengan Risalah Lelang Nomor 110/38/2021 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;

10. Bahwa proses pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat V 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 Tergugat V tidak dapat dibatalkan;



11. Bahwa berdasarkan uraian-uraian Jawaban tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat fakta hukum yang pada pokoknya menyatakan Tergugat V 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;

12. Bahwa Wikanto *in casu* Tergugat VII merupakan pembeli yang beriktikad baik karena melakukan pembelian melalui pelelangan umum yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016, Wikanto harus mendapatkan perlindungan hukum sebagai pembeli yang beriktikad baik. Pembeli yang beriktikad baik berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 7 Tahun 2012 sebagai berikut "*Perlindungan harus diberikan pada Pembeli yang beriktikad baik, sekalipun kemudian diketahui Penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).*"

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

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilaksanakan tanggal 17 Februari 2021 telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

JAWABAN TERGUGAT V.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat V **menolak seluruh dalil Para Penggugat dalam gugatannya** kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat V tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat V;



3. Bahwa Para Penggugat dalam salah satu petitum surat gugatan meminta pelaksanaan Lelang atas obyek sengketa berupa SHM No. 2659 LT 312 m² an. Heri Setiawan, terletak di Desa/Kelurahan Purworejo, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Provinsi Jawa Tengah tidak berkekuatan hukum;

4. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas dalil petitum tersebut dan Tergugat V akan menjawab dengan menjelaskan mengenai **proses lelang terkait dengan obyek sengketa yang telah sesuai dengan prosedur dan aturan yang berlaku**, sebagai berikut:

a. Bahwa Pelaksanaan Lelang *a quo* merupakan kewajiban hukum Tergugat V sebagaimana perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 berbunyi, "**Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya**" *juncto* ketentuan Pasal Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, "**Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang**".

b. Bahwa Permohonan Lelang yang diajukan oleh PT. BPR Central International *in casu* Tergugat IV atas obyek sengketa kepada Tergugat V dengan surat nomor : 228/DIR-BCI/XI/2020 tanggal 25 November 2020 (**vide Bukti TV-1**);

c. Bahwa terhadap surat permohonan Lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka selanjutnya Tergugat V memeriksa dan melakukan analisa **kebenaran berkas secara formil dan kelengkapan secara administratif** terhadap berkas yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang yang diajukan oleh PT. BPR Central International *in casu* Tergugat IV, yang diantaranya:

- Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 061/KRD-BCI/V/2017 tanggal 23 Mei 2017
- Fotokopi sertifikat SHM No 2659 LT 312 m² an. Heri Setiawan, terletak di Desa/Kelurahan Purworejo, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Provinsi Jawa Tengah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 00990/2018 tanggal 30 April 2018;
- Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 733/2017 tanggal 1 November 2017;
- Surat Peringatan-Peringatan kepada Debitur dan Surat Pernyataan dari Kreditor bahwa Debitur telah wanprestasi.

d. Bahwa dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formil sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, Kepala KPKNL Surakarta sesuai dengan kewajiban hukumnya telah menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-77/WKN.09/KNL.02/2021 tanggal 11 Januari 2021 (**vide Bukti TV-2**) dengan ketentuan Tergugat IV selaku penjual objek lelang harus memenuhi syarat lelang dan pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor, dan menentukan pengumuman nilai limit obyek lelang;

e. Bahwa untuk melengkapi persyaratan Lelang dimaksud, Penjual (*in casu* Tergugat IV) telah melaksanakan pengumuman Lelang sebanyak dua kali, yaitu melalui Selebaran tanggal 19 Januari 2021 (**vide Bukti TV-3**) sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Surat Kabar Harian Solo Pos tanggal 03 Februari 2021 (**vide Bukti TV-4**) sebagai pengumuman Lelang kedua serta telah ditayangkan oleh Tergugat V pada alamat domain www.lelang.go.id. Pengumuman lelang merupakan syarat mutlak guna memenuhi **asas publisitas** dan **persyaratan lelang** sebagai pemberitahuan kepada masyarakat umum tanpa terkecuali Para Penggugat mengenai pelaksanaan lelang atas objek sengketa sekaligus bilamana dimungkinkan masih ada keberatan/sanggahan dari pihak lain atas pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Tergugat V;

f. Bahwa Tergugat IV juga telah memberitahukan kepada debitor perihal pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan oleh Tergugat IV dengan bantuan Tergugat V melalui surat nomor 010/DIR-BCI/II/2021 tanggal 18 Januari 2021 (**vide Bukti TV-5**);

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 Nomor

Halaman 53 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

59/S.Ket.33.12-HP.03.03/II/2021 tanggal 08 Februari 2021 (**vide Bukti TV-6**) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri;

h. Bahwa dikarenakan dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan objek sengketa jelas merupakan Hak Tanggungan dan Tergugat IV sepenuhnya berhak untuk melaksanakan Lelang eksekusi objek sengketa *a quo* melalui perantaraan Tergugat V, maka atas objek lelang *a quo* telah dilaksanakan penjualan secara lelang tanggal 17 Februari 2021 dan telah diterbitkan Risalah Lelang Nomor: 110/38/2021 (**vide Bukti TV-7**).

5. Bahwa berdasarkan penjelasan Jawaban pada poin 4 diatas telah cukup menjelaskan proses eksekusi lelang hak tanggungan tersebut telah dilaksanakan secara transparan, sesuai dengan prosedur 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 Tergugat V yang dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

6. Bahwa dalam surat gugatan pada poin 11 s.d. 16, Para Penggugat mendalilkan adanya unsur penipuan dan tipu muslihat mengenai pembuatan Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23 Mei 2017 yang dibuat pada Tergugat III;

7. Bahwa dalil yang dijelaskan dalam surat gugatan pada 11 s.d. 16 berupa penipuan dan tipu muslihat termasuk dalam tindak pidana penipuan yang diatur dalam pasal 378 KUH, yang menyatakan "***Barang siapa dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak, baik dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu, baik dengan akal dan tipu muslihat, maupun dengan karangan perkataan-perkataan bohong, membujuk orang supaya memberikan sesuatu barang, membuat utang atau menghapuskan piutang, dihukum karena penipuan dengan hukuman penjara selama-lamanya 4 (empat) tahun.***";

8. Bahwa sudah seharusnya dalil surat gugatan pada pada 11 s.d. 16 didukung dan dibuktikan melalui putusan tindak pidana karena unsur penipuan dan tipu muslihat sebagaimana dalil Para Penggugat tersebut sudah masuk ke dalam ranah hukum pidana sehingga apabila Para

Halaman 54 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/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)



Penggugat tidak dapat membuktikan hal tersebut, patutlah dalil Para Penggugat yang demikian itu haruslah ditolak atau dikesampingkan;

9. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas dalil petitum pada halaman 11 petitum nomor 8, yang meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Menyatakan hukumnya, pelaksanaan lelang atas objek sengketa yang didasarkan pada Surat No. S-77/WKN.09/KNL.02/2021 tanggal 11 Januari 2021 tentang : Pentapan Jadwal Lelang Tanggal 17 Februari 2021 yang dikeluarkan oleh Tergugat V adalah tidak berkekuatan hukum. Sebagaimana telah dijelaskan Tergugat V pada poin 5 di atas, lelang yang dilakukan oleh Tergugat V telah sesuai dengan prosedur dan aturan hukum yang berlaku sehingga tidak ada satupun perbuatan Tergugat V yang merupakan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat V pada tanggal 17 Februari 2021 dengan Risalah Lelang Nomor 110/38/2021 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;

10. Bahwa proses pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat V 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 Tergugat V tidak dapat dibatalkan;

11. Bahwa berdasarkan uraian-uraian Jawaban tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat fakta hukum yang pada pokoknya menyatakan Tergugat V 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;

12. Bahwa Wikanto *in casu* Tergugat VII merupakan pembeli yang beriktikad baik karena melakukan pembelian melalui pelelangan umum yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan

Halaman 55 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berlaku sehingga sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016, Wikanto harus mendapatkan perlindungan hukum sebagai pembeli yang beriktikad baik. Pembeli yang beriktikad baik berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 7 Tahun 2012 sebagai berikut *"Perlindungan harus diberikan pada Pembeli yang beriktikad baik, sekalipun kemudian diketahui Penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)."*

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

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilaksanakan tanggal 17 Februari 2021 telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

JAWABAN TERGUGAT VI

DALAM POKOK PERKARA:

Bahwa sesuai dokumen yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri sertipikat Hak Milik nomor 2659/Purworejo terakhir pada tanggal 18 Mei 2021 tercatat atas nama WIKANTO yang diperoleh berdasarkan Risalah lelang Nomor: 110/38/2021 tanggal 17/02/2021 Yang dibuat oleh KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SURAKARTA.

