



**P U T U S A N**  
**Nomor 770/PDT/2017/PT SBY**

**“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “**

-----**PENGADILAN TINGGI JAWA TIMUR**, yang memeriksa dan mengadili perkara - perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut ini, dalam perkara antara:

-----  
**MUFID**, bertempat tinggal di Dusun Kampung baru, Rt.001, Rw.001, Desa Kampung Baru, Kecamatan Kepung, Kabupaten Kediri, dahulu sebagai **Pelawan**;

Selanjutnya disebut sebagai: -----

**PEMBANDING semula PELAWAN**

**Melawan**

- 1. BUPATI KEDIRI**, beralamat di Kantor pemerintah Daerah Kabupaten Kediri, Jalan Soekarno Hatta no.1, Desa Doko, Kecamatan Ngasem, Kabupaten Kediri, dalam hal ini di wakili oleh kuasa hukumnya yang masing-masing bernama **DJOKO SUSILO, S.H.,M.H., DKK.**, Para Staf Pemerintahan Kabupaten Kediri, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 22 Juni 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri pada tanggal 20 Oktober 2017, Nomor 248/Leg.Srt Kuasa/2017/PN.Gpr., dahulu sebagai **Terlawan Penyita**;
- 2. MISKAN**, beralamat di Dusun Jegles Rt.02/Rw.01, Desa Keling, Kecamatan, Kepung, Kabupaten Kediri, dahulu sebagai **Terlawan Tersita I** ;

Hal. 1 dari 14 hal. Put. No. 770/PDT/2017/PT SBY



3. **SUMINEM**, beralamat di Dusun Jegles Rt.02/Rw.01,  
Desa Keling, Kecamatan Kepung, Kabupaten Kediri, dahulu  
sebagai **Terlawan Tersita II** ;

Selanjutnya disebut sebagai: -----

**TERBANDING semula TERLAWAN PENYITA, TERLAWAN  
TERSITA, I, II.**

**PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;** -----

Telah membaca: -----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor  
770/PDT/2017/PT SBY tanggal 20 Desember 2017 tentang  
Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara  
tersebut dalam pengadilan tingkat banding;

2. Membaca berkas perkara dan surat - surat yang bersangkutan  
serta salinan putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri tanggal  
12 Oktober 2017 Nomor 53/Pdt.G/2017/PN Gpr.; -----

----- **TENTANG DUDUK PERKARA** -----

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 Mei  
2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri  
Kabupaten Kediri pada tanggal 29 Mei 2017 dalam Register Nomor  
53/Pdt.G/2017/PN Gpr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pelawan tidak pernah mengetahui kelanjutan dari  
sengketa keperdataan antara **Terlawan Penyita dengan  
Terlawan Tersita.**
2. Bahwa pelawan sudah pernah mengingatkan dan menagih  
kepada **Terlawan Tersita** untuk segera diselesaikan tanggungan  
terhadap **Terlawan Penyita.**



3. Bahwa sebagai pihak perkara perdata tersebut secara yuridish tetap berhak mengajukan perlawanan sesuai dengan yurisprudensi MARI, nomor 510 K/Pdt/2000 tanggal 27 Februari 2001 yang menyebutkan bahwa “..... yang dapat mengajukan gugatan perlawanan (Verzet) atas sita eksekusi bukan hanya pihak ketiga saja melainkan pihak tergugat, pemilik, atau Derden Verzet”

4. Bahwa putusan MA no 3089 K/Pdt/1991 yang menjelaskan sita eksekusi (CB) yang diletakkan diatas pemilik pihak ketiga memberi hak kepada pemiliknya untuk mengajukan Derden Verzet.

5. Bahwa tanah dan rumah yang telah di letakkan sita eksekusi tersebut bukan milik Terlawan Tersita melainkan adalah milik Pelawan sesuai dengan SHM No :171/Desa Besowo, atas nama Mufid (pelawan) seluas:715 m2, surat ukur no 2435 ,tanggal 20 maret 1985 terletak di Desa Besowo, Kecamatan Kepung, Kabupaten Kediri, dengan batas-batas :

- Utara : Jalan pertolongan.
- Selatan : Rumah Milik Pak Kaelan, Pak Basori
- Barat : Jalan Desa
- Timur : Jalan Raya Besowo Siman.

