



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son

## DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa

Pengadilan Negeri Sorong yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **MUHAMMAD YUSUF FACHRUDDIN** ; Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Selat Sunda No. 20 RT./RW.002/005 Kelurahan Remu Selatan Distrik Sorong Manoi Kota Sorong, Provinsi Papua Barat, selanjutnya disebut sebagai PELAWAN I ;
2. **Hj. JUHRIA**; Pekerjaan Tidak Ada, bertempat tinggal di Jalan Selat Sunda No. 20 RT./RW.002/005 Kelurahan Remu Selatan Distrik Sorong Manoi Kota Sorong, Provinsi Papua Barat, selanjutnya disebut sebagai PELAWAN II;
3. **Ny. NURSANA**H; Pekerjaan Tidak Ada, bertempat tinggal di Jalan Lumba-Lumba No. 07 RT./RW.004/005 Kelurahan Klawuyuk Distrik Sorong Timur Kota Sorong, Provinsi Papua Barat, selanjutnya disebut sebagai PELAWAN III ;
4. **Ny. YULIATI**; Pekerjaan Tidak Ada, bertempat tinggal di Jalan Basuki Rahmat RT./RW.001/001 Kelurahan Remu Selatan Distrik Sorong Manoi Kota Sorong, Provinsi Papua Barat, selanjutnya disebut sebagai PELAWAN IV;

Dalam hal ini Para Pelawan seluruhnya memberikan kuasa kepada **HARIS NURLETTE, SH., MH.**, Pengacara/Penasehat Hukum, bertempat tinggal di Jalan Angsa No. 27 Kelurahan Malaingke, Kecamatan Sorong Utara Kota Sorong, berdasarkan kekuatan Surat Kuasa Khusus tanggal 07 Februari 2018,

Halaman 1 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

yang telah terdaftar pada Panitera Pengadilan Negeri Sorong di Bawah  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

No.34/SKU.PDT/II/2018/PN.Son Tanggal 07 Februari 2018;

### Lawan:

1. **Tuan MUHAMMAD RASUL**, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Basuki Rahmat, Kelurahan Remu Selatan, Distrik Sorong Manoi Kota Sorong, Provinsi Papua Barat, selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN I** ;
2. **Tuan MUHAMMAD R.P. SETIA BUDI**, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Basuki Rahmat, Kelurahan Remu Selatan, Distrik Sorong Manoi Kota Sorong, Provinsi Papua Barat, selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN II** ;
3. **PT. BANK BUKOPIN, Tbk, Cabang Sorong** yang berkedudukan di Jakarta melalui Kantor Cabang di Kota Sorong, beralamat di Jalan Basuki Rahmat Km. 10, Kelurahan Sawagumu, Distrik Sorong Utara, Kota Sorong Papua Barat, selanjutnya sebagai **TERLAWAN III**, dalam hal ini diwakili oleh **JHONNY TRIBOWO HUTABARAT, DKK**, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 17 Desember 2018 No. 05/BUKI-SRO/SKU/XII/2018;
4. **Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Sorong**, bertempat tinggal di Jalan Basuki Rahmat, Kelurahan Malaingked, Distrik Sorong, Kota Sorong Provinsi Papua Barat, selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN IV**, dalam hal ini diwakili oleh **YULIA KUSUMAWARDANI**, berdasarkan Surat Tugas Nomor : ST-339/WKN.17/KNL.03/2018;
5. **Tuan Dr. FILVANUS JABIY**, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Basuki Rahmat ARP Basura City Unit G-10 CA, RT./RW. 007/010, Kelurahan Cipinang besar, Kec. Jati Negara, Jakarta Timur, Provinsi DKI, selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN V**, dalam hal ini diwakili oleh

*Halaman 2 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

BAYU PURNAMA, S.H., M.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada BP

putusan.mahkamahagung.go.id

**Attorney at Law** yang beralamat di Jalan Klasiban United Tractor,  
Perumahan Nurlela Green Park No. 6, Km. 13. Kelurahan Klamana, Distrik  
Sorong Timur, Kota Sorong, Papua Barat, Hp :  
082136019192/081335234196, berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal  
13 Desember;

6. **NOTARIS/PPAT SEMUEL LAISINA**, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat  
tinggal di Jalan Kasturi N. 04 Aspen, Kelurahan Malanu, Distrik Sorong  
Manoi Kota Sorong, Provinsi Papua Barat. Selanjutnya disebut sebagai  
**TURUT TERLAWAN**;

## Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Pelawan dengan surat gugatan perlawanannya  
tanggal 29 November 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan  
Pengadilan Negeri Sorong, pada tanggal 03 Desember 2018 dalam Register  
Nomor 119/Pdt.G/Bth/2018/PN.Son, telah mengajukan gugatan perlawanan  
pihak Ketiga (Derden Verzet) sebagai berikut;

1. Bahwa **Almarhum, Hj. FACHRUDDIN PUDJI**, yang adalah orang tua  
kandung Para Pelawan semasa hidupnya menikah dengan **Hj. HAMINA**  
adalah suami istri yang sah telah menikah di Makassar pada tahun 1958  
(buku nikah hilang pada saat kebakaran Pasar Remu, Kabupaten Sorong  
pada tahun 1978), yang telah dikaruniai 11 orang anak, yaitu :

1. Muhammad Yusuf Fachruddin;

Halaman 3 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Hj. Junna;
  3. Hj. Abdul Samad H.F. Puji;
  4. Nursanah;
  5. Faisal Fahrudin Pudji;
  6. Ny, Rahayu;
  7. Nurbaya H.F;
  8. Asrana;
  9. Muhammad Fadli Pudji;
  10. Yuliaty Fachruddin P;
  11. Muhammad Rasul F;
2. Bahwa, selain memiliki anak-anak sah sebagaimana tersebut diatas, orang tua Pelawan juga telah meninggalkan harta yang dikumpulkan bersama dan menjadi harta bersama dan harta warisan yang sama sekali belum dibagikan kepada para Pelawan yang menjadi objek sengketa dalam Perkara aquo, yang merupakan hak dari Para Pelawan bersama-sama dengan Saudara kandungnya dan Ibu Kandung Para Pelawan yang belum dilakukan pembagiannya tetapi telah dikuasai sendiri oleh **TERLAWAN I** dan **TERLAWAN II** tanpa sepengetahuan Para **PELAWAN**;
3. Bahwa, semasa hidupnya almarhum **Hj. FACHRUDDIN PUDJI**, bersama istri dan anak-anaknya telah memiliki beberapa objek harta bersama dan harta warisan yang telah dibagikan kepada seluruh anak-anaknya maupun istri almarhum, akan tetapi masih tersisa 2 (dua) objek sengketa yang merupakan harta bersama sekaligus harta warisan almarhum dan istrinya **Hj. HAMINA**, yang sama sekali belum dilakukan pembagiannya kepada **PELAWAN** maupun anak-anaknya serta istri almarhum yaitu **Ny. Hj.**

Halaman 4 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son

#### 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

yakni berupa :

- Sebidang tanah beserta bangunan ruko diatasnya dengan luas 45 m<sup>2</sup> (Empat puluh lima meter persegi), Sertifikat SHM No. 1056/Remu Selatan, **An. Muhammad Rasul (TERLAWAN I)**, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan dengan tanah Muhammad R.P. Setia Budi
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah H. Agus
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Hj. Tasbiah
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah dr. Filvanus Jabiy  
(TERLAWAN V)

- Sebidang tanah beserta bangunan Ruko diatasnya dengan luas 70 m<sup>2</sup> (Tujuh puluh meter persegi), Sertifikat SHGB No. 1970/Remu Selatan, **An. Muhammad R.P. Setia Budi (TERLAWAN II)** dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan dengan jalan Raya Basuki Rahmat
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah H. Agus
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah H. Muhammad Rasul
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah dr. Filvanus Jabiy  
(TERLAWAN V)

4. Bahwa, selama perkawinan antara orang tua Para **PELAWAN** tidak pernah ada perjanjian pembagian ataupun pemisahan harta selama dalam perkawinan, oleh karena itu Para **PELAWAN** menuntut hak atas harta bersama kedua orang tua Para **PELAWAN** yaitu kedua objek sengketa tersebut yang menjadi harta warisan yang harus dibagikan kepada Para

Halaman 5 dari 67 Putusan Perdana Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son

### 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

PELAWAN dan saudara-saudara kandungannya yang sah beserta ibunya  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

**Hj. HAMINA**, yang sama sekali belum dilakukan pembagiannya;

5. Bahwa, Kedua bidang tanah serta bangunan ruko di atasnya berdasarkan Sertifikat SHGB No. 1970/Remu Selatan dan Sertifikat SHM No. 1056/Remu Selatan yang menjadi objek sengketa dalam Perkara ini, kini telah dijadikan jaminan kredit atau dikenakan hak tanggungan di PT. Bank Bukopin Cabang Sorong (**TERLAWAN III**) oleh TERLAWAN I dan **TERLAWAN II** dengan nilai kredit ± sebesar Rp. 1.554.591.913 (Satu milyar lima ratus lima puluh empat juta lima ratus sembilan puluh satu ribu sembilan ratus tiga belas rupiah) dengan rincian :

- a. Tunggugakan Pokok Rp. 1.418.995.693,-
- b. Tunggakan Bunga Rp. 111.559.642,-
- c. Tunggakan Denda Rp. 24.036.578,-

6. Bahwa, Pada tanggal 6 Maret 2006 saudara-saudara sah Para PELAWAN yaitu yang bernama **Faisal Fahrudin Pudji, Muhammad Rasul F, Ny. Rahayu, Nurbaya H.F, Hj. Abdul Samad H.F. Puji, Asrana, Muhammad Fadli Pudji**, bersama-sama dengan **TERLAWAN II** dan **TERLAWAN III** atas petunjuk **TERLAWAN III** datang menghadap Turut **TERGUGAT** untuk memproses tanah dan bangunan objek sengketa atas nama almarhum **Hj. FACHRUDDIN PUDJI** menjadi hak tanggungan atas nama **TERLAWAN I** dan **TERLAWAN II** agar memudahkan **TERLAWAN III** untuk memproses jaminan Sertifikat tersebut untuk memudahkan pencairan kredit di Bank Bukopin (**TERLAWAN III**), tanpa memikirkan hak-hak waris Para PELAWAN bersama-sama dengan saudara-saudara sah lainnya dan Ibu Kandung Para **PELAWAN** yaitu **Ny. Hj. HAMINA**. Dengan demikian **TURUT TERLAWAN** dianggap telah melakukan kelalehan yang dapat dikualifikasikan sebagai

*Halaman 6 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

perbuatan melawan hukum yang berakibatnya akta perjanjian tersebut dapat  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)  
dibatalkan demi hukum;

7. Bahwa, **TERLAWAN III** yang memberikan kredit dengan jaminan tanah dan bangunan ruko yang merupakan objek sengketa, seharusnya meneliti lebih dulu apakah agunan tersebut merupakan harta bersama orang tua Para **PELAWAN** yang sudah dibagikan sesuai dengan hak waris atau kah tidak. Bila mana objek sengketa yang merupakan harta bersama milik orang tua Para **PELAWAN** yang belum dibagikan kepada anak-anaknya termasuk Para **PELAWAN** dan istri dari almarhum orang tua laki-laki Para **PELAWAN**, maka **TERLAWAN III** di nilai telah melakukan perbuatan melawan hukum dan dapat diminta pertanggung jawabannya;
8. Bahwa, Ternyata **TERLAWAN I** dan **TERLAWAN II** sama sekali tidak/ belum dapat membayar lunas pinjaman tersebut sehingga konsekwensinya **TERLAWAN III** menetapkan kredit tersebut dalam katagori sebagai **kredit macet**;
9. Bahwa, Selanjutnya pada bulan Juli 2018 **TERLAWAN III** menyerahkan pengurusan dan penyelesaian kredi macet dari **TERLAWAN I** dan **TERLAWAN II** kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Sorong (**TERLAWAN IV**) secara resmi dan sepihak tanpa membeikan solusi untuk bisa melunasi utang-utang dan tidak memberikan kesepakatan bersama untuk nilai limit jual lelang dengan mempertimbangkan harga pasaran yang ada dan wajar;
10. Bahwa, Pada tanggal 26 Juli 2018, secara sepihak objek sengketa telah di lelang dan telah di siapkan pemenang lelangnya yaitu **TERLAWAN V** telah ditetapkan sebagai pemenang lelang dengan nilai transaksi senilai Rp. 2.010.000.000,- (dua milyar sepuluh juta rupiah), padahal **TERLAWAN V**