Menanggapi Gugatan Penggugat halaman 9 angka 9 Tergugat VI Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri tetap akan melaksanakan setiap permohonan Pendaftaran tanah yang masuk sepanjang tidak bertentangan dan sesuai dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu: Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 21997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Perundang-Undangan yang terkait lainnya.

Halaman 56 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Posita posita lainnya dalam Gugatan Penggugat yang tidak kami tanggapi bukan berarti diakui kebenarannya, tetapi memang tidak ada relevansinya tergugat VI.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka Tergugat VI mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutuskan Perkara ini dengan menyatakan:

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya timbul dalam Perkara ini;

JAWABAN TERGUGAT VII

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat VII menolak dengan tegas gugatan Penggugat. *In casu* gugatan diajukan tanpa dasar / alas hak yang sah secara hukum.
2. Gugatan Obscur Libel
 - Bahwa gugatan Penggugat berkaitan dengan obyek sengketa yang berupa tanah yang telah dibeli dan dimiliki secara sah oleh Tergugat VII. Sehubungan dengan obyek sengketa tersebut bukanlah milik Penggugat namun obyek sengketa (tanah SHM No.2569/Jatibedug, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri) telah menjadi milik Tergugat VII yang diperoleh melalui prosedur hukum yang benar dan sah yaitu dengan perbuatan hukum membeli lelang tanah pada tanggal 17 Pebruari 2021 sebagaimana dimaksud tanah SHM No.2569/Jatibedug, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta . Oleh karenanya Gugatan Penggugat tersebut secara yuridis haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Oleh karenanya berdasarkan segala yang diuraikan diatas maka kami mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk berkenan Menolak Gugatan Penggugat atau Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*niet onvankelijk verklaad*).

DALAM KONPENSI / POKOK PERKARA:

1. Bahwa segala yang tertulis dan terbaca didalam eksepsi secara mutatis mutandis mohon dianggap tertulis dan terbaca kembali didalam Jawaban Pokok Perkara.
2. Bahwa Tergugat VII secara tegas menolak dalil dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya Tergugat VII.

Halaman 57 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



3. Bahwa Tergugat VII hanya akan menanggapi dalil gugatan Penggugat yang relevan dengan kepentingan hukum Tergugat VII sebagai pemenang lelang atas tanah SHM No.2569/Jatibedug, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri atas nama Heri Setiawan (Tergugat II), dalam lelang yang dilakukan pada tanggal 17 Pebruari 2021 melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta (Tergugat V).

4. Bahwa Tergugat VII adalah pemenang lelang / pembeli lelang yang sah atas tanah SHM No.2569/Jatibedug, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri atas nama Heri Setiawan, oleh karenanya pemenang lelang / pembeli yang beritikad baik harus dilindungi secara hukum demikian juga pembelian lelang tersebut sah secara hukum dengan prosedur yang benar, tidak cacat hukum.

5. Bahwa Tergugat VII selalu pemenang lelang / pembeli lelang pada dasarnya tidak tahu menahu atas permasalahan antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dengan Penggugat yang merasa dirugikan atau klaim lainnya yang bisa jadi hanya merupakan klaim sepihak tanpa dasar/ rekayasa.

6. Bahwa kepastian dan perlindungan hukum bagi pemenang lelang / pembeli lelang eksekusi hak tanggungan atas sebidang tanah dan atau bangunan, telah diberikan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagaimana dalam Yurisprudensi MARI No.1068K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009 dalam rakernas MA tahun 2011, dengan kaidah hukum :

- *Bahwa pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar lelang eksekusi pun memiliki irah-irah sama seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap), tidak dapat dibatalkan.*
- *Bahwa pembeli lelang terhadap obyek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli lelang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi;*
- *Bahwa 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 (terlebih meminta untuk diletakkan sita ataupun blokir), yang dapat*



dilakukan adalah menuntut ganti rugi atas obyek sengketa dari Pemohon Lelang.

7. Bahwa posita gugatan dalam gugatan Penggugat yang tidak berdasarkan alas hak yang sah tidak perlu kami tanggapi, oleh karena gugatan Penggugat hanyalah upaya Penggugat untuk menghambat kepemilikan Tergugat VII atas obyek sengketa, *in casu* yang pada kenyataannya obyek sengketa secara resmi, sah dan dilindungi hukum telah dibeli oleh Tergugat VII yang harus dilindungi oleh undang undang.

DALAM REKONPENSI/ GUGATAN BALIK:

1. Bahwa segala yang tertulis dan terbaca dalam eksepsi dan pokok perkara/ konpensi secara mutatis mutandis mohon dianggap tertulis dan terbaca kembali dalam Rekonpensi.
2. Bahwa mohon selanjutnya Tergugat VII dalam Konpensi disebut Penggugat dalam Rekonpensi dan Para Penggugat dalam Konpensi mohon disebut Para Tergugat dalam Rekonpensi.
3. Bahwa Penggugat Rekonpensi adalah Pembeli beriktikad baik atas Obyek Sengketa yang berupa tanah Sertifikat Hak Milik No.2569/Jatibedug, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri atas nama Heri Setiawan yang dibeli lelang pada tanggal 17 Pebruari 2021 melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta (Tergugat V). karenanya Tergugat VII Konpensi /Penggugat Rekonpensi haruslah dilindungi secara hukum, *in casu* perolehan obyek sengketa menjadi beralih kepada Tergugat VII konpensi / Pengggugat rekonpensi adalah sah secara hukum dan melalui prosedur hukum yang benar.
4. Bahwa Penggugat Rekonpensi / Tergugat VII Konpensi adalah pemilik sah dari tanah Sertifikat Hak Milik No.2569/Jatibedug, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri atas nama Heri Setiawan yang dibeli lelang melalui Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta (Tergugat V) pada tanggal 17 Pebruari 2021, oleh karenaya Para Tergugat Rekonpensi /Para Penggugat Konpensi harus menyerahkan obyek sengketa tersebut (Sertifikat Hak Milik No.2569/Jatibedug, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri) tanpa syarat kepada Penggugat Rekonpensi/ Tergugat VII Konpensi dalam keadaan kosong dan biaya yang timbul dalam pengosongan menjadi beban tanggung jawab Para Tergugat Rekonpensi/ Para Penggugat Konpensi dan menyatakan bahwa Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi telah melakukan

Halaman 59 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



perbuatan melawan hukum dengan menguasai obyek sengketa tanpa alas hak yang sah.

5. Bahwa Penggugat Rekonpensi/ Tergugat VII Kompensi sangat dirugikan atas tindakan dari Para Tergugat Rekonpensi/ Para Penggugat Kompensi. In casu Penggugat Rekonpensi/ Tergugat VII kompensi tidak dapat memanfaatkan tanah yang telah dibelinya tersebut, dengan pengajuan gugatan oleh Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi yang berupaya mengingkari obyek sengketa yang dahulu miliknya telah dijual lelang dan dibeli oleh Tergugat VII Kompensi/Penggugat Rekonpensi, obyek sengketa tersebut yang telah dibeli sah oleh Tergugat VII Kompensi/Penggugat Rekonpensi, maka Penggugat rekonpensi/Tergugat VII kompensi telah dirugikan secara materiil dan immateriil. Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Kompensi secara melawan hukum telah berupaya untuk menghalangi kepemilikan obyek sengketa secara sah oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat VII Kompensi.