6. Bahwa ketentuan hukum penyitaan tidak dapat dilakukan terhadap milik pihak ketiga sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 195 ayat (6) HIR Jo, pasal 207 HIR Jo, Pasal 208 HIR, berdasarkan buku II MA pada halaman 145 disebutkan bahwa :



*“perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekusi maupun sita eksekusi dapat diajukan berdasarkan ketentuan pasal 195 ayat (6) Jo, pasal 206 ayat (6) RBg.”*

7. Bahwa berdasarkan Interpretasi yurisprudensi MA RI No 476 K/SIP/1974, tanggal 14 November 1974 berbunyi :

*“sita eksekusi tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga “.*oleh karena itu dengan alasan ini saja pelawan mohon untuk diangkatnya sita eksekusi terhadap barang milik Pelawan.

8. Bahwa oleh karena gugatan Pelawan pihak ketiga (**Derden Verzet**) ini diajukan dengan alas hak milik dengan alat bukti otentik, maka **Pelawan** selain mohon dinyatakan sebagai pelawan yang baik dan benar (**Allgoed Opposant**) Pelawan juga mohon agar putusan dalam perlawanan ini dapat dijatuhkan dengan amar dan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (**Uitvoerbaar Bijvooraad**), walaupun para terlawan melakukan upaya hukum banding atau kasasi.

9. Bahwa menurut hukum mengenai sengketa perdata no **46/Pdt.G/2016/PN Gpr.** di Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri antara **Terlawan Penyita** sebagai **Penggugat** dengan **Terlawan Tersita** sebagai **Tergugat** di atas, merupakan persoalan mereka sendiri sebagai **Tergugat**, dan tidak boleh membawa akibat kerugian terhadap **Pelawan** selaku pihak ketiga sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1340 KUH Perdata yang menegaskan *perjanjian hanya mengikat kepada para pihak yang membuatnya, berlaku juga dalam proses penyelesaian perkara, hanya mengikat pihak-pihak yang berperkara saja.*

Hal. 4 dari 14 hal. Put. No. 770/PDT/2017/PT SBY



10. Bahwa pelawan sebagai pemilik sah atas tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Desa Besowo, Kecamatan Kepung,, Kabupaten Kediri, (SHM no 171) sangat dirugikan sekali untuk di letakkan sita eksekusi terhadap nya.

**Maka berdasarkan segala yang terurai diatas, sudikah kiranya**

**Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri berkenan memutuskan :**

**PRIMAIR**

1. Menyatakan perlawanan pelawan sebagai pihak ketiga adalah tepat dan beralasan.
2. Menyatakan pelawan adalah pelawan yang jujur.
3. Menyatakan pelawan adalah pemilik sah dari tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di desa Besowo, Kec. Kepung, Kab Kediri, SHM no 171/Desa Besowo, Surat ukur nomor 2435, tanggal 20 maret 1985 atas nama pelawan.
4. Memerintahkan untuk mengangkat kembali sita eksekusi tanggal 23 mei 2017, sepanjang mengenai tanah dan bangunan yang tercantum dalam petitum diatas.
5. Menghukum Terlawan Penyita dan Terlawan Tersita untuk membayar biaya perkara ini.
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun timbul verzet atau banding.

Apabila Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri berpendapat lain maka :

**SUBSIDAIR:**

Dalam peradilan yang baik mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).



Menimbang, bahwa atas dasar gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri pada tanggal 12 Oktober 2017 telah menjatuhkan putusan Nomor 53/Pdt.G/2017/PN Gpr. yang amarnya berbunyi sebagai berikut: -----

1. Menyatakan Pelawan pemilik tanah dan rumah SHM No : 171/Desa Besowo atas nama Mufid (pelawan) seluas 715 M2 surat ukur No : 2435 tanggal 20 Maret 1985 terletak di Desa Besowo Kecamatan Kepung Kabupaten Kediri, dengan batas-batas :

- Utara : Jalan Pertolongan ;
- Selatan : Rumah milik Pak Kaelan, Pak Basori ;
- Barat : Jalan Desa ;
- Timur : Jalan Raya Besowo Siman .