*Halaman 7 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

sebelumnya pada tanggal 22 Maret 2018 telah melakukan penawaran di  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

bawah tangan kepada **TERLAWAN I** dan **TERLAWAN II** terhadap objek sengketa senilai Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah). Namun **TERLAWAN I** dan **TERLAWAN II** tidak menyetujui karena harga yang ditawarkan hanya 2,5 Milyar saja, sedangkan harga pasaran yang ada di sekitar objek lelang tersebut berkisar senilai Rp. 3,5 Milyar (tiga koma lima milyar rupiah) karena objek sengketa benar-benar terletak di jalan utama dan berlantai empat. Seharusnya **TERLAWAN III** dan **TERLAWAN IV** menyertakan Tim independen untuk menilai harga jual lelang tersebut. Dan pada tanggal 09 Oktober 2018 **TERLAWAN III** telah mengajukan permohonan eksekusi dan pada tanggal 15 Oktober 2018 Ketua Pengadilan Negeri Sorong telah menerbitkan surat Berita Acara Peneguran/Aanmining (Teguran Pertama) Nomor : 5/PDT.EKS/2018/PN.Son untuk dilakukan eksekusi dan melakukan sita eksekusi atas tanah objek sengketa;

11. Bahwa, Para **PELAWAN** adalah sebagai ahli waris yang sah atas tanah dan bangunan objek sengketa yang telah dijamin oleh **TERLAWAN I** dan **TERLAWAN II** pada Bank Bukopin Cabang Sorong, jelas-jelas merasa khawatir jika Pengadilan Negeri Sorong akan melaksanakan eksekusi hak tanggungan terhadap objek sengketa. Oleh karenanya para **PELAWAN** mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sorong Cq. Majelis Hakim yang memeriksa Perkara Perlawanan ini agar membatalkan eksekusi pengosongan atau menanggukan eksekusi pengosongan yang berdasarkan pada Berita Acara Peneguran/Aanmining (Teguran Pertama) Nomor : 5/PDT.EKS/2018/PN.Son tanggal 15 Oktober 2018;

12. Bahwa, Perlawanan ini didasarkan pada bukti – bukti autentik menurut hukum, sehingga dengan demikian adalah sangat beralasan bilamana

*Halaman 8 dari 67 Putusan Perdana Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Pengadilan menerima dan mengabulkan perlawanan Para **PELAWAN** ini  
putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada  
upaya banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;

Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut diatas Para **PELAWAN** mohon kepada  
Pengadilan Negeri Sorong agar menjatuhkan putusan sebagai berikut ;

### DALAM PROVISI

- Membatalkan atau Menangguhkan Pelaksanaan Sita Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Sorong berdasarkan Berita Acara Peneguran/Aanmining (Teguran Pertama) Nomor : 5/PDT.EKS/2018/PN.Son tanggal 15 Oktober 2018 terhadap Sertifikat SHM No. 1056/Remu Selatan, **An. Muhammad Rasul (TERLAWAN I)** dan Sertifikat SHGB No. 1970/Remu Selatan, **An. Muhammad R.P. Setia Budi (TERLAWAN II)**;

### DALAM POKOK PERKARA

#### **PRIMAIR :**

1. Menerima dan mengabulkan perlawanan Para **PELAWAN** (Pihak Ketiga) untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan demi hukum Para **PELAWAN** adalah Para **PELAWAN** yang baik dan benar;
3. Menyatakan Putusan Provisional sah dan berkekuatan hukum ;
4. Menyatakan batal demi hukum (nietig) atau setidak-tidaknya dinyatakan batal akta pembagian hak bersama Nomor : 15/SRG/2006 tanggal 6 Maret 2006 yang dibuat dihadapan Notaris **SEMUEL LAISINA**, selaku Notaris di Sorong;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa Teguran/Aanmaning terhadap **TERLAWAN II** untuk mengosongkan tanah beserta bangunan/ruko diatasnya berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sorong Nomor :

*Halaman 9 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son*

#### **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

5/PDT.EKS/2018/PN.Son tanggal 15 Oktober 2018 terhadap Sertifikat SHM  
putusan.mahkamahagung.go.id

No. 1056/Remu Selatan, **An. Muhammad Rasul (TERLAWAN I)** dan  
Sertifikat SHGB No. 1970/Remu Selatan, **An. Muhammad R.P. Setia Budi  
(TERLAWAN II)** adalah tidak sah dan tidak berharga serta tidak beralasan  
hukum;

6. Menyatakan batal tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang  
mengikat terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sorong Nomor :  
5/PDT.EKS/2018/PN.Son tanggal 15 Oktober 2018 atau setidaknya – tidaknya  
membatalkan Sertifikat SHM No. 1056/Remu Selatan, **An. Muhammad  
Rasul (TERLAWAN I)** dan Sertifikat SHGB No. 1970/Remu Selatan, **An.  
Muhammad R.P. Setia Budi (TERLAWAN II)** yang dijadikan jaminan /hak  
tanggungan oleh **TERLAWAN I** dan **TERLAWAN II** kepada **TERLAWAN III**;
7. Menyatakan menurut hukum mengembalikan hak atas tanah dan  
bangunan/ruko objek sengketa kepada Pemilik semula dan atau ahli warisnya  
almarhum **Hj. FACHRUDDIN PUDJI**;
8. Menyatakan Para **TERLAWAN** maupun turut **TERGUGAT I** atau pun pihak  
lainnya yang terkait untuk tunduk dan patut terhadap putusan dalam Perkara  
ini;
9. Menghukum Para **TERLAWAN** dan **TURUT TERLAWAN** secara tanggung  
renteng untuk membayar biaya perkara ini ;
10. Menyatakan Keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij  
voorraad) meskipun timbul verzet atau banding ;

ATAU apabila Pengadilan Negeri Sorong berpendapat lain, maka :

### **SUBSIDAIR :**

Dalam Peradilan yang baik mohon keadilan yang seadil – adilnya ( ex aequo et  
bono)

Halaman 10 dari 67 Putusan Perdana Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son

#### 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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Para  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Pelawan diwakili oleh Kuasa Hukumnya telah datang menghadap di persidangan, demikian juga dengan Terlawan III diwakili oleh Kuasa Hukumnya, Terlawan IV diwakili oleh Kuasa Hukumnya, Terlawan V diwakili oleh Kuasa Hukumnya akan tetapi untuk Terlawan, Terlawan II dan Turut Terlawan tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 17 Desember 2018, tanggal 21 Januari 2019, dan tanggal 28 Januari 2019 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, selanjutnya persidangan dilanjutkan tanpa kehadiran Terlawan I, Terlawan II dan Turut Terlawan yang oleh Majelis Hakim dianggap telah melepas haknya untuk beracara dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan para pihak yang berperkara melalui tahapan proses Mediasi sesuai ketentuan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016, dengan hakim mediator **HANIFZAR S.H.M.H.**, namun usaha tersebut tidak berhasil/gagal, sehingga sidang dalam perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Para Pelawan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Perlawanan Para Pelawan tersebut Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V melalui Kuasa Hukumnya masing-masing telah mengajukan jawaban, yang pada pokoknya sebagai berikut;

### **Jawaban Terlawan III**

#### **A. PENDAHULUAN**

Perkenankanlah **Terlawan III** untuk terlebih dahulu menyampaikan butir-butir penting dari tanggapan kami ini dengan harapan agar dapat membantu Majelis

*Halaman 11 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia putusan

Hakim yang mulia untuk memperoleh gambaran yang lebih jelas mengenai fakta-fakta yang sesungguhnya terjadi dalam perkara ini;

1. Bahwa **Terlawan II** telah mengajukan permohonan fasilitas kredit investasi kepada PT.Bank Bukopin Tbk cabang Sorong berdasarkan surat permohonan tertanggal 4 Januari 2017, perihal Permohonan Take Over Kredit dan Penambahan Modal Kerja;
2. Bahwa atas permohonan tersebut, maka **Terlawan III** sebagai lembaga keuangan (perbankan) setelah melalui proses sesuai dengan ketentuan yang berlaku menyetujui permohonan tersebut melalui Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SPPK) tertanggal 23 Januari 2017, Nomor 02/SRG-PIM/I/2017 *joncto* Surat Persetujuan Perubahan Provisi tertanggal 23 Januari 2017, Nomor 03/SRG-PIM/I/2017 *joncto* Surat Persetujuan Perubahan Provisi tertanggal 23 Januari 2017, Nomor 03/SRG-PIM/I/2017 *joncto* Surat Persetujuan Perubahan Persyaratan SPPK tertanggal 24 Januari 2017, Nomor 04/SRG-PIM/I/2017 kepada **Terlawan II** yaitu Fasilitas Kredit Investasi dan Kredit Modal Kerja dengan total plafond sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah). Dimana **Terlawan II** menjaminankan kepada **Terlawan III** berupa tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa:
  - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1970/Remu Selatan, seluas 70 M<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Ukur Nomor 812/RS/2006, tertanggal 27-02-2006, terletak di Kelurahan Remu Selatan, Kecamatan Sorong Timur, Kota Sorong, yang terdaftar atas nama **MUHAMMAD R.P SETIA BUDI**. ; dan
  - b. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1056/Remu Selatan, seluas 45 M<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Ukur Nomor 45/RS/2006, tertanggal 19-06-2006,

*Halaman 12 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

terletak di Kelurahan Remu Selatan, Kecamatan Sorong Timur, Kota  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Sorong, yang terdaftar atas nama **MUHAMAD RASUL. F.**

3. Bahwa menindaklanjuti persetujuan kredit sebagaimana butir 2 di atas maka antara **Terlawan II** dengan persetujuan Istrinya yaitu Ismirah Firdaus sebagai Debitur dan **Terlawan III** sebagai Kreditur dilakukan penandatanganan kredit Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No.05 dan Akta Pengakuan Hutang No.06, keduanya tertanggal 24 Januari 2017 dibuat di hadapan Notaris Yenni Sellywati Siagian, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Sorong dengan jaminan yaitu:

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1970/Remu Selatan, seluas 70 M<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Ukur Nomor 812/RS/2006, tertanggal 27-02-2006, terletak di Kelurahan Remu Selatan, Kecamatan Sorong Timur, Kota Sorong, yang terdaftar atas nama **MUHAMMAD R.P SETIA BUDI**.

Atas jaminan tersebut kemudian dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 00304/2017, tertanggal 24 Maret 2017, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sorong.

- b. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1056/Remu Selatan, seluas 45 M<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Ukur Nomor 45/RS/2006, tertanggal 19-06-2006, terletak di Kelurahan Remu Selatan, Kecamatan Sorong Timur, Kota Sorong, yang terdaftar atas nama **MUHAMAD RASUL. F.**

Atas jaminan tersebut kemudian dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 00287/2017, tertanggal 24 Maret 2017, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sorong.

*Halaman 13 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kedua sertifikat hak atas tanah tersebut di atas di dalam jawaban gugatan ini untuk selanjutnya disebut sebagai **objek sengketa**.

4. Bahwa pembayaran kewajiban **Terlawan II** kepada **Terlawan III** mengalami ketersendatan pada bulan Desember tahun 2017;
5. Bahwa dalam menjalankan usaha perbankan **Terlawan III** menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya melalui pemberian kredit kepada masyarakat juga, maka atas ketersendatan pembayaran kewajiban tersebut **Terlawan III** menderita kerugian dikarenakan mengalami kesulitan untuk mengembalikan dana kepada masyarakat;
6. Bahwa oleh karena ketersendatan pembayaran kewajiban **Terlawan II** atau dengan kata lain **Terlawan II** lalai atau cidera janji / wanprestasi menjalankan kewajibannya sebagaimana di atur di dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No.05, maka **Terlawan III** melakukan teguran dan peringatan baik secara lisan maupun tertulis kepada **Terlawan II**. Adapun teguran dan peringatan tertulis disampaikan kepada **Terlawan II** melalui surat-surat sebagai berikut:
  - a. Surat Nomor 12/BUKI-SRO/I/2018, tertanggal 02 Januari 2018, perihal Surat Teguran;
  - b. Surat Nomor 13/BUKI-SRO/I/2018, tertanggal 08 Januari 2018, perihal Surat Peringatan I;
  - c. Surat Nomor 14/BUKI-SRO/I/2018, tertanggal 16 Januari 2018, perihal Surat Peringatan II;
  - d. Surat Nomor 01/BUKI-SRO/SP/III/2018, tertanggal 01 Maret 2018, perihal Surat Peringatan III;

Halaman 14 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

7. Bahwa di dalam Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan Nomor 05  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

sebagaimana butir 3 di atas diatur hal sebagai berikut:

a. "Pasal 9.c

BANK berhak untuk menagih seketika dan sekaligus lunas kepada DEBITUR seluruh jumlah yang terhutang ditambah dengan bunga dan biaya-biaya lainnya tanpa dilakukan teguran apapun juga walaupun jangka waktu pinjaman belum berakhir apabila satu atau lebih peristiwa atau hal-hal sebagai berikut:

Jikalau DEBITUR tidak membayar bunga uang sesuai yang dimaksud dalam pasal 3 ayat 1 PERJANJIAN ini selama 2 (dua) bulan berturut-turut dan/atau tidak memenuhi salah satu dari kewajiban-kewajibannya yang telah ditetapkan, sedang dengan lewatnya waktu dan/atau telah terjadinya pelanggaran atas salah satu dari kewajiban-kewajibannya telah cukup menjadi bukti yang nyata akan kelalaian dan/atau kesalahan DEBITUR. Sehingga peringatan dengan surat juru sita atau surat-surat lain serupa itu tidak diperlukan lagi...." dan

b. "Pasal 15

....BANK tanpa harus mendapatkan persetujuan lebih dahulu dari DEBITUR berhak menjual barang agunan kredit baik dimuka umum maupun dibawah tangan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku menurut harga dan syarat yang akan ditetapkan sendiri oleh BANK...."