6. Nilai kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat VII Kompensi dikarenakan tidak dapat memanfaatkan obyek sengketa sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yang harus dibayar oleh Penggugat secara tunai dan seketika kepada Tergugat VII Kompensi/Penggugat Rekonpensi.

7. Sedangkan kerugian immateriil, sebagai seorang karyawan swasta yang mempunyai nama baik telah merasa dicemarkan dan hal ini akan mengurangi kepercayaan dari relasi/ koleganya, nilai kerugian immateriil tersebut sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang harus dibayar oleh Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi secara tunai dan seketika kepada Tergugat VII Kompensi /Penggugat Rekonpensi.

8. Bahwa Para Tergugat Rekonpensi/Para Pengugat Kompensi telah melanggar hak subyektif Penggugat Rekonpensi/Tergugat VII Kompensi, sehingga cukup adil apabila Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Kompensi dihukum untuk membayar kerugian materiil tersebut diatas. Selain itu Penggugat Rekonpensi /Tergugat VII Kompensi juga telah hilang waktu untuk mengurus perkara a quo, konsentrasi pada pekerjaan pokok menjadi berkurang.

9. Bahwa Tergugat VII Kompensi/Penggugat Rekonpensi merasa khawatir Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Kompensi tidak mau secara sukarela menjalankan putusan sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, maka Para Tergugat Rekonpensi/ Para Penggugat Kompensi

Halaman 60 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



perlu dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap hingga putusan ini dilaksanakan/dijalankan.

10. Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat VII Kompensi mohon kepada Yth.Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo agar supaya segala bentuk transaksi yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Kompensi termasuk blokir terhadap tanah Sertifikat Hak Milik No.2569/ Jatibedug, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri untuk dicabut dan dinyatakan tidak sah oleh karena bertentangan dengan prinsip pembeli lelang eksekusi hak tanggungan yang memiliki irah-irah seperti putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli yang beritikad baik yang wajib dilindungi hukum sehingga sita jaminan atau blokir tidak boleh diletakkan terhadap obyek lelang yang telah terjual, hal ini sesuai dengan maksud dari Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.7 Tahun 2012 dan No.5 Tahun 2014.

11. Bahwa gugatan Rekonpensi ini didasarkan pada bukti othentik, maka kami mohonkan keputusan agar perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voraad*) meskipun masih ada verzet, upaya hukum banding maupun kasasi.

12. Berdasarkan alasan/bantahan yang terurai diatas maka kami mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk memberikan putusan hukum sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Tergugat VII.
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

DALAM KONPENSI

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
- Menerima dan mengabulkan dalil dalil jawaban Tergugat VII.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

DALAM REKONPENSI

- Mengabulkan gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat VII Kompensi.
- Menyatakan kepemilikan Penggugat Rekonpensi/Tergugat VII Kompensai atas Obyek Sengketa yang berupa tanah Sertifikat Hak

Halaman 61 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



Milik No.2569/ Jatibedug, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri yang dibeli lelang pada tanggal 17 Pebruari 2021 oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta adalah sah secara hukum berdasarkan alas hak yang sah serta mempunyai kekuatan mengikat secara hukum.

- Menetapkan hukumnya bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat VII Kompensi adalah pembeli beritikad baik yang dilindungi hukum.
- Menyatakan Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Kompensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- Menghukum Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Kompensi untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) secara tunai dan seketika kepada Penggugat Rekonpensi/ Tergugat VII kompensi
- Menghukum Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Kompensi untuk membayar kerugian *immateriil* Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) secara tunai dan seketika kepada Penggugat Rekonpensi/ Tergugat VII Kompensi.
- Menghukum Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Kompensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap hingga putusan ini dilaksanakan/dijalankan.
- Menyatakan segala bentuk transaksi yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Kompensi termasuk blokir terhadap tanah Sertifikat Hak Milik No.2569/Jatibedug, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri dicabut dan dinyatakan tidak sah.
- Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voraad*) walaupun ada verzet, upaya hukum banding maupun kasasi
- Menghukum Para Tergugat rekonpensi/Para Penggugat Kompensi untuk membayar biaya perkara.

Membaca, putusan Pengadilan Negeri Wonogiri Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng, tanggal 27 Oktober 2021 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 62 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23/05/2017 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Wonogiri, Noor Saptanti, S.H., M.H. (Tergugat III) adalah tidak sah dan batal demi hukum;
4. Menyatakan bahwa Tergugat II adalah pembeli yang tidak beritikad baik;
5. Menyatakan bahwa Penggugat I dan Penggugat II (Para Penggugat) adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan objek sengketa tersebut;
6. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2659 Desa Purworejo Kecamatan dan Kabupaten Wonogiri, atas nama Heri Setiawan yang diperoleh secara Jual Beli Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 265/2017 tanggal 23-05-2017 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Noor Saptanti S.H.M,H. dengan batas sebagai berikut :

- Utara : Jalan
- Selatan : Sertifikat Hak Milik atas nama Sukatno
- Barat : Jalan
- Timur : Sertifikat Hak Milik Nomor 01497

adalah tidak berkekuatan hukum.

7. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa yang didasarkan pada Surat No. S-77/WKN.09/KNL.02/2021 tanggal 11 Januari 2021 tentang: Penetapan Jadwal Lelang Tanggal 17 Februari 2021 yang dikeluarkan oleh Tergugat V adalah tidak berkekuatan hukum;
8. Menghukum Tergugat VI agar tidak melakukan proses peralihan atas tanah objek sengketa kepada pihak ketiga lainnya, terhitung sejak putusan perkara ini mendapatkan kekuatan hukum tetap;
9. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi untuk seluruhnya

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Halaman 63 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp 3.453.000,- (tiga juta empat ratus lima puluh tiga ribu rupiah);

Membaca, Relas Pemberitahuan putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng, bahwa putusan Pengadilan Negeri Wonogiri Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng tanggal 27 Oktober 2021, telah diberitahukan dengan sah dan patut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Wonogiri kepada Tergugat III pada hari Jumat, tanggal 29 Oktober 2021;

Membaca, Surat Pemberitahuan putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng, bahwa putusan Pengadilan Negeri Wonogiri Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng tanggal 27 Oktober 2021, telah diberitahukan dengan sah dan patut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Wonogiri kepada Tergugat V pada hari Selasa, tanggal 2 November 2021;

Membaca, Relas Pemberitahuan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng, bahwa putusan Pengadilan Negeri Wonogiri Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng tanggal 27 Oktober 2021, telah diberitahukan dengan sah dan patut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Wonogiri kepada Kuasa Tergugat VII pada hari Kamis, tanggal 4 November 2021;

Membaca, Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng, bahwa pada hari Jumat, tanggal 5 Nopember 2021 Para Pembanding semula Para Tergugat melalui Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 29 Maret 2021 telah di daftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonogiri tanggal 1 April 2021 masing-masing No. 02/SK/01.V/2021/PN Wng., dan No.03/SK/01.V/2021/PN Wng., serta No.01/SK/01.V/2021/PN Wng, telah mengajukan Pernyataan Permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Wonogiri Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng, tanggal 21 Oktober 2021;

Membaca Relas Pemberitahuan pernyataan banding Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng., bahwa permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut, telah diberitahukan dengan sah dan patut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Wonogiri kepada Para Terbanding semula Para Penggugat masing-masing pada hari Senin tanggal 8 Nopember 2021;

Membaca, Relas Pemberitahuan pernyataan banding Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng., bahwa permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut, telah diberitahukan dengan sah

Halaman 64 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



dan patut oleh Jusita Pengganti Pengadilan Negeri Wonogiri kepada Kuasa Turut Terbanding I semula Tergugat III, pada hari Senin tanggal 8 Nopember 2021;

Membaca, Surat Pemberitahuan pernyataan banding Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng., bahwa permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut, telah diberitahukan dengan sah dan patut oleh Jusita Pengganti Pengadilan Negeri Surakarta kepada Pembanding IV semula Tergugat V, pada hari Rabu tanggal 10 Nopember 2021;

Membaca, Relas Pemberitahuan pernyataan banding Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng., bahwa permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut, telah diberitahukan dengan sah dan patut oleh Jusita Pengganti Pengadilan Negeri Wonogiri kepada Kuasa Turut Terbanding II semula Tergugat VI, pada hari Senin tanggal 8 Nopember 2021;