2. Menolak gugatan Pelawan untuk selebihnya ;

3. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara ini, yang diperhitungkan sampai hari ini sebesar Rp.1.056.000,- (satu juta lima puluh enam ribu rupiah).

Membaca berturut - turut: -----

1. Relas pemberitahuan isi putusan yang disampaikan oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri kepada Terlawan Tersita I, II masing-masing pada tanggal 18 Oktober 2017 tentang putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri tanggal 12 Oktober 2017 Nomor 53/Pdt.G/2017/PN Gpr. melalui Kepala Desa Keling, Kecamatan Kepung, Kabupaten Kediri dengan saksama;

-----



2. Akta permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri menerangkan bahwa Pelawan pada tanggal 25 Oktober 2017 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri tanggal 12 Oktober 2017 Nomor 53/Pdt.G/2017/PN Gpr.; -----
3. Relaas pemberitahuan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri, menerangkan bahwa masing-masing kepada Terlawan Penyita, Terlawan Tersita I, Terlawan Tersita II pada tanggal 30 Oktober 2017, pada tanggal 30 Oktober 2017 telah diberitahukan adanya permohonan banding dari Pelawan dengan saksama; -----
4. Memori banding tertanggal 14 nopember 2017 yang diajukan oleh Pelawan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri pada tanggal 15 Nopember 2017 dan diberitahukan serta diserahkan salinannya masing-masing kepada Terlawan Penyita pada tanggal 15 Nopember 2017 dan Terlawan Tersita I, Terlawan Tersita II pada tanggal 17 Nopember 2017 melalui Kepala Desa Keling, Kecamatan Kepung, Kabupaten Kediri dengan saksama; --
5. Kontra Memori banding tertanggal 23 Nopember 2017 yang diajukan oleh Terbanding semula Terlawan Penyita diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri pada tanggal 23 Nopember 2017 dan diberitahukan serta diserahkan salinannya masing-masing kepada Pelawan pada tanggal 28 Nopember 2017 dan Terlawan Tersita I, Terlawan Tersita II pada tanggal 27





Nopember 2017 melalui Kepala Desa Kepung Baru, Kecamatan  
Kepung, Kabupaten Kediri dengan saksama; -----

6. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat  
oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri,  
yang menerangkan bahwa masing-masing kepada Pelawan dan  
Terlawan Penyita pada tanggal 2 Nopember 2017 dan Terlawan  
Tersita I, II pada tanggal 2 Nopember melalui Kepala Desa Keling,  
Kecamatan Kepung, Kabupaten Kediri telah diberi kesempatan  
untuk mempelajari berkas perkara tersebut; -----

----- **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM** -----

Menimbang, bahwa permohonan banding Pembanding / semula  
sebagai Pelawan telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata  
cara memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang - Undang, oleh  
karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding / semula sebagai Pelawan telah  
mengajukan keberatan dengan menyampaikan memori banding tertanggal 14  
Nopember 2014, yang pada pokoknya tidak sependapat dengan putusan  
Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri tanggal 12 Oktober 2017 nomor:  
53/Pdt.G/2017/PN.Gpr, dan selanjutnya mohon agar Pengadilan Tingkat  
Banding menjatuhkan putusan, dengan mengadili sendiri, dalam pokok  
perkara menyatakan sebagai berikut:

- Mengabulkan permohonan banding pembanding seluruhnya;
- Menyatakan urusan utang piutang antara terlawan penyita  
dengan terlawan tersita urusan mereka sendiri tanpa merugikan pihak  
ketiga (pembanding);
- Memerintahkan agar terlawan penyita mencabut permohonan  
eksekusi oleh pengadilan negeri tertanggal 23 Mei 2017;