8. Bahwa di dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 berbunyi ketentuan sebagai berikut:

"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan dibawah kekuasaan

Halaman 15 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

*sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari putusan.mahkamahagung.go.id hasil penjualan tersebut”.*

9. Bahwa setelah teguran dan peringatan tersebut disampaikan **Terlawan II** tetap tidak melakukan kewajiban sebagaimana mestinya, sehingga akhirnya **Terlawan III** melakukan upaya penyelesaian kredit **Terlawan II** dengan cara menggunakan haknya sebagai kreditur sebagaimana dijelaskan di butir 7 dan 8 diatas, dengan mengajukan permohonan lelang hak tanggungan atas seluruh agunan (**objek sengketa**) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Sorong berdasarkan surat nomor 69/BUKI-SRO/V/2018, tertanggal 18 Mei 2018, perihal Permohonan Lelang dengan limit lelang sebesar Rp. 3.120.000.000,- (tiga miliar seratus dua puluh juta rupiah);
10. Bahwa setelah mengajukan permohonan lelang sebagaimana tersebut di atas selanjutnya KPKNL Kota Sorong menyetujui permohonan tersebut dan menerbitkan surat tertanggal 23 Mei 2018, Nomor S-192/WKN.17/KNL.03/2018, perihal Penetapan Jadwal Lelang;
11. Bahwa menindaklanjuti penetapan lelang sebagaimana tersebut di atas maka dilakukan Pengumuman Lelang Pertama pada tanggal 24 Mei 2018 dan Pengumuman Lelang Kedua pada tanggal 8 Juni 2018;
12. Bahwa setelah dilakukan pengumuman sebagaimana tersebut di atas maka kemudian dilaksanakan lelang pada tanggal 26 Juni 2018 yang bertempat di Ruang Lelang KPKNL Sorong, GKN Sorong, Jalan Basuki Rachmat KM.7 Kota Sorong, namun lelang tersebut belum berhasil terjual (TAP/Tidak Ada Peminat) sebagaimana yang tertuang di dalam Salinan Risalah Lelang Nomor 068/82/2018, tertanggal 26 Juni 2018;

*Halaman 16 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son*

#### Disclaimer

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



13. Bahwa oleh karena pada lelang pertama TAP (Tidak Ada Peminat) maka

**Terlawan III** mengajukan permohonan lelang ulang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Sorong, terakhir berdasarkan surat nomor 94/BUKI-SRO/VII/2018, tertanggal 12 Juli 2018, perihal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dengan limit lelang sebesar Rp.1.996.800.000,- (satu miliar sembilan ratus sembilan puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah);

14. Bahwa setelah mengajukan permohonan lelang ulang sebagaimana tersebut di atas selanjutnya KPKNL Kota Sorong menyetujui permohonan tersebut dan menerbitkan surat tertanggal 13 Juli 2018, Nomor S-248/WKN.17/KNL.03/2018, perihal Penetapan Jadwal Lelang;

15. Bahwa menindaklanjuti penetapan lelang sebagaimana butir 12 di atas maka dilakukan Pengumuman Lelang Ulang pada tanggal 19 Juli 2018.

16. Bahwa setelah dilakukan pengumuman sebagaimana butir 13 di atas maka kemudian dilaksanakan lelang pada tanggal 26 Juli 2018 yang bertempat di Ruang Lelang KPKNL Sorong, GKN Sorong, Jalan Basuki Rachmat KM.7 Kota Sorong, dan lelang tersebut telah berhasil terjual kepada pemenang lelang yaitu atas nama **Dr.FILVANUS JABIY (Terlawan V)** dengan harga lelang terbentuk sebesar Rp.2.010.000.000,- (dua miliar sepuluh juta rupiah) sebagaimana yang tertuang di dalam Salinan Risalah Lelang Nomor 078/82/2018, tertanggal 26 Juli 2018;

17. Bahwa berdasarkan informasi yang diterima pemenang lelang **Dr.FILVANUS JABIY / Terlawan V** tidak dapat menikmati asset yang dibelinya melalui lelang (**objek sengketa**) tersebut dan kemudian mengajukan permohonan eksekusi melalui Pengadilan Negeri Sorong, selanjutnya atas permohonan tersebut pada tanggal 15 Oktober 2018 Pengadilan Negeri Sorong

*Halaman 17 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5/PDT.EKS/2018/PN.Son untuk dilakukan eksekusi dan melakukan sita

eksekusi atas asset tersebut.

18. Bahwa selanjutnya **Para Pelawan** kemudian mengajukan gugatan perlawanan terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sorong Nomor 5/PDT.EKS/2018/PN.Son tertanggal 15 Oktober 2018 dengan dalil bahwa asset yang telah dilelang / agunan PT.Bank Bukopin Tbk / SHM No.1056 an.Muhamad Rasul dan SHGB No.1970 an.Muhammad R.P Setia Budi / **objek sengketa** merupakan harta bersama sekaligus harta warisan dari Alm.Orangtua **Para Pelawan**.

Hal-hal di atas, sekiranya dapat memberikan gambaran bahwa gugatan perlawanan yang diajukan oleh **Para Pelawan** ini adalah gugatan perlawanan yang tidak berdasar dan karenanya sangat layak, adil dan patut untuk ditolak dan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang mulia, sebagaimana secara rinci akan kami uraikan di bawah ini.

## **B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan pada bagian Eksepsi di atas, merupakan satu rangkaian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara;
2. Bahwa **Terlawan III** menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan **Para Pelawan** kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh **Terlawan III**;
3. Bahwa **Terlawan III** tidak akan menanggapi dalil-dalil **Para Pelawan** yang tidak berkaitan dengan diri **Terlawan III**;
4. Bahwa menunjuk posita gugatan butir 1 yang menyatakan bahwa **Para Pelawan** termasuk **Terlawan I, Terlawan II** dan **pihak ketiga lainnya** yang tidak ditarik di dalam perkara ini adalah ahli waris dari Alm.Hj.Fachruddin Pudji dan Hj.Hamina tanpa menyebutkan dasar bahwasanya kesemuanya

*Halaman 18 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son*

### 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

adalah ahli waris yang sah menurut hukum dari Alm.Hj.Fachruddin Pudji dan putusan.mahkamahagung.go.id

Hj.Hamina. Sehingga menurut Terlawan III dalil Para Pelawan ini tidak menunjukkan fakta hukum yang terang dan jelas.

5. Bahwa menunjuk posita gugatan butir 2 yang menyatakan bahwa:

- a. “....orang tua Pelawan juga telah meninggalkan harta yang dikumpulkan bersama dan menjadi harta bersama dan harta warisan yang sama sekali belum dibagikan kepada Para Pelawan yang menjadi objek sengketa dalam perkara aquo....”

Selanjutnya **Para Pelawan** menyatakan dalam posita gugatan butir 3 yaitu :

- b. “...yang saat ini dikuasai oleh **TERLAWAN I** dan **TERLAWAN II**, yakni berupa:

- Sebidang tanah beserta bangunan ruko diatasnya dengan luas 45 m<sup>2</sup> (Empat puluh lima meter persegi), Sertifikat SHM No.1056/Remu Selatan, **An.Muhammad Rasul (TERLAWAN I)**, dengan batas-batas sebagai berikut:.....”
- Sebidang tanah beserta bangunan Ruko diatasnya dengan luas 70 m<sup>2</sup> (Tujuh puluh meter persegi), Sertifikat SHGB No.1970/Remu Selatan, **An.Muhammad R.P. Setia Budi (TERLAWAN II)**, dengan batas-batas sebagai berikut:.....”

Dari butir-butir posita gugatan di atas sudah bisa dilihat bahwa terdapat ketidakonsistenan **Para Pelawan** dalam gugatannya, dimana butir 2 menyatakan bahwa objek sengketa merupakan harta bersama dan harta warisan dari Alm.Hj.Fachruddin Pudji sedangkan pada butir 3 ditulis secara jelas dan tegas dengan menggunakan penulisan cetak tebal bahwa objek sengketa adalah atas nama **Terlawan I** dan **Terlawan II**.

Halaman 19 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son

#### 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

6. Bahwa lebih lanjut lagi di dalam sistem hukum tanah di Indonesia diatur kepemilikan hak atas tanah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana yang akan dijelaskan di bawah ini:

a. "Pasal 3

*Pendaftaran tanah bertujuan :*

a. *untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. ...."*

b. "Pasal 4

*(1) untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah."*

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa objek sengketa adalah sah secara hukum milik dari **Terlawan I** dan **Terlawan II** sebagaimana sertifikat hak atas tanah yang dijelaskan pada butir 3 PENDAHULUAN di atas, sertifikat mana yang dikeluarkan oleh instansi pemerintah yang resmi dan berwenang yaitu Kantor Pertanahan Nasional Kota Sorong.

7. Bahwa menunjuk posita gugatan butir 5 yang menyatakan:

*"....yang menjadi objek sengketa dalam Perkara ini, kini telah dijadikan jaminan kredit atau dikenakan hak tanggungan di PT.Bank Bukopin Tbk Cabang Sorong....."*

Halaman 20 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son

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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Butir Posita tersebut di atas tidaklah benar dikarenakan dengan telah terjualnya agunan melalui lelang, maka hutang Debitur (**Terlawan II**) pada PT.Bank Bukopin Tbk cabang Sorong (**Terlawan III**) saat ini telah selesai.

8. Bahwa menunjuk posita gugatan butir 6 yang menyatakan:

*“....pada tanggal 6 Maret 2006 saudara-saudara sah Para PELAWAN yaitu yang bernama **Faisal Fahrudin Pudji, Muhammad Rasul F, Ny.Rahayu, Nurbaya H.F, Hj.Abdul Samad H.F. Pudji, Asrana, Muhammad Fadli Pudji**, bersama-sama dengan **TERLAWAN II** dan **TERLAWAN III** atas petunjuk **TERLAWAN III** datang menghadap Turut **TERGUGAT** untuk memproses tanah dan bangunan objek sengketa atas nama almarhum **Hj.FACHRUDDIN PUDJI** menjadi hak tanggungan atas nama **TERLAWAN I** dan **TERLAWAN II** agar memudahkan **TERLAWAN III** untuk memproses jaminan Sertifikat tersebut untuk memudahkan pancairan kredit di Bank Bukopin (**TERLAWAN III**)....”*

Butir posita tersebut diatas adalah tidak benar, tidak jelas dan mengada-ada, hal ini bertentangan dengan fakta hukum terjadi yakni :

- a. Bahwa PT.Bank Bukopin Tbk cabang Sorong (**Terlawan III**) mulai beroperasi pada tahun 2016, sehingga mustahil pada tanggal 6 Maret 2006 atau sebelumnya **Terlawan III** memberikan petunjuk sebagaimana yang didalilkan pada butir posita tersebut.
- b. Bahwa fakta hukum yang terjadi adalah sebagaimana yang telah **Terlawan III** jelaskan pada butir 1, 2 dan 3 PENDAHULUAN.
9. Bahwa menunjuk posita gugatan butir 7 yang menyatakan:

*“**TERLAWAN III** yang memberikan kredit dengan jaminan tanah dan bangunan ruko yang merupakan objek sengketa, seharusnya meneliti lebih*

*Halaman 21 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

dulu apakah agunan tersebut merupakan harta bersama orang tua Para  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

PELAWAN yang sudah dibagikan sesuai dengan hak waris atau kah tidak..."

Butir posita yang **Terlawan III** garispawahi di atas mengandung pertanyaan, dan dengan ini **Terlawan III** memberikan jawaban bahwa objek sengketa bukan merupakan harta bersama orang tua **Para Pelawan** sebagaimana yang telah **Terlawan III** jelaskan pada butir 5 dan 6 jawaban dalam pokok perkara ini.