Membaca, Relas Pemberitahuan pernyataan banding Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng., bahwa permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut, telah diberitahukan dengan sah dan patut oleh Jusita Pengganti Pengadilan Negeri Sukoharjo kepada Kuasa Turut Terbanding III semula Tergugat VII, pada hari Senin tanggal 12 Nopember 2021;

Membaca, memori banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat tanggal 12 November 2021 diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonogiri pada tanggal 12 November 2021 mengajukan alasan keberatan sebagaimana terlampir dalam berkas ini, pada pokoknya sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding Para Pembanding;
2. Membatalkan putusan perkara perdata Pengadilan Negeri Wonogiri Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng, tanggal 27 Oktober 2021;

MENGADILI SENDIRI:

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat I, II dan Tergugat IV;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Wonogiri tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Halaman 65 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



3. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA

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

Membaca, Relas Pemberitahuan memori banding Nomor.21/Pdt.G/2021/PN Wng, bahwa salinan memori banding tersebut telah diserahkan dengan sah dan patut masing-masing kepada Terbanding I semula Penggugat I dan Pembanding II semula Penggugat II oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Wonogiri pada hari Senin, tanggal 15 Nopember 2021;

Membaca, Relas pemberitahuan memori banding Nomor.21/Pdt.G/2021/PN Wng, bahwa salinan memori banding tersebut telah diserahkan dengan sah dan patut kepada Turut Terbanding I semula Tergugat III oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Wonogiri pada hari Senin tanggal 15 Nopember 2021;

Membaca, Relas pemberitahuan dan penyerahan memori banding, bahwa salinan memori banding tersebut telah diserahkan dengan sah dan patut kepada Pembanding IV semula Tergugat V oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 18 Nopember 2021;

Membaca, pemberitahuan memori banding bahwa salinan memori banding tersebut telah diserahkan dengan sah dan patut kepada Kuasa Turut Terbanding II semula Tergugat VI oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Wonogiri pada hari Senin tanggal 15 Nopember 2021;

Membaca, Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng. bahwa pada hari Jumat, tanggal 19 Nopember 2021 Pembanding IV semula Tergugat V melalui Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus NOMOR SKU-219/MK.6/KN.8/ 2021, tanggal 14 April 2021 yang di daftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonogiri, tanggal 23 Juni 2021 No. 16/SK/01.VI/2021/PN Wng. telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Wonogiri Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng., tanggal 27 Oktober 2021;

Membaca, Relas Pemberitahuan pernyataan banding Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng., bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding IV semula Tergugat V tersebut, telah diberitahukan dengan sah dan patut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Wonogiri kepada Terbanding I semula



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat I dan Terbanding II semula Penggugat II, masing-masing pada hari Selasa tanggal 23 Nopember 2021;

Membaca, Relas Pemberitahuan pernyataan banding Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng., bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding IV semula Tergugat V tersebut, telah diberitahukan dengan sah dan patut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Wonogiri kepada Turut Terbanding I semula Tergugat III, pada hari Selasa tanggal 23 Nopember 2021;

Membaca Relas Pemberitahuan pernyataan banding Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng., bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding IV semula Tergugat V tersebut, telah diberitahukan dengan sah dan patut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Wonogiri kepada Kuasa Turut Terbanding II semula Tergugat VI, pada hari Selasa tanggal 23 Nopember 2021;

Membaca Relas Pemberitahuan pernyataan banding Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng., bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding IV semula Tergugat V tersebut, telah diberitahukan dengan sah dan patut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surakarta kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat, pada hari Kamis tanggal 25 Nopember 2021;

Membaca, Relas Pemberitahuan pernyataan banding Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng., bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding IV semula Tergugat V tersebut, telah diberitahukan dengan sah dan patut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sukoharjo kepada Kuasa Turut Terbanding III semula Tergugat VII, pada hari Jumat tanggal 29 Nopember 2021;

Membaca, memori banding dari Kuasa Pembanding IV semula Tergugat V tanggal 19 November 2021 yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Wonogiri pada tanggal 19 November 2021, mengajukan alasan keberatan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wonogiri yang demikian ini tentunya sangat bertentangan dengan 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**

Halaman 67 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan". Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wonogiri tidak mempertimbangkan, menjelaskan maupun menguraikan alasan pelaksanaan lelang atas obyek sengketa tidak berkekuatan hukum yang tentunya sangat bertentangan dengan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan pada halaman 149 dan pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wonogiri telah keliru memberikan pertimbangan hukum dan amar putusan dalam perkara *a quo* dengan mengabaikan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016 dimana Wikanto sebagai pemenang lelang membeli obyek tanah melalui pelelangan umum sehingga merupakan pembeli yang beritikad baik dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 7 Tahun 2012 sebagai berikut "*Perlindungan harus diberikan pada Pembeli yang beritikad baik, sekalipun kemudian diketahui Penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)*". Wikanto sebagai pemenang lelang yang dalam perkara *a quo* dahulu berkedudukan sebagai Tergugat VII merupakan pembeli yang beritikad baik dengan melakukan pembelian tanah melalui pelelangan umum sudah seharusnya diberikan perlindungan hukum dan dijamin hak-haknya atas obyek yang dibelinya tersebut. Pertimbangan hakim maupun amar putusan hakim mengenai Para Terbanding sebagai pemilik sah dan menyatakan pelaksanaan lelang tidak berkekuatan hukum merupakan sebuah pertimbangan hukum yang tidak tepat dan bertentangan dengan mengabaikan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016 maupun Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 7 Tahun 2012;

3. Bahwa lebih lanjut dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 7 Tahun 2012 SUB Kamar Perdata Umum angka IX, "*Perlindungan harus diberikan pada Pembeli yang beritikad baik, sekalipun kemudian diketahui Penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah). Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.*" Dalam rumusan tersebut sangat jelas, apa yang dapat dimintakan oleh Para Terbanding dahulu Para Penggugat sebagai pemilik asal hanyalah tuntutan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak. Sangat jelas dalam rumusan tersebut, pembeli yang beritikad baik diberikan perlindungan secara hukum untuk memiliki dan

Halaman 68 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



ditetapkan sebagai pemilik sah dari obyek tanah yang dibelinya tersebut. Amar putusan Pengadilan Negeri Wonogiri mencederai bahkan sangat bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 7 Tahun 2012 SUB Kamar Perdata Umum angka IX;

4. Bahwa Pembanding tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wonogiri pada halaman 66-67 putusan yang pada pokoknya menyatakan bahwa “*Akta Kuasa Jual dan Akta Kuasa Beli mengandung unsur Kuasa Mutlak*” dan demikian pertimbangan tersebut mohon untuk ditolak;

5. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wonogiri telah salah dalam menerapkan hukum dan salah dalam menafsirkan hukum maupun peraturan perundang-undangan. Akta Surat Kuasa Jual No. 39 tanggal 23 Mei 2017 dan Akta Kuasa Beli No. 40 tanggal 23 Mei 2017 yang keduanya dibuat dihadapan Notaris Diana S.H merupakan kuasa yang sah dan bukanlah merupakan kuasa mutlak sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wonogiri;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri Wonogiri tersebut sekaligus mengadili sendiri perkara *a quo* dengan menjatuhkan putusan yang berbunyi :

1. Menerima permohonan banding Pembanding dahulu Tergugat V;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Wonogiri Nomor 21/Pdt.G/2021/ PN. Wng tanggal 27 Oktober 2021;

MENGADILI SENDIRI

1. Meolak gugatan Para Terbanding dahulu Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Terbanding dahulu Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Membaca, Relaa pemberitahuan memori banding Nomor.21/Pdt.G/2021/PN Wng, bahwa salinan memori banding Pembanding IV semula Tergugat V, telah diserahkan dengan sah dan patut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Wonogiri kepada Terbanding I semula Penggugat I dan Terbanding II semula Penggugat II masing-masing pada hari Selasa, tanggal 23 November 2021;