- Menghukum terbanding untuk membayar biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Terbanding I / semula sebagai Terlawan Penyita I telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 23 Nopember 2017, yang pada pokoknya menyetujui dan menyatakan pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri tanggal 12 Oktober 2017 Nomor: 53/Pdt.G/2017/PN.Gpr, sangat obyektif, sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan saksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri tanggal 12 Oktober 2017 Nomor: 53/Pdt.G/2017/PN.Gpr, dan telah pula membaca memori banding, kontra memori banding, bukti bukti surat dan saksi - saksi dari para pihak yang berpekara, maka Pengadilan Tingkat Banding berpendapat apa yang disampaikan sebagai keberatan pihak Pembanding / semula sebagai Pelawan dalam uraian memori bandingnya, tidak ada hal yang baru, semuanya sudah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Pengadilan Tingkat Pertama, yaitu dalam putusan halaman 10 sampai dengan halaman 15, dan kemudian dalam pertimbangannya Pengadilan Tingkat Pertama menolak tuntutan pihak pelawan dalam petitum gugatan perlawanan angka 1, angka 2 , angka 4 , angka 5 dan angka 6 , sehingga pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama mengenai hal tersebut diambil alih dan dijadikan dasar serta bagian pertimbangan Pengadilan Tingkat Banding dalam memutuskan perkara a quo;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai pertimbangan Majelis Tingkat Pertama yang telah mengabulkan tuntutan Pelawan dalam petitum angka 3, maka Majelis Tingkat Banding berpendapat Majelis Tingkat Pertama

Hal. 9 dari 14 hal. Put. No. 770/PDT/2017/PT SBY



telah tidak cermat, dan telah salah dalam mengambil konklusi dalam pertimbangannya dengan alasan pertimbangan sebagai berikut :

1. Bahwa dalam dalil gugatannya Pembanding / semula sebagai Pelawan mendalilkan telah memiliki tanah dan rumah yang telah di letakkan sita eksekusi sesuai dengan **SHM No :171/Desa Besowo**,atas nama **Mufid (pelawan)** seluas:**715 m2**, surat ukur no **2435** ,tanggal 20 maret 1985 terletak di Desa Besowo, Kecamatan Kepung, Kabupaten Kediri, sehingga pelawan secara hukum harus membuktikan tentang dalilnya tersebut, namun dalam persidangan pihak Pembanding / Pelawan hanya mengajukan bukti surat bertanda P-1 dan P-2 berupa copy dari Foto copy, sehingga karenanya secara hukum mengenai bukti surat tersebut tidak dapat dipertimbangkan sebagai bukti yang mempunyai nilai pembuktian dan disamping itu satu orang saksi SONY NUR CAHYO yang diajukan pihak Pembanding / Pelawan juga tidak mengetahui dan tidak menerangkan mengenai dalil pelawan sebagai pemilik terhadap tanah sengketa, sehingga pihak Pembanding / semula Pelawan tidak berhasil membuktikan dalilnya sebagai pemilik tanah dan bangunan obyek sita;
2. Bahwa selanjutnya Pengadilan Tingkat Banding setelah membaca dan mencermati turunan putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri tanggal 12 Oktober 2017 Nomor: 53/Pdt.G/2017/PN.Gpr, terutama pihak Terbanding I / semula Terlawan I, mengajukan bukti T3 berupa sertifikat hak milik nomor 171 / Desa Besowo surat ukur nomor 2435 terhadap tanah dan bangunan rumah atas nama MUFID (Pembanding / Pelawan), secara hukum tidaklah otomatis bisa diambil alih sebagai bukti yang menguatkan dalil Pelawan, karena kontek diajukan bukti T-3 adalah dipakai dalil pihak Terbanding

Hal. 10 dari 14 hal. Put. No. 770/PDT/2017/PT SBY



I /Terlawanan I dalam membuktikan dalilnya, bahwa obyek tanah dan bangunan rumah (vide bukti T-3) tersebut adalah sebagai jaminan hutang antara Terbanding I / semula terlawan I Penyita dengan Terbanding II / semula sebagai Terlawan Tersita sesuai perjanjian pengakuan hutang nomor 125 tanggal 11 Nopember 2011 (vide bukti T-I), dan selanjutnya pihak Pemanding / semula Pelawan harus dilibatkan dengan perjanjian pengakuan hutang (bukti T-I), karena sesuai bukti T-2 Pemanding / Pelawan bersama istrinya telah membuat surat kuasa membebaskan hak tanggungan nomor 975/PPAT/2011 terhadap obyek tanah beserta bangunan rumah SHM nomor 171 / Desa Besowo surat ukur nomor 2435 atas nama MUFID (Pemanding / Pelawan), kemudian Terbanding II / semula sebagai Terlawan Tersita melakukan wanprestasi, yaitu tidak mampu membayar hutang beserta bunga (vide bukti T-4), sehingga tanah beserta bangunan rumah diletakan sita eksekusi guna melunasi hutang Terbanding II / semula sebagai Terlawan Tersita kepada Terbanding I / semula terlawan I Penyita;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka Majelis Pengadilan Tingkat Banding berpendapat tuntutan Pelawan dalam petitum ke 3 , yang menyatakan pelawan adalah pemilik sah tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Desa Besowo,Kec.Kepung, Kabupaten Kediri, SHM no 171/Desa Besowo, Surat ukur nomor 2435, tanggal 20 maret 1985 atas nama pelawan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh rangkaian pertimbangan diatas, oleh karena seluruh tuntutan Pemanding / Pelawan tidak terbukti dan gugatan perlawanan dinyatakan ditolak putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri tanggal 12 Oktober 2017 nomor: 53/Pdt.G/2017/PN.Gpr,