10. Bahwa menunjuk posita gugatan butir 9 yang menyatakan:

*".....selanjutnya pada bulan Juli 2018 TERLAWAN III menyerahkan pengurusan dan penyelesaian kredit macet dari TERLAWAN I dan TERLAWAN II kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Sorong (TERLAWAN IV) secara resmi dan sepihak tanpa memberikan solusi untuk bisa melunasi utang-utang dan tidak memberikan kesepakatan bersama untuk nilai limit jual lelang....."*

Bahwa menanggapi posita tersebut **Terlawan III** telah melakukan teguran dan peringatan baik secara lisan maupun tertulis kepada **Terlawan II** melalui surat-surat sebagai berikut:

- a. Surat Nomor 12/BUKI-SRO/I/2018, tertanggal 02 Januari 2018, perihal Surat Teguran;
- b. Surat Nomor 13/BUKI-SRO/I/2018, tertanggal 08 Januari 2018, perihal Surat Peringatan I;
- c. Surat Nomor 14/BUKI-SRO/I/2018, tertanggal 16 Januari 2018, perihal Surat Peringatan II;
- d. Surat Nomor 01/BUKI-SRO/SP/III/2018, tertanggal 01 Maret 2018, perihal Surat Peringatan III;

Halaman 22 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Namun meskipun sudah dilakukan teguran dan peringatan **Terlawan II** tetap  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tidak melakukan kewajiban sebagaimana mestinya atau dengan kata lain lalai menjalankan kewajibannya sebagaimana di atur di dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No.05 **Terlawan II** telah cidera janji/wanprestasi, sehingga akhirnya **Terlawan III** memutuskan untuk melakukan upaya penyelesaian kredit **Terlawan II** dengan cara menggunakan haknya sebagai kreditur berdasarkan:

- a. Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan Nomor 05 sebagaimana butir 3 PENDAHULUAN di atas diatur hal sebagai berikut:

1. "Pasal 9.c

BANK berhak untuk menagih seketika dan sekaligus lunas kepada DEBITUR seluruh jumlah yang terhutang ditambah dengan bunga dan biaya-biaya lainnya tanpa dilakukan teguran apapun juga walaupun jangka waktu pinjaman belum berakhir apabila satu atau lebih peristiwa atau hal-hal sebagai berikut:

Jikalau DEBITUR tidak membayar bunga uang sesuai yang dimaksud dalam pasal 3 ayat 1 PERJANJIAN ini selama 2 (dua) bulan berturut-turut dan/atau tidak memenuhi salah satu dari kewajiban-kewajibannya yang telah ditetapkan, sedang dengan lewatnya waktu dan/atau telah terjadinya pelanggaran atas salah satu dari kewajiban-kewajibannya telah cukup menjadi bukti yang nyata akan kelalaian dan/atau kesalahan DEBITUR. Sehingga peringatan dengan surat juru sita atau surat-surat lain serupa itu tidak diperlukan lagi....";

Halaman 23 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 2. "Pasal 15

*....BANK tanpa harus mendapatkan persetujuan lebih dahulu dari DEBITUR berhak menjual barang agunan kredit baik dimuka umum maupun dibawah tangan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku menurut harga dan syarat yang akan ditetapkan sendiri oleh BANK...."*; dan

- b. Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 yang berbunyi sebagai berikut:

*"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan dibawah kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".*

Berdasarkan uraian di atas maka tindakan **Terlawan III** dalam pelaksanaan lelang Hak Tanggungan atas **objek sengketa** sebagaimana dijelaskan butir 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 dan 16 PENDAHULUAN, sudah memenuhi ketentuan dan peraturan hukum yang berlaku.

11. Bahwa menunjuk posita gugatan butir 10 yang menyatakan:

- a. *"....pada tanggal 26 Juli 2018, secara sepihak objek sengketa telah dilelang dan telah disiapkan pemenang lelangnya yaitu TERLAWAN V telah ditetapkan sebagai pemenang lelang...."*

Posita gugatan tersebut tidaklah berdasar dikarenakan pelaksanaan lelang dilakukan secara terbuka untuk umum dan sebelumnya dilakukan pengumuman lelang, sebagaimana yang **Terlawan III** sudah jelaskan pada butir 11 dan 15 PENDAHULUAN.

Halaman 24 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. ....seharusnya **TERLAWAN III** dan **TERLAWAN IV** menyerahkan Tim independen untuk menilai harga jual lelang tersebut...”

Posita gugatan tersebut tidaklah benar, dikarenakan **Terlawan III** dalam menentukan limit lelang berdasarkan Laporan Penilaian Tim Independen yaitu KJPP Bambang & Ernasapta Nomor BEST-478/BLP/V/2018 dengan hasil penilaian yaitu Nilai Pasar sebesar Rp.3.120.000.000,- (tiga miliar seratus dua puluh juta rupiah) dan Nilai Likuidasi sebesar Rp.1.996.800.000,- (satu miliar sembilan ratus sembilan puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah). Adapun pada saat lelang yang dilakukan pada tanggal 26 Juni 2018 **Terlawan III** menggunakan Nilai Pasar sebesar Rp.3.120.000.000,- (tiga miliar seratus dua puluh juta rupiah) sebagai limit lelang, namun ternyata lelang tersebut TAP (Tidak Ada Peminat). Selanjutnya **Terlawan III** mengajukan permohonan lelang ulang kepada KPKNL Sorong dengan menggunakan Nilai Likuidasi sebesar Rp.1.996.800.000,- (satu miliar sembilan ratus sembilan puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah) sebagai limit lelang, dan pada lelang ini berhasil terjual dengan angka terbentuk lelang sebesar Rp.2.010.000.000,- (dua miliar sepuluh juta rupiah).

c. “....pada tanggal 09 Oktober 2018 TERLAWAN III telah mengajukan permohonan eksekusi dan pada tanggal 15 Oktober 2018 Ketua Pengadilan Negeri Sorong telah menerbitkan surat Berita Acara Peneguran/Aanmaning (Teguran Pertama) Nomor : 5/PDT.EKS/2018/PN.Son untuk dilakukan eksekusi....”

Posita gugatan tersebut tidaklah benar, dikarenakan setelah terjualnya lelang pada tanggal 26 Juli 2018, maka sudah tidak ada kaitannya lagi **Terlawan III** dengan objek sengketa karena hutang **Terlawan II** pada

Halaman 25 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son

### 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

Terlawan III telah selesai, sehingga mustahil Terlawan III yang mengajukan permohonan eksekusi tersebut.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang **Terlawan III** uraikan diatas, mohon perkenan Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a *quo* untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

### **A. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan Gugatan **Para Pelawan** tidak terbukti seluruhnya;
2. Menolak Gugatan **Para Pelawan** untuk seluruhnya;
3. Menyatakan sah, berharga dan mengikat Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No.05 dan Akta Pengakuan Hutang No.06, tertanggal 24 Januari 2017 yang dibuat di hadapan Yenni Sellywati Siagian, SH., MKn beserta addendum, peubahan maupun penambahannya;
4. Menyatakan sah dan berharga Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1970/Remu Selatan atas nama **MUHAMMAD R.P SETIA BUDI** dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1056/Remu Selatan atas nama **MUHAMAD RASUL. F.;**
5. Menyatakan sah dan berharga Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 00304/2017, tertanggal 24 Maret 2017 dan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 00287/2017, keduanya tertanggal 24 Maret 2017, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sorong
6. Menyatakan sah dan berharga Salinan Risalah Lelang Nomor 068/82/2018, tertanggal 26 Juni 2018 dan Salinan Risalah Lelang Nomor 078/82/2018 tertanggal 26 Juli 2018, yang dikeluarkan oleh KPKNL Sorong;

*Halaman 26 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son*

#### 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

7. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam putusan.mahkamahagung.go.id perkara ini;

Atau apabila Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassa berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya menurut Hukum (*Ex aequo et bono*);

### **Jawaban Terlawan IV**

#### **DALAM EKSEPSI:**

1. Bahwa Terlawan IV menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Para Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

#### **2. Eksepsi *Persona Standi Non Judicio***

a. Bahwa Terlawan IV berpendapat bahwa perlawanan Para Pelawan khususnya yang ditujukan terhadap Terlawan IV harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *persoon* Terlawan IV di dalam surat perlawanan Pelawan kurang tepat dan keliru, yaitu dengan menyebutkan "Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Sorong, beralamat di Jalan Basuki Rahmat, Kelurahan Malaingke di, Distrik Sorong, Kota Sorong Provinsi Papua Barat" (*vide* halaman 2 Surat Perlawanan Pelawan).

b. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 263/PMK.01/2016 tanggal 30 Desember 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, bahwa seharusnya penyebutan *persoon* Terlawan IV adalah seperti yang sebagaimana diuraikan dalam halaman pertama surat jawaban ini, yaitu "Pemerintah RI c.q. Menteri Keuangan RI c.q. Direktur Jenderal Kekayaan

*Halaman 27 dari 67 Putusan Perdana Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son*

#### **Disclaimer**

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c.q. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Sorong".

- c. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Terlawan IV diatas, terbukti bahwa Para Pelawan langsung ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Sorong tanpa mengaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat. Dengan demikian jelas bahwa akan hal ini akan berakibat terhadap gugatan *a quo* menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya/ N.O. (***Niet Ontvankelijk Verklaard***). Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat.

### 3. Eksepsi Kompetensi Absolute

- a. Terhadap salah satu petitum perlawanan Para Pelawan (***vide nomor 6***) yang salah satu amarnya meminta Majelis Hakim untuk "...*membatalkan Sertifikat SHM No. 1056/Remu Selatan an. Muhammad Rasul (Terlawan I) dan Sertifikat SHGB No. 1970/Remu Selatan an. Muhammad R.P. Setia Budi (Terlawan II) yang dijadikan jaminan/hak tanggungan oleh Terlawan I dan Terlawan II kepada Terlawan III*" mengandung permohonan untuk **membatalkan sertifikat hak milik dan sertifikat HGB yang merupakan surat keputusan pejabat Tata Usaha Negara yang sifatnya konkrit, individual, dan final.**
- b. Bahwa berdasarkan petitum yang ajukan oleh Para Pelawan, Pengadilan Negeri tidak seharusnya berwenang menyatakan sertipikat hak atas tanah tidak memiliki kekuatan hukum dan/ atau membatalkan sertipikat hak atas tanah, karena hal tersebut merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata

Halaman 28 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Usana Negara. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah  
putusan.mahkamahagung.go.id

Agung RI Nomor 1198 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976, yang menyatakan: *"Karena pengeluaran sertifikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang Pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang administrasi, bukan Pengadilan"* dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 321 K/Sip/1978, tanggal 31 Januari 1981, yang menyatakan: *"Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain"*.

- c. Berdasarkan segala pertimbangan tersebut di atas dan memedomani ketentuan Pasal 134 HIR maka Majelis Hakim berpendapat Pengadilan Negeri Sorong harus menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara Perlawanan Para Pelawan tersebut, maka eksepsi kewenangan *absolute* haruslah dikabulkan.

#### 4. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscur Libel*)

- a. Bahwa dalam Petitum perlawanan angka 8 menyebutkan *"Menyatakan para Terlawan maupun Turut Terlawan ataupun pihak lainnya yang terkait untuk tunduk dan patut terhadap putusan dalam perkara ini"*.
- b. Bahwa dalam Pasal 1365 KUHPdata, disebutkan *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."* yang apabila diperinci meliputi:
1. Adanya suatu Perbuatan;
  2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
  3. Ada kerugian;
  4. Ada hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian;

Halaman 29 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Ada kesalahan "*Schuld*".
- c. Bahwa untuk dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum, selain perbuatan yang melawan undang-undang, yang menurut **Rosa Agustina**, dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum*, terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003), hal. 117, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat:
1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
  2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
  3. Bertentangan dengan kesusilaan
  4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.
- d. Bahwa dalam Perlawanan Para Pelawan, unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut di atas belum terpenuhi dan belum dapat dibuktikan dengan tindakan Terlawan IV, mengingat Terlawan IV hanya sebagai fasilitator pelaksana lelang.
- e. Dengan demikian dikarenakan antara posita dan petitum dalam gugatan Penggugat sangat tidak jelas dan kabur, maka sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 565/K/SIP/1973 tanggal 21 Agustus 1974, menyatakan "jika gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*)".

Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Terlawan IV akan menanggapi perlawanan Para Pelawana *quo* dalam bagian Pokok Perkara sebagaimana diuraikan lebih lanjut berikut ini.

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap termasuk dalam pokok perkara ini dan Terlawan IV menolak seluruh

*Halaman 30 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son*

#### Disclaimer

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



2. Bahwa TerlawanIV tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Pelawan yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TerlawanIV.

3. Bahwa Lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam Perkara *a quo* adalah guna memenuhi ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 dan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: No:27/2017 tanggal 13 Maret 2017 halaman 7 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 29/2017 tanggal 15 Maret 2017 yang berbunyi:

“Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan Perjanjian Utang-Piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang objek Hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan.
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kuitansi.
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada Pembeli yang bersangkutan.
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.

*Halaman 31 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak

Tanggungan dengan tegas dinyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dan hasil penjualan tersebut, hal ini juga sejalan dengan Pasal 1178 Ayat 2 KUH Perdata. Dengan demikian PT.Bank Bukopin Tbk Cabang Sorong selaku kreditur *in casu* TerlawanIII mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Olehnya jelas dalam permasalahan *a quo* Terlawan IV melaksanakan lelang atas permintaan TerlawanIII.