Membaca, Relaa pemberitahuan memori banding Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng dari Kuasa Pambanding IV semula Tergugat V, bahwa

Halaman 69 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



salinan memori banding tersebut telah diserahkan dengan sah dan patut kepada Turut Terbanding I semula Tergugat III oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Wonogiri pada Selasa, tanggal 23 Nopember 2021;

Membaca, Relas pemberitahuan memori banding Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng dari Kuasa Pambanding IV semula Tergugat V, bahwa salinan memori banding tersebut telah diserahkan dengan sah dan patut kepada Turut Terbanding III semula Tergugat VII oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Wonogiri pada Senin, tanggal 29 Nopember 2021;

Membaca, Relas pemberitahuan dan penyerahan memori banding Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng dari Kuasa pambanding IV semula Tergugat V, bahwa salinan memori banding tersebut telah diseragihkan dengan sah dan patut diserahkan dengan sah dan patut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surakarta kepada Kuasa Para Pambanding semula Para Tergugat, pada hari Kamis tanggal 25 November 2021;

Membaca, Relas pemberitahuan memori banding Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng dari Kuasa Pambanding II semula Tergugat V, bahwa salinan memori banding tersebut telah diserahkan dengan sah dan patut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sukoharjo kepada Kuasa Turut Terbanding III semula Tergugat VII oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sukoharjo pada hari Senin tanggal 29 Nopember 2021;

Membaca, kontra memori banding dari Turut Terbanding I semula Tergugat III tanggal 25 Nopember 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonogiri pada hari Kamis tanggal 25 Nopember 2021, dengan mengajukan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Terbanding I juga tidak sependapat dengan pertimbangan dan amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wonogiri yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
2. Bahwa Turut Terbanding I tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wonogiri pada halaman 57 putusan tentang eksepsi gugatan Para Penggugat (sekarang Para Terbanding) kurang pihak, dan demikian pula pertimbangan tersebut mohon untuk ditolak dengan alasan. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wonogiri telah salah menerapkan hukum;
3. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan oleh Turut Terbanding I yang pada pokoknya:

Halaman 70 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



- 1) Akta Surat Kuasa Jual No.39 tanggal 23-05-2017 dan Akta Surat Kuasa Beli No. 40 Tanggal 23-05-2017 yang keduanya dibuat oleh dan dihadapan DIANA, S.H., Notaris di Surakarta adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;
- 2) Akta Jual Beli No. 265/2017 tanggal 23-05-2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Noor Saptanti, S.H., M.H., PPAT di Kab. Wonogiri (Turut Terbanding I) adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;
- 3) Balik nama SHM No. 2659 / Purworejo, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri seluas ± 312 m2 tercatat atas nama PARIJO menjadi tercatat atas nama HERI SETIAWAN yang mana Sertipikat alas hak tersebut diterbitkan oleh Turut Terbanding III (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri) adalah sah dengan segala akibat hukumnya;
- 4) Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor 061/KRD-BCI/V/2017 tanggal 23-05-2017 antara Pembanding II selaku debitur dengan Pembanding III selaku kreditur adalah sah dan mengikat;

Untuk selanjutnya mohon Ketua/Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* dalam tingkat pemeriksaan banding berkenan kiranya untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri Wonogiri *a quo* kemudian memberikan putusan sendiri sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding Para Pembanding;
2. Membatalkan putusan perkara perdata Pengadilan Negeri Wonogiri Nomor: 21/Pdt.G/2021/PN. Wng. tertanggal 27 Oktober 2021;

MENGADILI SENDIRI :

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Para Tergugat ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Wonogiri tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
3. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA:

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

Membaca, Relaaas pemberitahuan kontra memori banding Nomor 21/Pdt.G/ 2021/PN Wng dari Turut Terbanding I semula Tergugat III bahwa

Halaman 71 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



salinan kontra memori banding tersebut telah diserahkan dengan sah dan patut kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surakarta pada hari Rabu, tanggal 1 Desember 2021;

Membaca, pemberitahuan kontra memori banding dari Turut Terbanding I semula Tergugat III, bahwa salinan kontra memori banding tersebut telah diserahkan dengan sah dan patut kepada Pemrbanding IV semula Tergugat V oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surakarta pada hari Rabu tanggal 1 Desember 2021;

Membaca, Relas pemberitahuan kontra memori banding Nomor 21/Pdt.G/ 2021/PN Wng dari Turut Terbanding I semula Tergugat III, bahwa salinan kontra memori banding tersebut telah diserahkan dengan sah dan patut kepada Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surakarta pada hari Kamis tanggal 2 Desember 2021;

Membaca, pemberitahuan kontra memori banding dari Turut Terbanding I semula Tergugat III bahwa salinan kontra memori banding tersebut telah diserahkan dengan sah dan patut kepada Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surakarta pada hari Kamis tanggal 2 Desember 2021;

Membaca, pemberitahuan kontra memori banding dari Turut Terbanding I semula Tergugat III, bahwa salinan kontra memori banding tersebut telah diserahkan dengan sah dan patut kepada Kuasa Turut Terbanding II semula Tergugat VI oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Wonogiri pada tanggal 26 Nopember 2021;

Membaca, pemberitahuan kontra memori banding dari Kuasa Turut Terbanding I semula Tergugat III kepada Turut Terbanding III semula Tergugat VII oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sukoharjo pada tanggal 2 Desember 2021;

Membaca, Kontra Memori Banding dari Kuasa Pembanding IV semula Tergugat V tertanggal 3 Desember 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonogiri pada tanggal 3 Desember 2021, dengan mengajukan alasan keberatan sebagai berikut:

1. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wonogiri telah salah dalam menerapkan hukum dan pertimbangan hukumnya telah melampaui atau sudah melenceng dari surat gugatan yang diajukan oleh Para Terbanding dahulu Para Penggugat. Dalam surat gugatannya

Halaman 72 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



terdahulu, Para Terbanding sama sekali tidak mempermasalahkan mengenai akta kuasa jual dan akta kuasa beli, tetapi Majelis Hakim memberikan pertimbangan mengenai Akta Surat Kuasa Jual No. 39 tanggal 23 Mei 2017 dan Akta Kuasa Beli No. 40 tanggal 23 Mei 2017. Tentunya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wonogiri telah melampaui apa yang ada dalam dalil-dalil surat gugatan. Bukti-bukti maupun saksi yang diajukan oleh Para Terbanding sama sekali tidak dapat menguatkan maupun membuktikan dalil-dalil yang tercantum dalam surat gugatan. Bukti dan saksi yang diajukan oleh Para Terbanding juga tidak ada satupun yang berkaitan dan membuktikan adanya kuasa mutlak dalam Akta Surat Kuasa Jual No. 39 tanggal 23 Mei 2017 dan Akta Kuasa Beli No. 40 tanggal 23 Mei 2017. Tentunya pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wonogiri tidak tepat dan salah dalam menerapkan hukum yang berlaku;

2. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wonogiri yang demikian ini tentunya sangat bertentangan dengan 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"*. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wonogiri tidak mempertimbangkan, menjelaskan maupun menguraikan alasan pelaksanaan lelang atas obyek sengketa tidak berkekuatan hukum yang tentunya sangat bertentangan dengan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan pada halaman 149 dan pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

3. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wonogiri telah keliru memberikan pertimbangan hukum dan amar putusan dalam perkara *a quo* dengan mengabaikan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016 dimana Wikanto sebagai pemenang lelang membeli obyek tanah melalui pelelangan umum sehingga merupakan pembeli yang beritikad baik dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 7 Tahun 2012 sebagai berikut *"Perlindungan harus diberikan pada Pembeli yang beritikad baik, sekalipun kemudian diketahui Penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)"*. Wikanto sebagai pemenang lelang yang dalam perkara *a quo*

Halaman 73 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



dahulu berkedudukan sebagai Tergugat VII merupakan pembeli yang beritikad baik dengan melakukan pembelian tanah melalui pelelangan umum sudah seharusnya diberikan perlindungan hukum dan dijamin hak-haknya atas obyek yang dibelinya tersebut. Pertimbangan hakim maupun amar putusan hakim mengenai Para Terbanding sebagai pemilik sah dan menyatakan pelaksanaan lelang tidak berkekuatan hukum merupakan sebuah pertimbangan hukum yang tidak tepat dan bertentangan dengan mengabaikan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016 maupun Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 7 Tahun 2012;