Hal. 11 dari 14 hal. Put. No. 770/PDT/2017/PT SBY



yang menyatakan mengabulkan sebagian gugatan, khususnya yang telah mengabulkan petitum ke 3 gugatan perlawanan haruslah dibatalkan, sedangkan putusan yang menolak seluruh petitum lainnya, yaitu petitum ke 1, 2, 4, 5 dan 6 haruslah dikuatkan, maka selanjutnya Pengadilan Tingkat Banding akan mengadili sendiri perkara ini yang amarnya sebagaimana dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini pihak Pembanding / semula sebagai Pelawan tetap berada dipihak yang dikalahkan, baik dalam Peradilan Tingkat Pertama dan Peradilan Tingkat Banding, maka kepada mereka harus dihukum untuk membayar semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut, dan mengenai biaya perkara dalam peradilan tingkat banding sebagaimana dalam amar putusan ;

Mengingat peraturan hukum dari perundang - undangan yang berlaku, dan ketentuan ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

#### **M E N G A D I L I**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding / semula sebagai Pelawan;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri tanggal 12 Oktober 2017 nomor: 53/Pdt.G/2017/PN.Gpr, yang menyatakan mengabulkan sebagian gugatan, khususnya yang telah mengabulkan petitum ke 3 gugatan perlawanan haruslah dibatalkan, sedangkan putusan yang menolak seluruh petitum lainnya, yaitu petitum ke 1, 2, 4, 5 dan 6 haruslah dikuatkan;

#### **dengan mengadili sendiri :**

- a. Menolak seluruh gugatan pihak Pembanding / semula sebagai Pelawan;

Hal. 12 dari 14 hal. Put. No. 770/PDT/2017/PT SBY



b. Menghukum pihak Pembanding / semula sebagai Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur pada hari **Rabu**, tanggal **28 Februari 2018** oleh kami **Mulyani, S.H., M.H.** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Timur selaku Ketua Majelis dengan **I Gusti Lanang Putu Wirawan, S.H.,M.H.** dan **H. M. Tuchfatul Anam, S.H., M.H.**, masing - masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan pada hari dan tanggal itu juga dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri para Hakim Anggota, serta dibantu oleh **Jatim Roestjahjono, S.Sos.,S.H.,M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jawa Timur tersebut, tanpa dihadiri oleh para pihak.-

**Hakim Anggota,**

**TTD.**

**I Gusti Lanang Putu Wirawan, S.H.,M.H.**

**TTD.**

**H. M. Tuchfatul Anam, S.H., M.H.**

**Ketua Majelis,**

**TTD.**

**Mulyani, S.H., M.H.**

**Panitera Pengganti,**

**TTD.**

**Jatim Roestjahjono, S.Sos.,S.H.,M.H.**

Perincian biaya banding:

- |                    |              |
|--------------------|--------------|
| 1. Redaksi Putusan | Rp. 5.000,00 |
| 2. Materai         | Rp. 6.000,00 |

Hal. 13 dari 14 hal. Put. No. 770/PDT/2017/PT SBY



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

3. Pemberkasan	Rp.139.000,00
Jumlah	Rp.150.000,00( seratus lima puluh ribu rupiah )

Hal. 14 dari 14 hal. Put. No. 770/PDT/2017/PT SBY