5. Bahwa Terlawan IV memandang perlu terlebih dahulu memberikan ilustrasi singkat atas proses pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang telah dilaksanakan sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas dan terang benderang bagi Majelis Hakim dalam rangka memeriksa dan memutus perkara *a quo*, sebagai berikut:

- a. Bahwa terdapat permohonan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sesuai surat dari Bukopin Tbk Cabang Sorong *in casu* Terlawan III Nomor 94/BUKI-SRO/VII/2018 tanggal 12 Juli 2018 hal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;
- b. Pasal 6 huruf e Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Lelang Eksekusi terdiri dari Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT);

Halaman 32 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

c. Permohonan Lelang dari PT. Bank Bukopin Tbk Cabang Sorong dilampiri  
putusan.mahkamahagung.go.id

dengan:

1. Fotocopy Perjanjian Kredit Nomor: 05 tanggal 24 Januari 2017,
2. Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor : 1056 Desa/Kelurahan Remu Selatan atas nama Muhamad Rasul F dan Fotocopy Sertipikat HGB Nomor 1970 Desa/Kel. Remu Selatan atas nama Muhammad R,P. Setia Budi.
3. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: No: 27/2017 tanggal 13 Maret 2017 dan Nomor 29/2017 tanggal 15 Maret 2017;
4. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sorong Nomor : 00287/2017 tanggal 24 Maret 2017 dan Nomor 00304/2017 tanggal 15 Maret 2017;
5. Fotocopy Surat Peringatan dari Kreditur kepada Debitur:
  - a. Surat Peringatan Pertama Nomor : 13/BUKI-SRO/I/2018 tanggal 16 Januari 2018;
  - b. Surat Peringatan Kedua Nomor : 14/BUKI-SRO/2018 tanggal 8 Januari 2018;
  - c. Surat Peringatan Ketiga Nomor: 01/BUKI-SRO/SP/III/2018 tanggal 1 Maret 2018.
6. Daftar Jumlah hutang debitur;
- d. Dalam pelaksanaan lelang tersebut telah dilengkapi dengan terbitnya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 256/2018 dan Nomor : 257/2018 tanggal 5 Juni 2018 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sorong yang menerangkan bahwa sebidang tanah seluas 45 m<sup>2</sup> sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 01056/Remu Selatan atas nama Muhamad Rasul F dan sebidang tanah seluas 70 m<sup>2</sup> sesuai

Halaman 33 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son

### 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**

Sertifikat HGB Nomor : 01970/Rennu Selatan atas nama Muhammad R.P.

Setia Budi telah dibebani Hak Tanggungan I (Pertama) Nomor :  
27/2017 dan Nomor : 29/2017 pada Bank Bukopin Tbk;

- e. Sebelum pelaksanaan lelang telah terbit Surat Pemberitahuan Lelang dari  
Pemimpin PT.Bukopin Tbk.Kantor Cabang Sorong kepada Sdr.  
Muhammad R.P. Setia Budi Nomor :100/BUKI-SRO/VII/2018 tanggal  
19 Juli 2018 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit  
Saudara;
- f. Bahwa pelaksanaan lelang tersebut telah diumumkan oleh PT Bank  
Bukopin Tbk. melalui Harian Radar Sorong tanggal 19 Juli 2018 sebagai  
Pengumuman Lelang Ulang atas pelaksanaan lelang sebelumnya pada  
tanggal 26 Juni 2018 dan ralat pengumuman lelang ulang melalui Harian  
Radar Sorong pada tanggal 23 Juli 2018 sehingga dapat dibuktikan bahwa  
pelaksanaan Lelang dilakukan terbuka untuk umum dan memberi  
kesempatan kepada siapa saja untuk melihat dan mengenal obyek Hak  
Tanggungan;
- g. Bahwa oleh karena permohonan lelang diajukan oleh PT Bank Bukopin  
Tbk.Kantor Cabang Sorong *in casu* Terlawan III telah disertai dengan  
surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat  
untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan Peraturan Menteri  
Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 22  
Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dalam Pasal 13  
dengan tegas menyatakan bahwa "**Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang  
Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan**

*Halaman 34 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son*

**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

dan telah memenuhi Legalitas Formal Subyek dan Objek Lelang”.

- h. Bahwa kemudian Kepala KPKNL Sorong/Terlawan IV menetapkan jadwal pelaksanaan lelang melalui surat No. S-248/WKN.17/KNL.03/2018 tanggal 13 Juli 2018 yang isinya antara lain memuat waktu, tanggal, dan tempat pelaksanaan lelang.
- i. Lelang telah dilaksanakan pada tanggal 26 Juli 2018 dan tercapai penawaran tertinggi dengan harga Rp2.010.000.000,00 oleh Filvanus Jabiy/Terlawan V yang tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 078/82/2018.
6. Dalam posita perlawanan angka 10 yang berbunyi:

*“...10. Bahwa pada tanggal 26 Juli 2018, secara sepihak objek sengketa telah dilelang dan telah disiapkan pemenang lelangnya yaitu Terlawan V telah ditetapkan sebagai pemenang lelang dengan nilai transaksi senilai Rp2.010.000.000,- (dua milyar sepuluh juta rupiah), padahal Terlawan V sebelumnya pada tanggal 22 Maret 2018 telah melakukan penawaran di bawah tangan kepada Terlawan I dan Terlawan II terhadap objek sengketa senilai Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah). Namun Terlawan I dan Terlawan II tidak menyetujui karena harga yang ditawarkan hanya Rp2,5 Milyar saja, sedangkan harga pasaran yang ada di sekitar objek lelang tersebut berkisar senilai Rp3,5 Milyar (tiga koma lima milyar rupiah) karena objek sengketa benar-benar terletak di jalan utama dan berlantai empat. Seharusnya Terlawan III dan Terlawan IV menyertakan Tim Independen untuk menilai harga jual lelang tersebut. Dan pada tanggal 9 Oktober 2018 Terlawan III telah mengajukan permohonan eksekusi dan pada*

Halaman 35 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 15 Oktober 2018 Ketua Pengadilan Negeri Sorong telah menerbitkan

surat Berita Acara Peneguran/Aanmaning”

adalah sangat mengada-ada, tidak berdasar sama sekali dan harus dikesampingkan, karena faktanya penetapan nilai limit merupakan tanggung jawab Penjual dalam hal ini PT Bank Bukopin Tbk Cabang Sorong (Terlawan III) berdasarkan penilaian oleh penilai KJPP Bambang & Ernasapta sesuai Laporan Penilaian nomor BEST-47/BLP/V/2018 tanggal 14 Mei 2018 dengan indikasi nilai likuidasi atas properti senilai Rp1.996.800.000,00 (vide Pasal 49 PMK No.27/PMK.06/2016). Terlawan IV dalam hal ini KPKNL tidak memiliki kewenangan atas nilai limit obyek pelalangan sebagaimana bunyi Pasal 44 jo. Pasal 50 PMK No. 27/PMK.06/2016, bahwa *“penjual menetapkan nilai limit berdasarkan penilaian oleh penilai dimana penetapan nilai limit tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Kelas II dan KPKNL atau Pejabat Lelang II tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap nilai dan materi yang tercantum dalam laporan penilaian”*.

7. Bahwa dan oleh karena lelang yang telah dilaksanakan sah menurut hukum, pembeli lelang/pemenang lelang dalam hal ini TerlawanV wajib diberikan perlindungan hukum sebagaimana beberapa **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI** berikut:

- a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958: “Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik Putusan Nomor 113/PDT/2015/PT.MDN Halaman 24 harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah”;
- b. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982: “Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum”;

Halaman 36 dari 67 Putusan Perdana Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Putusan Mahkamah Agung RI No. 320 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari

1996: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi";

d. Putusan Mahkamah Agung RI Na.52 K/SIP/1975 tanggal 23 September

1975: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi";

e. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1237 K/SIP/1973 tanggal 15 April 1976:

"Pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum";

f. Putusan Mahkamah Agung RI No. 821 K/SIP/1974 tanggal 28 April 1976:

"Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi";

8. Dengan tidak adanya bukti Terlawan V melanggar hukum maupun ketentuan yang berlaku, dan Para Pelawan tidak dapat menunjukkan hubungan hukum antara Para Pelawan dengan Terlawan IV maka tidak pantas Para Pelawan menarik Terlawan IV sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sehingga Terlawan IV tidak dapat dihukum atau setidaknya atas perlawanan Para Pelawan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Terlawan IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

### DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan menerima eksepsi Terlawan IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya; atau
2. Menyatakan Perlawanan Para Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Halaman 37 dari 67 Putusan Perdana Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son

#### Disclaimer

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



**Atau**

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

**Jawaban Terlawan V**

**DALAM KONVENSI :**

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa pada pokoknya Terlawan V menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Perlawanan Para Terlawan, kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Para Terlawan;
2. Bahwa Gugatan Perlawanan Para Terlawan *Error In Persona* dengan memasukkan nama Terlawan V sebagai pihak yang digugat, karena berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 078/82/2018, Terlawan V merupakan pemenang lelang yang sah yang hak-haknya dilindungi oleh Undang-Undang Hak Tanggungan, PMK Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas PMK Nomor 93/PMK.06/2010 dan PMK Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
3. Bahwa seharusnya yang menjadi pihak Terlawan hanya Terlawan I dan Terlawan II, beserta ahli waris lainnya, karena perbuatan hukum yang dilakukan Terlawan I dan Terlawan II dengan menjadikan sertifikat obyek sengketa sebagai jaminan hutang yang hal tersebut diketahui oleh Para Terlawan selaku ahli waris sesuai dalil dalam posita Gugatan *Derden Verzet* poin no. 6 (enam) dan telah dilakukan berulang kali berdasarkan halaman Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan Dan Pencatatan Lainnya pada

*Halaman 38 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Sertifikat Hak Milik No. 1056/Remu Selatan dan Sertifikat Hak Guna  
putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan No. 1970/Remu Selatan;

## DALAM REKONVENSI:

1. Bahwa berdasarkan Vendu Reglement, HIR, serta PMK Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas PMK Nomor 93/PMK.06/2010 dan PMK Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, setelah Pejabat lelang mengeluarkan Risalah Lelang yang mencantumkan nama Pemenang Lelang, maka Risalah Lelang tersebut sudah cukup sebagai bukti peralihan dari pemilik semula kepada Pemenang Lelang;
2. Bahwa berdasarkan Berita Acara Aanmaning Nomor : 5/PDT.EKS/2018/PN.SON tanggal 15 Oktober 2018, Terlawan I dan Terlawan II telah sepakat dan menyetujui akan mengosongkan obyek lelang/obyek sengketa secara sukarela dalam jangka waktu paling lambat 15 Desember 2018;
3. Bahwa sampai dengan saat ini, meskipun Terlawan V yang merupakan Pemenang Lelang yang sah, **BELUM** memperoleh hak-haknya sebagai pemenang lelang hak tanggungan meskipun telah memenuhi kewajiban dan melakukan pelunasan pembelian obyek lelang;
4. Bahwa dalam upaya memenuhi kewajiban pelunasan dan pembayaran obyek lelang, Terlawan V pun melakukan pinjaman yang memiliki jatuh tempo, sehingga Terlawan V memiliki maksud untuk segera memanfaatkan obyek lelang tersebut;
5. Bahwa akibat dari adanya Gugatan Derden Verzet dari Para Pelawan, Terlawan V selaku Pemenang Lelang yang memiliki hak penuh atas obyek lelang tersebut belum dapat menguasai dan memanfaatkan obyek lelang yang sudah beralih kepemilikannya kepada Terlawan V sejak Agustus 2018,

*Halaman 39 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son*

### 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

sehingga menimbulkan kerugian materiil yang jika ditotal menjadi sebesar  
Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);

Berdasarkan bantahan-bantahan diatas, mohon kepada Majelis Hakim  
Pengadilan Negeri Sorong dalam perkara ini berkenan memutuskan :

### **DALAM KONVENSI :**

### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak Gugatan Perlawanan Pihak Ketiga Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menerima Jawaban Terlawan V untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Gugatan Perlawanan Pihak Ketiga Para Pelawan yang ditujukan terhadap Terlawan V adalah Error In Persona;
4. Menyatakan Terlawan V selaku Pemenang Lelang merupakan pembeli yang beritikad baik yang hak-haknya dilindungi oleh Undang-Undang;

### **DALAM REKONVENSI :**

1. Menyatakan Terlawan V berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 078/82/2018 adalah Pemenang Lelang yang sah;
2. Menyatakan Terlawan V selaku pemilik yang sah dan berhak atas obyek lelang/obyek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1056/Remu Selatan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor ; 1970/Remu Selatan;
3. Menyatakan perbuatan Para Pelawan mengajukan Gugatan Derden Verzet menimbulkan kerugian materiil terhadap Terlawan V sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);
4. Menghukum Para Pelawan untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Terlawan V sejumlah Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);

### **DALAM KONVENSI & REKONVENSI :**

Halaman 40 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Dalam Peradilan yang baik dan adil, monon Putusan yang seadil-adilnya  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)  
menurut Hukum.