4. Bahwa lebih lanjut dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 7 Tahun 2012 SUB Kamar Perdata Umum angka IX, "*Perlindungan harus diberikan pada Pembeli yang beritikad baik, sekalipun kemudian diketahui Penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah). Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.*" Dalam rumusan tersebut sangat jelas, apa yang dapat dimintakan oleh Para Terbanding dahulu Para Penggugat sebagai pemilik asal hanyalah tuntutan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak. Sangat jelas dalam rumusan tersebut, pembeli yang beritikad baik diberikan perlindungan secara hukum untuk memiliki dan ditetapkan sebagai pemilik sah dari obyek tanah yang dibelinya tersebut. Amar putusan Pengadilan Negeri Wonogiri mencederai bahkan sangat bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 7 Tahun 2012 SUB Kamar Perdata Umum angka IX;

5. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wonogiri dengan memberikan pertimbangan tersebut juga telah bertentangan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 821K/Sip/1974 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*" dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1230K/Sip/1980 menyebutkan "*Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum*". Pada prinsipnya pembeli melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang negara merupakan pembeli yang beritikad baik sehingga harus dilindungi oleh Undang-Undang. Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wonogiri tersebut tentunya telah melanggar dan mencederai prinsip pembeli lelang beritikad baik dengan menyatakan bahwa pelaksanaan lelang atas obyek sengketa tidak berkekuatan hukum tetap.

Halaman 74 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



6. Bahwa dalam Akta Surat Kuasa Jual No. 39 tanggal 23 Mei 2017 dan Akta Kuasa Beli No. 40 tanggal 23 Mei 2017 sama sekali tidak tercantum klausa "*kuasa tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa*" dan juga tidak tercantum pula klausa "*memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya*". Tentunya Akta Surat Kuasa Jual No. 39 tanggal 23 Mei 2017 dan Akta Kuasa Beli No. 40 tanggal 23 Mei 2017 bukanlah Kuasa Mutlak karena tidak memenuhi syarat maupun kriteria Kuasa Mutlak sebagaimana dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah yang juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997;

7. Bahwa demikian pula, pasal 1470 KUHPerdata tidak dapat dipergunakan sebagai dasar untuk menyatakan Akta Surat Kuasa Jual No. 39 tanggal 23 Mei 2017 dan Akta Kuasa Beli No. 40 tanggal 23 Mei 2017 sebagai Kuasa Mutlak. Sesuai dengan bunyi pasal 1470 KUHPerdata, "*Begitu pula tidak diperbolehkan menjadi pembeli pada penjualan di bawah tangan, atas ancaman yang sama, baik pembelian itu dilakukan oleh mereka sendiri maupun oleh orang-orang perantara; kuasa-kuasa mengenai barang-barang yang mereka dikuasakan menjualnya*". Pasal tersebut sangat jelas dan terang hanya berlaku untuk penjualan di bawah tangan sehingga tidak dapat dipersamakan atau diberlakukan dalam perkara *a quo* dimana peralihan hak atas tanah dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang dalam hal ini melalui Notaris;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri Wonogiri tersebut sekaligus mengadili sendiri perkara *a quo* dengan menjatuhkan putusan yang berbunyi:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan banding Para Pembanding;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Wonogiri Nomor 21/Pdt.G/2021/ PN.Wng, tanggal 27 Oktober 2021;

MENGADILI SENDIRI

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Para Terbanding dahulu Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Terbanding dahulu Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Halaman 75 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



Membaca, Relas pemberitahuan kontra memori banding dari Kuasa Pembanding IV semula Tergugat V, bahwa salinan memori banding tersebut telah diserahkan dengan sah dan patut kepada Kuasa Turut Terbanding I semula Tergugat III oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Wonogiri pada hari Senin tanggal 6 Desember 2021;

Membaca, Relas pemberitahuan kontra memori banding dari Kuasa Pembanding IV semula Tergugat V, bahwa salinan kontra memori banding tersebut telah diserahkan dengan sah dan patut kepada Kuasa Turut Terbanding II semula Tergugat VI oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Wonogiri pada hari Senin tanggal 6 Desember 2021;

Membaca, Relas pemberitahuan kontra memori banding dari Kuasa Pembanding IV semula Tergugat V, bahwa salinan memori banding tersebut telah diserahkan dengan sah dan patut kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surakarta pada hari Kamis tanggal 9 Desember 2021;

Membaca, Relas pemberitahuan kontra memori banding dari Kuasa Pembanding IV semula Tergugat V, bahwa salinan kontra memori banding tersebut telah diserahkan dengan sah dan patut kepada Kuasa Turut Terbanding III semula Tergugat VII oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surakarta pada hari Kamis tanggal 9 Desember 2021;

Membaca, Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding (*inzage*) yang ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Wonogiri, bahwa pada hari Selasa tanggal 23 Nopember 2021 telah diberikan kesempatan kepada Terbanding I semula Penggugat I dan Terbanding II semula Terbanding II untuk mempelajari berkas perkara banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonogiri dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung setelah pemberitahuan ini sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang;

Membaca, Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding (*inzage*) Nomor.21/Pdt.G/2021/PN Wng, yang ditandatangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surakarta, bahwa pada hari Senin tanggal 25 Nopember 2021 telah diberikan kesempatan kepada Pembanding IV semula Tergugat V untuk mempelajari berkas perkara banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonogiri dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung setelah pemberitahuan ini sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca, Relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding (*inzage*) yang ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Wonogiri, bahwa pada hari Selasa tanggal 23 Nopember 2021 telah diberikan kesempatan kepada Kuasa Turut Terbanding I semula sebagai Tergugat III untuk mempelajari berkas perkara banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonogiri dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung setelah pemberitahuan ini sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang;

Membaca, Relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding (*inzage*) yang ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Wonogiri, bahwa pada hari Selasa tanggal 23 Nopember 2021 telah diberikan kesempatan kepada Kuasa Turut Terbanding II semula sebagai Tergugat VI untuk mempelajari berkas perkara banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonogiri dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung setelah pemberitahuan ini sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang;

Membaca, Relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding (*inzage*) yang ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Wonogiri, bahwa pada hari Selasa tanggal 23 Nopember 2021 telah diberikan kesempatan kepada Kuasa Turut Terbanding II semula sebagai Tergugat VI untuk mempelajari berkas perkara banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonogiri dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung setelah pemberitahuan ini sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang;

Membaca, Relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding (*inzage*) yang ditandatangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surakarta, bahwa pada hari Kamis tanggal 25 Nopember 2021 telah diberikan kesempatan kepada Kuasa Pembanding IV semula Tergugat V untuk mempelajari berkas perkara banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonogiri dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung setelah pemberitahuan ini sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang;

Membaca, Relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding (*inzage*) yang ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Wonogiri, bahwa pada hari Senin tanggal 29 Nopember 2021 telah diberikan kesempatan kepada Kuasa Turut Terbanding III semula sebagai Tergugat VII untuk mempelajari berkas perkara banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Halaman 77 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wonogiri dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung setelah pemberitahuan ini sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang;

Membaca, kontra memori Banding dari Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat melalui Kuasanya tertanggal 17 Desember 2021 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonogiri pada tanggal 17 Desember 2021 mengajukan alasan keberatan sebagaimana terlampir dalam berkas perkara pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Judex Factie Pengadilan Negeri Wonogiri secara tegas dan benar dalam memberikan Pertimbangan Hukum dalam Perkara *a quo*, Judex Factie dalam Hal memberikan Pertimbangan Hukum tidak salah dalam Menerapkan Hukumnya sehingga Judex Factie telah memberikan kepastian Hukum bagi Para Pihak berdasarkan Peraturan Perundangan yang berlaku di Indonesia

Untuk selanjutnya mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Semarang berkenan memutuskan hukumnya sebagai berikut:

- a. Menolak permohonan banding dari Para Pemanding (dahulu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV) dan Pemanding IV (dahulu Tergugat V) untuk seluruhnya;
- b. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Wonogiri Nomor 21 /Pdt.G/2021/ PN.Wng tanggal 27 Oktober 2021
- c. Menghukum Para Pemanding (dahulu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV) dan Pemanding IV (dahulu Tergugat V) untuk membayar biaya perkara sesuai hukum yang berlaku.

Membaca, Relas pemberitahuan kontra memori banding dari Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat, bahwa salinan kontra memori banding tersebut telah diserahkan dengan sah dan patut kepada Kuasa Turut Terbanding I semula Tergugat III oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Wonogiri pada hari Senin tanggal 20 Desember 2021;

Membaca, Relas pemberitahuan kontra memori banding dari Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat, bahwa salinan kontra memori banding tersebut telah diserahkan dengan sah dan patut kepada Turut Terbanding II semula Tergugat VI oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Wonogiri pada hari Senin tanggal 20 Desember 2021;

Membaca, Relas pemberitahuan kontra memori banding dari Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat, bahwa salinan kontra tersebut telah

Halaman 78 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diserahkan dengan sah dan patut kepada Kuasa Pembanding IV semula Tergugat V oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surakarta pada hari Rabu tanggal 22 Desember 2021;

Membaca, Relas pemberitahuan kontra memori banding dari Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat, bahwa salinan kontra tersebut telah diserahkan dengan sah dan patut kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surakarta pada hari Jumat tanggal 24 Desember 2021;

Membaca, Relas pemberitahuan kontra memori banding dari Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat, bahwa salinan kontra tersebut telah diserahkan dengan sah dan patut kepada Kuasa Turut Terbanding semula Tergugat VII oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sukoharjo pada hari Senin tanggal 27 Desember 2021;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat pada tanggal 5 November 2021 dan Kuasa Hukum Pembanding IV semula Tergugat V pada tanggal 19 November 2021, putusan dibacakan pada tanggal 27 Oktober 2021 dengan dihadiri Kuasa Tergugat I, II dan IV, sedangkan terhadap Tergugat V diberitahukan pada tanggal 2 November 2021, maka permohonan pernyataan banding tersebut diajukan masih dalam tenggang waktu dan dengan tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 7, Pasal 11 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan Jawa dan Madura, Juncto. Pasal 188 HIR/199 RBg, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat, Kuasa Pembanding IV semula Tergugat V serta Kuasa Turut Terbanding II semula Tergugat VI menolak putusan Pengadilan Negeri Wonogiri Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng tanggal 27 Oktober 2021 dengan mengajukan alasan keberatan sebagai mana tersebut di atas, dan kontra memori banding yang diajukan Kuasa Turut Terbanding I semula Tergugat III dan kontra memori banding dari Kuasa Pembanding IV semula Tergugat V serta kontra memori banding dari Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan memori banding yang diajukan Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat, Kuasa Pembanding

Halaman 79 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

IV semula Tergugat V dan kontra memori banding masing-masing dari Kuasa Turut Terbanding I semula Tergugat III, Kuasa Pembanding IV semula Tergugat V serta Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat, Majelis Hakim tingkat banding terlebih dahulu dipertimbangkan putusan Pengadilan Negeri Wonogiri Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng tanggal 27 Oktober 2021 dengan pertimbangan sebagai berikut;

DALAM KOMPENSI:

Dam Eksepsi

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan tinggi membaca dan mencermati berkas perkara berupa gugatan, jawab jinawab, berita acara sidang, alat bukti dan salinan putusan Pengadilan Negeri Wonogiri Nomor 21/Pdt,G/2021/PN Wng, tanggal 27 Oktober 2021 serta memori banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat dan memori banding dari Pembanding IV semula Tergugat V, serta tanpa kontra memori banding dari Turut Terbanding I semula Tergugat III, Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat, Pembanding IV semula Tergugat V, yang dalam kesimpulannya Menolak Eksepsi Para Tergugat seluruhnya, Majelis Hakim tingkat banding tidak sependapat dengan alasan dan pertimbangan putusan terhadap Eksepsi tersebut, khususnya Eksepsi tentang Gugatan kurang pihak, dengan alasan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap amar dalam eksepsi putusan Majelis Hakim tingkat pertama tidak didasarkan kepada fakta hukum dan bertentangan dengan yang dimohon dalam Replik dari Kuasa Para Penggugat hal ini dapat dilihat dengan jelas di bagian amar putusan dalam eksepsi yang menyatakan "Menolak Eksepsi Para Tergugat seluruhnya". Sebutan amar putusan menolak eksepsi Para Tergugat seluruhnya, kalimat ini mengandung pengertian bahwa menunjukkan semua Tergugat dalam perkara *a quo* ada mengajukan eksepsi terhadap gugatan dari Kuasa Para Penggugat, sedangkan dalam faktanya sesuai dengan jawaban yang diajukan oleh Kuasa Para Tergugat sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan bahwa dapat dilihat dengan nyata yang mengajukan eksepsi terhadap gugatan Para Penggugat adalah Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Kuasa Tergugat III serta Kuasa Tergugat VII, sedangkan Tergugat V dan Tergugat VI sama sekali tidak mengajukan eksepsi, sehingga Majelis Hakim tingkat banding berpendapat amar putusan Pengadilan tingkat pertama tersebut yang menyebutkan "Menolak Eksepsi Para Tergugat seluruhnya", adalah keliru dan bertentangan

Halaman 80 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan hukum, dan amar putusan tersebut telah melanggar azas "*ultra petitem partium*" yang digariskan dalam Pasal 178 ayat (2) HIR;

Menimbang, bahwa selain kesalahan dalam penyebutan amar putusan sebagai mana telah disebutkan di atas, Majelis Hakim tingkat banding juga telah menemukan kesalahan dalam memberikan pertimbangan terhadap Eksepsi tentang Gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), karena Majelis Hakim tingkat pertama mendasarkan alasan pertimbangan hukumnya menolak Eksepsi tersebut didasarkan kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tersebut di atas, seolah-olah Hakim wajib membuat alasan pertimbangan hukum terhadap setiap Eksepsi yang menyebutkan gugatan kurang pihak di dasarkan kepada Yurisprudensi tersebut tanpa mempertimbangan apakah ada hubungan eksepsi yang diajukan dengan posita gugatan terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding berpendapat sebagaimana telah di ketahui di dalam praktek peradilan bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung sifatnya tidak mengikat bagi hakim dalam memutus perkara, sehingga dengan demikian Hakim tidak wajib mematuhi Yurisprudensi, Yurisprudensi dapat diterapkan jika tidak ada diatur di dalam Undang-undang dalam memutus suatu perkara;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan alasan pertimbangan putusan Pengadilan tingkat pertama tersebut di atas maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2471 K./Sip/1981 tanggal 18 Januari 1982 tidak tepat dijadikan dasar untuk menolak Eksepsi tentang gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding semula Tergugat I, II, IV serta Kuasa Turut Terbanding I semula Tergugat III sebagaimana diuraikan dalam posita gugatan yang pada intinya dapat disimpulkan bahwa Para Pembanding semula Para Tergugat telah melakukan hubungan hukum dengan meminjamkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2659 /Jatibedug Surat Ukur tanggal 12-10-2011 No.00634/2011 atas nama Terbanding I semula Penggugat I menjadi sengketa dalam perkara ini didasarkan pada kesepakatan dengan lisan oleh Terbanding I semula Penggugat I dengan persetujuan Pembanding II semula Penggugat II kepada Pembanding I semula Tergugat I untuk dijadikan jaminan hutang kepada Pembanding III semula Tergugat IV dengan kata lain Para Terbanding semula Para Penggugat mempunyai hubungan hukum pada awalnya hanya terhadap Pembanding I semula Tergugat I, ternyata SHM No.2659 tersebut bukanlah menjadi Jaminan atas hutang melainkan telah beralih menjadi jual beli kepada Pembanding II semula Tergugat II dihadapan Turut Terbanding I