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatan perlawanannya, pihak Para Pelawan telah mengajukan alat bukti surat berupa;

1. Fotocopy Surat Akta Pembagian bersama nomor 15/RBG/2006 tanggal 6 Maret 2006 dibuat dihadapan Notaris/PPAT SAMUEL LAISINA.SH selaku Notaris di Sorong, selanjutnya diberi tanda bukti surat Plw -1;
2. Fotocopy Surat Sertifikat HGB No Fotocopy Sertifikat HGB No.B.1171 An. Ketujuh orang Ahli Waris dan Ibu kandungnya para pelawan tanpa melibatkan Para Pelawan, selanjutnya diberi tanda Bukti surat Plw-2;
3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik N0. 1056 Atas nama Terlawan I, selanjutnya diberi tanda bukti surat Plw-3;
4. Fotocopy Sertifikat HGB N0. 1970 Atas nama An. Ketujuh orang Ahli Waris dan Ibu kandungnya para pelawan yang diahlikan kepada terlawan I, selanjutnya diberi tanda bukti surat Plw-4;
5. Fotocopy Surat Ijin mendirikan bangunan (IMB) No. 42/SIMB/BSRG/1991 An Almarhum Hj. Fachuddin Puji, selanjutnya diberi tanda bukti surat Plw-5;
6. Fotocopy Surat persetujuan pemberian kredit (SPPK) tanggal 23 Januari 2017 dari Bank Bukopin / Terlawan III, selanjutnya diberi tanda bukti surat Plw-6;
7. Fotocopy Surat persetujuan perubahan Provisi No,03/SRG-PIM/I/2017 dan surat persetujuan Perubahan SPPK No,04/SRG-PIM/I/2017 dari terlawan III, selanjutnya diberi tanda bukti surat Plw-7;

Halaman 41 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son

#### Disclaimer

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



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

8. Fotocopy Surat tanda terima asli Sertifikat SHM No. 56/Remu Selatan

Atas nama. Muhammad Rasul Terlawan I beserta 42/SIMB/BSRG/1991

tanggal 24 Januari 2016, selanjutnya diberi tanda bukti surat Plw-8;

9. Fotocopy Surat tanda terima asli Sertifikat SHM NO. 1970/Remu Selatan

Atas nama. Muhammad R.P Setia Budi Terlawan II beserta Dokumen-

Dokumen lainnya yang diserahkan oleh Terlawan I dan II kepada Terlawan III

tanggal 25 Januari 2016, selanjutnya diberi tanda bukti surat Plw-9;

10. Fotocopy surat penawaran Ruko dan tanah obyek sengketa oleh terlawan V

kepada Terlawan I dan II tanggal 22 Maret 2018, selanjutnya diberi tanda

bukti surat Plw-10;

11. Fotocopy surat pengumuman lelang kedua Eksekusi Pasal 6 Undang-Undan

Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan III kepada Terlawan II,

selanjutnya diberi tanda bukti surat Plw-11;

12. Fotocopy surat pemberitahuan Proses lelang No. 105/BUKTI-SRO/VIII/2018

yang telah dilakukan oleh Terlawan III kepada Terlawan II, selanjutnya diberi

tanda bukti surat Plw-12;

13. Fotocopy Surat Putusan Salinan Akta Perdamaian No.

0251/PDT.G/2018/PA.Srog tanggal 21 November 2018 oleh Pengadilan

Agama Sorong, selanjutnya diberi tanda bukti surat Plw-4;

14. Fotocopy Berita Acara Peneguran /Aanmaning (teguran Pertama) Nomor

5/PDT.EKS/2018/PN.Son tanggal 15 Oktober 2018, selanjutnya diberi tanda

bukti surat Plw-4;

Terhadap bukti tersebut telah diberi materai secukupnya, dan untuk bukti  
surat Plw-1, Plw-7, Plw-11, Plw-13, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya

*Halaman 42 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son*

**Disclaimer**

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti surat yang sah menurut putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang sementara untuk bukti surat Plw-2, Plw-3, Plw-4, Plw-5, Plw-6, Plw-8, Plw-9 Plw-10, Plw-12 dan Plw-4 hanya berupa fotocopy atas fotocopy yang menurut Para Pelawan aslinya ada pada para Terlawan;

Menimbang, bahwa Para Pelawan dalam persidangan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempertahankan dalil-dalil bantahannya Para Terlawan/ Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut;

### **Bukti Surat Terlawan III;**

1. Fotocopy Surat Surat Permohonan Take Over Kredit dan Penambahan Modal Kerja tertanggal 4 Januari 2017 sebesar Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda bukti surat Tlw.III-1;
2. Fotocopy Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SPPK) Nomor 02/SRG-PIM/I/2017 tertanggal 23 Januari 2017, selanjutnya diberi tanda bukti surat Tlw.III-2;
3. Fotocopy Surat Persetujuan Perubahan Provisi Nomor 03/SRG-PIM/I/2017 tertanggal 23 Januari 2017, selanjutnya diberi tanda bukti surat Tlw.III-3;
4. Fotocopy Surat Persetujuan Persyaratan SPPK Nomor 04/SRG-PIM/I/2017 tertanggal 24 Januari 2017, selanjutnya diberi tanda bukti surat Tlw.III-4;
5. Fotocopy Surat Akta Perjanjian Kredit dengan memakai Jaminan Nomor 05 tertanggal 24 Januari 2017, dibuat dihadapan Yenni Sellywati Siagian SH.MKn Notaris di Kota Sorong, selanjutnya diberi tanda bukti surat Tlw.III-5;

Halaman 43 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son

#### 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

6. Fotocoy Surat Pengakuan hutang Nomor 96 tertanggal 24 Januari 2017,  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dibuat dihadapan Yenni Sellywati Siagian SH.MKn Notaris di Kota Sorong

selanjutnya diberi tanda bukti surat Tlw.III-6;

7. Fotocoy Setifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1970/Kelurahan Remu Selatan  
an. Muhammad R.P.Setia Budi, selanjutnya diberi tanda bukti surat Tlw.III-7;

8. Fotocoy Setifikat Hak Milik Nomor 1056/Kelurahan Remu Selatan an.  
Muhammad R.P.Setia Budi, selanjutnya diberi tanda bukti surat Tlw.III-8;

9. Fotocoy Setifikat Hak Tanggungan Peringkat I ( Pertama ) Nomor  
00287/2017, tertanggal 24 Maret 2017, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan  
Kota Sorong, selanjutnya diberi tanda bukti surat Tlw.III-9;

10. Fotocoy Setifikat Hak Tanggungan Peringkat I ( Pertama ) Nomor  
003042017, tertanggal 24 Maret 2017, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan  
Kota Sorong, selanjutnya diberi tanda bukti surat Tlw.III-10;

11. Fotocopy Salinan Rekening Tabungan atas nama Terlawan II Bank Bukopin  
mulai Bulan Desember 2017 S/d Mei 2018, selanjutnya diberi tanda bukti  
surat Tlw.III-11;

12. Fotocoy Surat Nomor 12/BUKI-SRO/I/2018, tertanggal 02 Januari 2018  
Perihal Surat Teguran terkait tidak dilakukannya pembayaran kewajiban  
kredit Terlawan II kepada Terlawan III, selanjutnya diberi tanda bukti surat  
Tlw.III-12;

13. Fotocoy Surat Nomor 13/BUKI-SRO/I/2018, tertanggal 08 Januari 2018  
Perihal Surat Peringatan I terkait tidak dilakukannya pembayaran kewajiban  
kredit Terlawan II kepada Terlawan III, selanjutnya diberi tanda bukti surat  
Tlw.III-13;

14. Fotocoy Surat Nomor 13/BUKI-SRO/I/2018, tertanggal 16 Januari 2018  
Perihal Surat Peringatan II terkait tidak dilakukannya pembayaran kewajiban

*Halaman 44 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son*

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tlw.III-14;

15. Fotocoy Surat Nomor 01/BUKI-SRO/III/2018, tertanggal 01 Maret 2018

Perihal Surat Peringatan III terkait tidak dilakukannya pembayaran kewajiban

kredit Terlawan II kepada Terlawan III, selanjutnya diberi tanda bukti surat

Tlw.III-15;

16. Fotocoy Surat Nomor 69/BUKI-SRO/I/2018, tertanggal 18 Mei 2018 Perihal

Permohonan lelang, selanjutnya diberi tanda bukti surat Tlw.III-16;

17. Focopy Surat Pernyataan Harga limit tertanggal 18 Mei 2018, selanjutnya

diberi tanda bukti surat Tlw.III-17;

18. Fotocoy Surat Nomor S.192/WKN.17/KN1.03/2018 tertanggal 23 Mei 2018,

Perihal Penetapan Jadwal Lelang, selanjutnya diberi tanda bukti surat Tlw.III-

18;

19. Fotocoy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Angunan Kredit Saudara

tertanggal 24 Mei 2018. selanjutnya diberi tanda bukti surat Tlw.III-19;

20. Fotocoy Surat Pengumuman Lelang Pertama tanggal 24 Mei 2018 berikut

lampiran, selanjutnya diberi tanda bukti surat Tlw.III-20;

21. Fotocoy Surat Pengumuman Lelang Kedua tanggal 08 Juni 2018, selanjutnya

diberi tanda bukti surat Tlw.III-21;

22. Fotocoy Surat Salinan Risalah Lelang Nomor 068/82/2018, tertanggal 26 Juni

2018, yang dikleuarkan oleh KPKNL Sorong, selanjutnya diberi tanda bukti

surat Tlw.III-22;

23. Fotocoy Surat Nomor 94/BUKI-SRO/VII/2018, tertanggal 12 Juli 2018 Perihal

Permohonan lelang Eksekusi Hak Tanggungan, selanjutnya diberi tanda bukti

surat Tlw.III-23;

Halaman 45 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son

### Disclaimer

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



24. Fotocopy Surat Pernyataan Harga limit tertanggal 12 Juli 2018, selanjutnya

putusan.mahkamahagung.go.id

diberi tanda bukti surat Tlw.III-24;

25. Fotocoy Surat Nomor S.248/WKN.17/KNL.03/2018 tertanggal 23 Mei 2018,

Perihal Penetapan Jadwal Lelang, selanjutnya diberi tanda bukti surat Tlw.III-

25;

26. Fotocoy Surat Pengumuman Lelang Ulang tertanggal Juli 2018, selanjutnya

diberi tanda bukti surat Tlw.III-26;

27. Fotocoy Surat Salinan Risalah Lelang Nomor 178/82/2018, tertanggal 26 Juni

2018, yang dikeluarkan oleh KPKNL Sorong, selanjutnya diberi tanda bukti

surat Tlw.III-27;

Terhadap bukti tersebut telah diberi materai secukupnya, dan untuk bukti surat Tlw III-1, Tlw III-5, Tlw III-6, Tlw III-18, Tlw III-20, Tlw III-21, Tlw III-22, Tlw III-25, Tlw III-26 dan Tlw III-27, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti surat yang sah menurut Undang-Undang sementara untuk bukti surat Tlw.III-2, Tlw.III-3 Tlw.III-4, Tlw.III-7, Tlw.III-8, Tlw.III-9, Tlw III-10, Tlw III-11, Tlw.III-12, Tlw.III-13, Tlw.III-12 Tlw.III-13, Tlw.III-14, Tlw.III-15, Tlw.III-16, Tlw.III-17, Tlw.III-19, Tlw.III-23, dan Tlw.III-24 hanya berupa fotocopy atas fotocopy yang menurut Terlawan III aslinya ada pada Terlawan yang lain;

#### **Bukti Surat Terlawan IV;**

1. Fotocopy Risalah Lelang Nomor 078/2018 tanggal 26 Juli 2018, selanjutnya diberi tanda bukti surat Tlw.IV-1;
2. Fotocopy Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Sorong No. S-248/WKN.17/KNL.03/2018 tanggal 13 Juli 2018, selanjutnya diberi tanda bukti surat Tlw.IV-2;

*Halaman 46 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son*



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

3. Fotocopy Surat Pengumuman Lelang eksekusi hak tanggungan melalui Surat kabar Radar Sorong yang terbit tanggal 19 Juli 2018 sebagai Pengumuman, selanjutnya diberi tanda bukti surat Tlw.IV-3;
4. Fotocopy Surat No. 94/BUKI-SRO/VII/2018 tanggal 12 Juli 2018 Hal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, selanjutnya diberi tanda bukti surat Tlw.IV-4;
5. Fotocopy Surat pernyataan Harga limit tanggal 12 Juli 2018, selanjutnya diberi tanda bukti surat Tlw.IV-5;
6. a. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sorong No. 256/2018 tanggal 5 Juni 2018. selanjutnya diberi tanda bukti surat Tlw.IV-6a;  
b. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sorong No. 256/2018 tanggal 5 Juni 2018, menerbitkan SKPT yang menerangkan tentang data Yuridis dan data Fisik atas tanah yang bersangkutan ,masih dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama dan peringkat kedua PT Bukopin, selanjutnya diberi tanda bukti surat Tlw.IV-6b;
7. Fotocopy Surat No. 100/BUKI-SRO/VII/2018 tanggal 19 Juli 2018 Hal surat Pemberitahuan Pelaksanaan Angunan Kredit Saudara. Sebelum dilakukan pelelangan penjual ( Terlawan III ) telah memberitahukan kepada Debetur, selanjutnya diberi tanda bukti surat Tlw.IV-7;
8. a. Fotocopy Surat Peringatan I. No.13/BUKI-SRO/I/2018 tanggal 8 Januari 2018, selanjutnya diberi tanda bukti surat Tlw.IV-8a;  
b. Fotocopy Surat Peringatan II. No.14/BUKI-SRO/I/2018 tanggal 16 Januari 2018, selanjutnya diberi tanda bukti surat Tlw.IV-8b;

*Halaman 47 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2018, selanjutnya diberi tanda bukti surat Tlw.IV-8c;

9. Fotocopy Surat Perjanjian kredit dengan memakai jaminan Nomor 5 tanggal 24 Januari 2017, selanjutnya diberi tanda bukti surat Tlw.IV-9;

10. Fotocopy surat laporan hasil penilaian property dari Kantor Jasa Penilai Publik Bambang dan Ernprasta nomor BEST-478/BPL/V/2018 tanggal 14 Mei 2018, selanjutnya diberi tanda bukti surat Tlw.IV-10;

11. Fotocopy peraturan Menteri Keuangan 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang, selanjutnya diberi tanda bukti surat Tlw.IV-11;

. Terhadap bukti tersebut telah diberi materai secukupnya, dan untuk bukti surat Tlw.IV-1 s/d Tlw IV-6b, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti surat yang sah menurut Undang-Undang sementara untuk bukti surat Tlw.IV-7 s/d Tlw.IV-11 hanya berupa fotocopy atas fotocopy yang menurut Terlawan IV aslinya ada pada Terlawan yang lain;

### **Bukti Surat Terlawan V;**

1. Fotocoy Surat Kutipan Risalah Lelang Nomor 078/82/2018, dari Kementerian Keuangan Negara Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah ( DJKN ) Papua Barat dan Maluku Sorong, selanjutnya diberi tanda bukti surat Tlw.V-1;

2. Fotocoy Setifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1970/Kelurahan Remu Selatan an. Muhammad R.P.Setia Budi, selanjutnya diberi tanda bukti surat Tlw.V-2;

*Halaman 48 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son*

#### **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**

3. Fotocoy Setingkat Hak Milik Nomor 1056/Kelurahan Remu Selatan an.

Muhammad R.P.Setia Budi, selanjutnya diberi tanda bukti surat Tlw.V-1;

4. Fotocoy Surat Pelunasan Lelang UEWCCW atas nama Filvanus Jabaiy, selanjutnya diberi tanda bukti surat Tlw.V-3;

5. Fotocoy Surat Pembayaran uang Jaminan ikut sebagai peserta Lelang UEWCCW atas nama Filvanus Jabaiy, selanjutnya diberi tanda bukti surat Tlw.V-4;

6. Fotocoy Surat Bukti Setotan pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan, selanjutnya diberi tanda bukti surat Tlw.V-6;

7. Fotocoy Surat Bukti Setotan Pembayaran BPTHTB, selanjutnya diberi tanda bukti surat Tlw.V-7;

Terhadap bukti tersebut telah diberi materai secukupnya, dan untuk bukti surat Tlw.V-2, s/d Tlw.V-7, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti surat yang sah menurut Undang-Undang sementara untuk bukti surat Tlw.V-1 hanya berupa fotocopy atas fotocopy yang menurut Terlawan V aslinya ada pada Terlawan IV;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk lebih memastikan lokasi yang menjadi objek sengketa, Majelis Hakim juga telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat yang dihadiri para pihak yang uraian selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara pemeriksaan perkara ini;

*Halaman 49 dari 67 Putusan Perdana Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son*

**Disclaimer**

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pelawan dan Para Terlawan telah mengajukan kesimpulan masing-masing kemudian menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

#### Dalam Provisi :

Menimbang, bahwa Para Pelawan telah memintakan tuntutan provisi untuk membatalkan atau menangguhkan Pelaksanaan Sita Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Sorong berdasarkan Berita Acara Peneguran/Aanmining (Teguran Pertama) Nomor: 5/PDT.EKS/2018/PN.Son tanggal 15 Oktober 2018 terhadap Sertifikat SHM No. 1056/Remu Selatan, **An. Muhammad Rasul (TERLAWAN I)** dan Sertifikat SHGB No. 1970/Remu Selatan, **An. Muhammad R.P. Setia Budi (TERLAWAN II)**;

Menimbang, bahwa tuntutan provisi adalah permohonan supaya diambil tindakan sementara yang sifatnya penting atau mendesak sebelum dijatuhkan putusan akhir atau dalam putusan akhir selama perkara tersebut belum berkekuatan hukum tetap untuk melindungi suatu kepentingan agar kepentingan tersebut nantinya tidak dirugikan;

Menimbang, bahwa selama pemeriksaan perkara ini tidak terdapat suatu sangkaan yang cukup sebagai alasan untuk menjatuhkan putusan provisional dan juga tidak ada suatu bukti apapun sebagaimana ditentukan dalam pasal 191 ayat 1 RBg dan dalam perkara *aquo*, Ketua Pengadilan Negeri Sorong tanggal 15 Oktober 2018 telah menerbitkan Berita Acara Peneguran /Aanmaning (teguran pertama) Nomor : 5/PDT/EKS/2018/PN.Son tertanggal 15 Oktober 2018, maka tuntutan provisi tersebut harus ditolak;

#### Dalam Eksepsi :

##### 1. Eksepsi *Persona Standi Non Judicio*

*Halaman 50 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son*

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- a. Bahwa Terlawan IV berpendapat bahwa perlawanan Para Pelawan khususnya yang ditujukan terhadap Terlawan IV harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *persoon* Terlawan IV di dalam surat perlawanan Pelawan kurang tepat dan keliru, yaitu dengan menyebutkan “Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Sorong, beralamat di Jalan Basuki Rahmat, Kelurahan Malaingkeci, Distrik Sorong, Kota Sorong Provinsi Papua Barat” (*vide* halaman 2 Surat Perlawanan Pelawan).
- b. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 263/PMK.01/2016 tanggal 30 Desember 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, bahwa seharusnya penyebutan *persoon* Terlawan IV adalah seperti yang sebagaimana diuraikan dalam halaman pertama surat jawaban ini, yaitu “Pemerintah RI c.q. Menteri Keuangan RI c.q. Direktur Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kepala Kantor Wilayah DJKN Papua, Papua Barat & Maluku c.q. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Sorong”.
- c. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Terlawan IV diatas, terbukti bahwa perlawanan Para Pelawan langsung ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Sorong tanpa mengaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat. Dengan demikian jelas bahwa akan hal ini akan berakibat terhadap gugatan *a quo* menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya/ N.O. (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424 K/Sip/1975

Halaman 51 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)  
pemerintah pusat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap eksepsi persona standing in judicio ini, Para Pelawan memaksudkan menggugat perbuatan hukum yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang di Kota Sorong, yang melakukan pelelangan terhadap obyek lelang yang diklaim milik Para Pelawan yang berada di kota Sorong;

Menimbang, bahwa dari relas panggilan yang ditanda-tangani oleh Terlawan IV mengisyaratkan bahwa Terlawan IV mengakui bahwa memang membenarkan bahwa institusinya sebagai subyek hukum yang dipermasalahkan oleh Para Pelawan sehingga dengan demikian yang dimaksud dalam gugatan perlawanan Para Pelawan adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang di Kota Sorong ;

Menimbang , bahwa dengan demikian eksepsi ini haruslah dinyatakan ditolak;

## 2. Eksepsi Kompetensi Absolute

Menimbang, bahwa eksepsi kompetensi absolut adalah suatu eksepsi berkenaan dengan badan peradilan mana yang berwenang mengadili suatu perkara, dalam perkara ini Terlawan IV mendasarkan pada gugatan perlawanan Para Pelawan yang berbunyi :

- Terhadap salah satu petitum perlawanan Para Pelawan (**vide nomor 6**) yang salah satu amarnya meminta Majelis Hakim untuk “...*membatalkan Sertifikat SHM No. 1056 / Remu Selatan an. Muhammad Rasul (Terlawan I) dan Sertifikat SHGB No. 1970/Remu Selatan an. Muhammad R.P. Setia Budi (Terlawan II) yang dijadikan jaminan/hak tanggungan oleh Terlawan I dan Terlawan II kepada Terlawan III*” mengandung permohonan untuk

*Halaman 52 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

membatalkan sertifikat hak milik dan sertifikat HGB yang merupakan surat putusan.mahkamahagung.go.id

keputusan pejabatTata Usaha Negara yang sifatnya konkrit, individual, dan final;

- Bahwa berdasarkan petitum yang ajukan oleh Para Pelawan, Pengadilan Negeri tidak seharusnya berwenang menyatakan sertipikat hak atas tanah tidak memiliki kekuatan hukum dan/ atau membatalkan sertipikat hak atas tanah, karena hal tersebut merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1198 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976, yang menyatakan :  
*“Karena pengeluaran sertifikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang Pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang administrasi, bukan Pengadilan”* dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 321 K/Sip/1978, tanggal 31 Januari 1981, yang menyatakan: *“Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain”*.
- Berdasarkan segala pertimbangan tersebut di atas dan memedomani ketentuan Pasal 134 HIR maka Majelis Hakim berpendapat Pengadilan Negeri Sorong harus menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara Perlawanan Para Pelawan tersebut, maka eksepsi kewenangan *absolute* haruslah dikabulkan.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan frase dari petitum angka 6 gugatan perlawanan Para Perlawan terdapat frase kalimat yang sifatnya pilihan atau alternatif yakni memberikan suatu pilihan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk dapat menentukan pilihan yang paling tepat bagi Majelis Hakim untuk dipertimbangkan yakni: “Menyatakan batal

Halaman 53 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sorong Nomor : 5/PDT.EKS/2018/PN.Son

tanggal 15 Oktober 2018 atau setidaknya – tidaknya membatalkan Sertifikat SHM

No. 1056/Remu Selatan, **An. Muhammad Rasul (TERLAWAN I)** dan Sertifikat

SHGB No. 1970/Remu Selatan, **An. Muhammad R.P. Setia Budi (TERLAWAN**

**II)** yang dijadikan jaminan /hak tanggungan oleh **TERLAWAN I** dan **TERLAWAN**

**II** kepada **TERLAWAN III** “, maka terhadap hal tersebut Majelis Hakim

mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam petitum aquo yang diminta untuk dibatalkan adalah penetapan eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri Sorong yakni :  
“Menyatakan batal tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sorong Nomor : 5/PDT.EKS/2018/PN.Son tanggal 15 Oktober 2018, selanjutnya Majelis Hakim berpendapat bahwa hal ini sudahlah benar dan merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri Sorong untuk mengadili dan memutuskan perkara perlawanan ini karena pada intinya gugatan perlawanan ini memperlakukan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sorong Nomor : 5/PDT.EKS/2018/PN.Son tanggal 15 Oktober 2018 sehingga terhadap pilihan alternative lainnya Majelis Hakim tidak perlu pertimbangan lagi, dengan demikian eksepsi ini haruslah dinyatakan ditolak;

### 3. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)

- Bahwa dalam Petitum perlawanan angka 8 menyebutkan “*Menyatakan para Terlawan maupun Turut Terlawan ataupun pihak lainnya yang terkait untuk tunduk dan patut terhadap putusan dalam perkara ini*”.
- Bahwa dalam Pasal 1365 KUHPerdara, disebutkan “*Tiap perbuatan yang*

*Halaman 54 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

*melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang  
putusan.mahkamahagung.go.id*

*yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan*

*kerugian tersebut.” yang apabila diperinci meliputi:*

- Adanya suatu Perbuatan;
  - Perbuatan tersebut melawan hukum;
  - Ada kerugian:
  - Ada hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian;
  - Ada kesalahan “schuld”.
- Bahwa untuk dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum, selain perbuatan yang melawan undang-undang, yang menurut **Rosa Agustina**, dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum*, terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003), hal. 117, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat:
    - Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
    - Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
    - Bertentangan dengan kesusilaan
    - Bertentangan dengan keputusan, ketelitian dan kehati-hatian.
  - Bahwa dalam Perlawanan Para Pelawan, unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut di atas belum terpenuhi dan belum dapat dibuktikan dengan tindakan Terlawan IV, mengingat Terlawan IV hanya sebagai fasilitator pelaksana lelang;
  - Dengan demikian dikarenakan antara posita dan petitum dalam gugatan Penggugat sangat tidak jelas dan kabur, maka sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 565/K/SIP/1973 tanggal 21 Agustus 1974,

*Halaman 55 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son*

### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa majelis hakim berpendapat bahwa apakah hal ini terdapat obscuur libele dalam eksepsi, haruslah dibuktikan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi ini haruslah dinyatakan tidak ditolak;

**Dalam Konvensi:**

**Dalam Pokok Perkara:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana gugatan *aquo di atas*:

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal;

- **Almarhum, Hj. FACHRUDDIN PUDJI**, yang adalah orang tua kandung Para Pelawan semasa hidupnya menikah dengan **Hj. HAMINA** adalah suami istri yang sah telah menikah di Makassar pada tahun 1958 (buku nikah hilang pada saat kebakaran Pasar Remu, Kabupaten Sorong pada tahun 1978), yang telah dikaruniai 11 orang anak, yaitu :

1. Muhammad Yusuf Fachruddin;
2. Hj. Juhria;
3. Hj. Abdul Samad H.F. Puji;
4. Nursanah;
5. Faisal Fahrudin Pudji;
6. Ny, Rahayu;
7. Nurbaya H.F.;
8. Asrana;
9. Muhammad Fadli Pudji;
10. Yulianti Fachruddin P;