Halaman 81 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Tergugat III dan telah pula dibalik nama menjadi atas nama Pemanding II semula Tergugat II dan telah diagunkan kepada Pemanding III semula Tergugat IV, karena pembayaran pinjaman kredit dinyatakan macet sehingga Sertifikat yang menjadi Jaminan telah dilakukan pelelangan oleh Turut Terbanding II semula Tergugat VI dan Turut Terbanding III semula Tergugat VII selaku pemenang atas Lelang tersebut;

Menimbang, bahwa dari uraian posita gugatan yang disimpulkan tersebut di atas dihubungkan dengan jawaban dalam eksepsi mengenai gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), diuraikan bahwa objek sengketa dapat beralih kepemilikannya oleh karena Terbanding I semula Penggugat I atas persetujuan Terbanding II semula Penggugat II telah memberikan Kuasa kepada seseorang yang bernama Nyonya KASYATI selaku penerima Kuasa sebagaimana Akta Surat Kuasa Jual tanggal 23 Mei 2017 dan Akta Surat Kuasa Beli, tanggal 23 Mei 2017 dibuat dihadapan DIANA, S.H., Notaris dan PPAT di Surakarta, yang didukung dengan bukti surat bertanda T I, T II, T IV-4, dan T I, II, IV-5, serta T III-2, T III-3, maka atas dasar Surat Kuasa tersebutlah si penerima Kuasa Ny KASYATI menjual objek sengketa kepada Pemanding II semula Tergugat II dihadapan Turut Terbanding I semula Tergugat III sesuai dengan bukti T I, T II T IV-7 serta T III -1;

Menimbang, bahwa dalam Replik yang diajukan Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat terhadap Eksepsi tersebut di atas menyatakan Terbanding I semula Penggugat I dan Terbanding II semula Penggugat tidak pernah kenal, tidak mempunyai hubungan hukum dan tidak pernah menghadap dengan Sdr.KASYATI dan Notaris DIANA di Surakarta, jawaban tersebut bukanlah jawaban menurut ketentuan hukum melainkan hanya menjawab begitu saja tanpa didukung dengan alat bukti yang dapat mendukung jawaban tersebut menurut aturan hukum yang berlaku, sehingga jawaban tersebut tidak dapat menyangkal atau mematahkan eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Pemanding I, semula Tergugat I, Pemanding II semula Tergugat II, Pemanding III semula Tergugat IV serta Turut Terbanding I semula Tergugat III;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas telah nyata terbukti adanya hubungan hukum antara Para Terbanding semula Para Penggugat dengan Ny.KASYATI yang bertindak selaku penjual terhadap objek sengketa berdasarkan Surat Kuasa Jual tanggal 23 Mei 2017 dan Surat Kuasa Beli tanggal 23 Mei 2017 yang diberikan oleh Para Terbanding semula Para Penggugat di hadapan DIANA Notaris dan PPAT di Surakarta, Majelis Hakim

Halaman 82 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tingkat banding berpendapat agar dapat diketahui dengan jelas proses terjadinya peralihan kepemilikan SHM No.2659/Jatibedug menjadi atas nama Pembanding II semula Tergugat II, maka Ny.KASYATI dan DIANA selaku Notaris dan PPAT di Surakarta haruslah dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini, dengan demikian eksepsi mengenai gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) cukup beralasan hukum dan haruslah dinyatakan diterima;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan dari Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Tergugat dan Turut Terbanding I semula Tergugat III mengenai gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) dinyatakan diterima, maka Pengadilan tingkat banding tidak perlu lagi mempertimbangkan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dinyatakan diterima, maka gugatan dalam pokok perkara haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

DALAM REKONPENSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonpensi yang diajukan Kuasa Turut Terbanding III dalam Rekonpensi semula Tergugat VII dalam Konpensi sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dengan seksama posita gugatan Rekonvensi dari Kuasa Turut Terbanding III dalam Rekonvensi semula Tergugat VII dalam Konpensi, ternyata gugatan Rekonpensi tersebut berkaitan dan berhubungan erat dengan gugatan dari Kuasa Para Terbanding dalam Rekonpensi semula Para Penggugat dalam Konvensi dan karena gugatan dalam Konvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim tingkat banding berkesimpulan gugatan Rekonpensin harus pula dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena Para Terbanding semula Para Penggugat dalam Konpensi / Para Tergugat dalam Rekonpensi berada dipihak

Halaman 83 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang kalah, maka haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam gugatan Rekonpensi ini dengan jumlah sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim tingkat banding akan mempertimbangkan memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Tergugat dan memori banding yang diajukan oleh Kuasa Turut Terbanding II semula Tergugat VI;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan tingkat banding telah berkesimpulan bahwa eksepsi mengenai gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) dinyatakan diterima, maka Majelis Hakim tingkat banding berpedapat sepanjang mengenai gugatan kurang pihak sebagaimana yang dipertimbangkan di atas dianggap telah turut dipertimbangkan dan dinyatakan dapat di kabulkan, sedangkan terhadap alasan-alasan lain yang di sebutkan dalam memori banding tidak perlu dipertimbangkan lagi dan haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap kontra memori banding yang diajukan Kuasa Turut Terbanding I semula Tergugat III, Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat dan Kuasa Turut Terbanding II semula Tergugat VI sebagaimana tersebut diatas, dengan telah dinyatakan diterima eksepsi mengenai gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Conxortium*), maka kontra memori banding tersebut dianggap telah turut dipertimbangkan dan dinyatakan tidak berdasarkan hukum dan haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan - pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan tingkat banding berkesimpulan putusan Pengadilan Negeri Wonogiri Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng, tanggal 27 Oktober 2021 tidak dapat dipertahankan lagi dan haruslah dibatalkan dan pengadilan tingkat banding akan mengadili sendiri perkara ini ditingkat banding sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Terbanding semula Para Penggugat berada dipihak yang kalah, maka berdasarkan Pasal 183 HIR/194 RBg harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam ke dua tingkat Pengadilan yang untuk tingkat banding sebagaimana disebutkan dalam amar putusan;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 136 HIR Yuncto Pasal 188 HIR/199 RBg UU RI Nomor 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura. Juncto Undang-Undang No.49 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan;

Halaman 84 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/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)



MENGADILI

1. Menerima pernyataan permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut dan Kuasa Pembanding IV semula Tergugat V tersebut;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Wonogiri Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Wng, tanggal 27 Oktober 2021 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONPENSI:

Dalam Eksepsi.

- Menerima Eksepsi yang diajukan Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat dan yang diajukan oleh Kuasa Turut Terbanding I semula Tergugat III tersebut;

Dalam Pokok Perkara.

- Menyatakan gugatan yang diajukan Para Terbanding semula Para Penggugat kurang pihak (*Plurum Litis Consortium*);
- Menyatakan gugatan Para Pembanding semula Para Tergugat tidak dapat diterima (*(Niet Onvankelijke Verklaard)*);
- Menghukum Para Terbanding semula Para Penggugat dalam Konpensi untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat Pengadilan, untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

DALAM REKONPENSI:

- Menyatakan gugatan Rekonpensi Turut Terbanding III semula Tergugat VII dalam Konpensi tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Para Terbanding semula Para Penggugat dalam Konpensi / Para Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam gugatan Rekonpensi ini sejumlah N i h i i;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari Rabu, tanggal 19 Januari 2022, oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kami Agustinus Silalahi, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua tersebut, B.W. Charles Ndaumanu, S.H.,M.H., dan Djumadi, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 25 Januari 2022 oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh kedua Hakim Anggota dan dibantu Utik Basuki Budi Hastuti, S.H.,M.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

B.W. Charles Ndaumanu, S.H.,M.H.

Agustinus Silalahi, S.H.,M.H.

Ttd

Djumadi, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Utik Basuki Budi Hastuti, S.H.,M.H.

Rincian biaya-biaya perkara :

1. Redaksi putusanRp 10.000,-
 2. Meterai putusan Rp 10.000,-
 3. Biaya Pemberkasan Rp 130.000,-
- Jumlah..... Rp 150.000,-
(seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 86 dari 85 halaman. Putusan Nomor 539/Pdt/2021/PT SMG