*Halaman 56 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Terlawan I Tuan Muhammad Rasul adalah anak dari almarhum

H.Fachruddin Fudji dan Hj. Aminah;

- **TERLAWAN I** dan **TERLAWAN II**, menjaminkan sertifikat SHM kepada Terlawan III, yakni berupa :

- Sebidang tanah beserta bangunan ruko diatasnya dengan luas 45 m<sup>2</sup> (Empat puluh lima meter persegi), Sertifikat SHM No. 1056/Remu Selatan, **An.**

**Muhammad Rasul (TERLAWAN I)**, dengan batas-batas sebagai berikut;

- Sebelah utara berbatasan dengan tanah Muhammad R.P. Setia Budi
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah H. Agus
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Hj. Tasbiah
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah dr. Filvanus Jabiy (**TERLAWAN V**)

Sebidang tanah beserta bangunan Ruko diatasnya dengan luas 70 m<sup>2</sup> (Tujuh puluh meter persegi), Sertifikat SHGB No. 1970/Remu Selatan, **An. Muhammad**

**R.P. Setia Budi (TERLAWAN II)** dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan dengan jalan Raya Basuki Rahmat
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah H. Agus
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah H. Muhammad Rasul
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah dr. Filvanus Jabiy (**TERLAWAN**

**V**)

- Bahwa kedua bidang tanah tersebut di atas telah dilakukan pevelangan oleh Terlawan IV pada tanggal 26 Juli 2018 dan yang keluar sebagai pemenang adalah Terlawan V ;

- Bahwa Terlawan III telah mengajukan permohonan eksekusi terhadap hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri Sorong tanggal 15 Oktober

*Halaman 57 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son*

### 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

2018 dan telah diterbitkan Berita Acara Pengaturan /Aanmaning (teguran pertama) Nomor : 5/PDT/EKS/2018/PN.Son tertanggal 15 Oktober 2018;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai hak tanggungan atas :

- Sebidang tanah beserta bangunan ruko diatasnya dengan luas 45 m<sup>2</sup> (Empat puluh lima meter persegi), Sertifikat SHM No. 1056/Remu Selatan, **An. Muhammad Rasul (TERLAWAN I)**;
- Sebidang tanah beserta bangunan Ruko diatasnya dengan luas 70 m<sup>2</sup> (Tujuh puluh meter persegi), Sertifikat SHGB No. 1970/Remu Selatan, **An. Muhammad R.P. Setia Budi (TERLAWAN II)** ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apa yang menjadi pokok sengketa adalah hak tanggungan, dari pokok sengketa mengenai hak tanggungan aquo , dapat ditarik permasalahan :

1. Apakah perbuatan Terlawan I dan Terlawan II merupakan suatu perbuatan melawan hukum dengan menjaminkan obyek sengketa kepada Terlawan III ?;
2. Apakah perbuatan Terlawan III mengajukan pelelangan obyek sengketa hak tanggungan kepada Terlawan IV adalah perbuatan melawan hukum?;
3. Apakah Terlawan V merupakan pemenang lelang hak tanggungan yang sah menurut hukum ?;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-14;

*Halaman 58 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat

yaitu alat bukti surat P-1 Surat Pembagian Hak Bersama Nomor 15/SRG/2006 yang dibuat di hadapan Notaris Samuel Laisina atau Turut Terlawan;

Menimbang, bahwa Para Pelawan pada intinya menerangkan bahwa mereka secara hukum tidak terlibat dalam pembagian warisan peninggalan orang tuanya yakni H. Fachrudin dan Ny. H. Haminah, terhadap bukti surat ini Majelis Hakim berpendapat bahwa pada 06 Maret 2006 datang menghadap Ny. H. Aminah yang merupakan istri dari H. Fachrudin, bersama anak-anaknya Tn. Faisal F. Pudji, SE, Tn. M. Rasul F, Ny. Rahayu, Tn. Hi. Abdul Samad, SE, Asrana;

Menimbang, bahwa pada tanggal 06 Maret 2006 dihadapan Notaris Samuel Laisina (Turut Terlawan) Ny. H. aminah bersama dengan anak-anaknya sebagaimana tersebut di atas sepakat sebagai pemegang hak bersama atas HGB Nomor 1970/R.Selatan, menjadi hak tunggal dari anak yang bernama Tn Muhamad Rasul F (Terlawan I); (Bukti PLW - 1 dan PLW- 2);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat dengan adanya kesepakatan yang dilakukan oleh Hj. Aminah sebagai pihak pertama yang setuju untuk menyerahkan haknya atas tanah aquo kepada pihak kedua yakni anaknya sendiri Tn. Muhamad Rasul dengan persetujuan saudara-saudaranya atau anak-anak yang lain dari H. Fachrudin dan Hj. Aminah, maka secara hukum telah beralih hak atas tanah dan bangunan aquo tersebut dari Hj. Aminah kepada Terlawan I Tn Muhammad Rasul;

Menimbang, bahwa obyek sengketa (Bukti-PLW 4), menurut pendapat Majelis Hakim perolehannya adalah sah sehingga Tn. Mohammad Rasul (Terlawan II) adalah pemilik sah dari obyek sengketa aquo;

Menimbang, bahwa obyek sengketa atau bukti surat (Bukti PLW-4) telah dijamin oleh Terlawan II (Muhammad R.P. Setia Budi) kepada Terlawan III

*Halaman 59 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

(P.T. Bank Bukopin) berdasarkan bukti-bukti surat yakni PLW-6, PLW-7, PLW-8, putusan.mahkamahagung.go.id

PLW-9 ) yakni Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SPPK) tertanggal 23 Januari 2017;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan kedudukan hukum dari Terlawan II ( Muhammad R.P setia Budi), apakah Terlawan II merupakan anak dari Hi. Fachrudin dan Hj. Aminah , berdasarkan bukti surat PLW-13 yakni Salinan Akta Perdamaian antara Muhammad Rasul Fachruddin bin H. Fachruddin Pudji melawan Muhammad R.P Setia Budi bin Muhammad Rasul F tertanggal 21 November 2018, berdasarkan Salinan Akta Perdamaian di atas didapat keterangan bahwa Muhammad R.P Setia Budi bin Muhammad Rasul F adalah subyek hukum anak dari Muhammad Rasul F;

Menimbang, bahwa terhadap obyek sengketa (bukti PLW-4) yang telah dijaminakan oleh Terlawan II kepada Terlawan III, sebagaimana telah dipertimbangkan di atas bahwa berdasarkan bukti surat PLW-1 dan bukti surat PLW-4 adalah sah milik dari Terlawan I Muhammad Rasul , sepanjang tidak ada keberatan dari Terlawan I kepada anaknya Terlawan II untuk menjaminakan obyek sengketa kepada Terlawan III, hal ini menurut pendapat Majelis Hakim adalah sah menurut hukum perbuatan hukum dari Terlawan II menjaminakan obyek sengketa berupa tanah dan bangunan (bukti surat PLW-4);

Menimbang, bahwa Para Terlawan keberatan terhadap perbuatan hukum Terlawan I dan Terlawan II dan berdasarkan bukti Surat PLW -11 , Terlawan II Muhammad R.P.Setia Budi menjaminakan 2 (dua ) buah sertifikat kepada Terlawan III (Bank Bukopin) yakni :

1. 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan Ruko di atasnya , dengan bukti kepemilikan sesuai SHGB No.1970/Remu Selatan tgl.01-03-2006 an. Muhammad R.P Setia Budi seluas 70 m<sup>2</sup>;

*Halaman 60 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

2. SHM No.1056/Remu Selatan tgl.19-06-2006 an. Muhammad Rasul, seluas  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

45m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Basuki Rahmat Kel. Remu Selatan Kec. Sorong

Manoi ;

Menimbang, bahwa dari SHGB No.1970 (bukti surat PLW-4) sudah dipertimbangkan kepemilikannya sebagaimana pertimbangan di atas, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan kepemilikan SHM No.1056 atau bukti surat PLW-3, dalam bukti surat ini tertera pemegang hak adalah Muhammad Rasul F (Terlawan I) yang mana pembukuan hanya tertera tanggal 19-06-2006, berdasarkan bukti SHM No.1056 ini pemiliknya adalah Terlawan I Muhammad Rasul F atau ayah dari Terlawan II Muhammad R.P. Setia Budi;

Menimbang, bahwa Para Pelawan mendalilkan bahwa SHM No.1056 ini merupakan tanah warisan orang tuannya yakni Hi. Fachruddin dan Hj. Aminah yang dialihkan kepemilikannya secara sepihak oleh Terlawan I Muhamdad Rasul F, terhadap hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa sepanjang proses persidangan tidak ada bukti-bukti surat yang dapat mematahkan bahwa bukti obyek tanah sengketa SHM .1056 adalah berasal dari warisan Hi. Fachruddin dan Hj. Aminah;

Menimbang, bahwa Para Terlawan telah mengajukan bukti surat PLW-2 yakni sertifikat HGB No.B.1171 /Remu Selatan seluas 210 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Haji Fachruddin Pudji, Majelis hakim setelah mempelajari bukti ini tidak terlihat bahwa SHM .1056 milik Terlawan I berasal dari SHGB No.B. 1171 milik Haji Fachruddinn ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Para Pelawan tidak mengajukan saksi-saksi yang mematahkan bahwa obyek sengketa SHM 1056 ini berasal dari warisan tanah milik Hi. Fachruddin dan Hj. Aminah , sehingga menurut Majelis

*Halaman 61 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Hakim Para Pelawan telah gagal membuktikan dalil-dalil kepemilikannya atas putusan.mahkamahagung.go.id

obyek sengketa SHM .1056 atau bukti Surat PLW-3;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Para Pelawan sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Para Para Pelawan tidak dapat membuktikan dalil-dalil perlawanannya oleh karena itu gugatan perlawanan para pelawan haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa karena itu gugatan para pelawan harus ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Terlawan III, Terlawan IV m Terlawan V dalam gugatan konvensi ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Pelawan ditolak, maka Para Pelawan harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

### **Dalam Rekonvensi :**

Menimbang, bahwa Terlawan V dalam mengajukan gugatan rekonvensi sebagaimana dimaksud di atas ;

Menimbang, bahwa Terlawan V telah ditetapkan sebagai pembeli/pemenang lelang atas sertifikat SHGB No.1970 dan SHM No.1056 sebagaimana tertera dalam bukti-bukti surat T.V-1 Kutipan Risalah Lelang Nomor : 078/82/2018 ( bukti surat T.V-01,02,03,04,05);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti surat Terlawan III yakni PT. Bank Bukopin , yang mendalilkan bahwa memiliki hubungan hukum dengan Terlawan II yakni Muhammad R.P. Setia Budi sejak tanggal 4 Januari 2017 dimana Terlawan II mengajukan permohonan kredit kepada Terlawan III ( Bukti-Bukti Surat T.III-01, 02,03,04);

Menimbang, bahwa dalam mengajukan kredit pinjaman tersebut telah dibuat Akta Perjanjian Kredit Memakai Jaminan Nomor 05 tertanggal 24 Januari 2017 dihadapan Notaris Yenny Sellywati Siagian dimana perjanjian kredit

*Halaman 62 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son*

#### **Disclaimer**

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dengan memaklumkan jaminan dihadapan notaris memuat hak dan kewajiban masing-masing pihak termasuk pemberian angunan berupa SHGB 1970/Kelurahan Remu Selatan dan SHM No.1056/Kel. Remu Selatan sebagai jaminan pelunasan hutang Terlawan II ;(bukti surat T.III-05,06,07,08);

Menimbang, bahwa terhadap kedua sertifikat aquo telah diletakan hak tanggungan sebagaimana dalam bukti surat (T.III-09-T.III-10);

Menimbang, bahwa Terlawan II selaku debitur dari kreditur Terlawan III telah lalai dalam menjalankan kewajiban pembayaran angsuran kepada Terlawan III (bukti T.III-11,12,13,14,15,);

Menimbang, bahwa Terlawan III berdasarkan bukti-bukti surat T.III-11s/d T.III-15 lewat suratnya Nomor 69/BUKI-SRO/V/2018, tertanggal 18 Mei 2018 mengajukan permohonan lelang kepada Terlawan IV ( Bukti surat T.III-16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat T.III-16s/d T.III-26 maka terhadap hak tanggungan atas sertifikat SHGB No.1970 dan SHM.1056 telah ditetapkan Terlawan V sebagai pemenang lelang sebagaimana risalah lelang nomor 178/82/2018, tertanggal 26 Juli 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa peletakan hak tanggungan atas kedua sertifikat yakni SHGB No.1970 dan SHM No.1056 telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku sehingga Terlawan IV (KPKNL) telah melakukan fungsi dan tugasnya sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, hal ini diperkuat dengan adanya bukti-bukti surat dari Terlawan IV ( bukti surat T.IV -1 s/d T.IV-11);

Menimbang, bahwa Terlawan V dalam petitum gugatan rekonsensinya telah memintakan :

*Halaman 63 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan Terlawan V berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 078/82/2018 adalah Pemenang Lelang yang sah;

2. Menyatakan Terlawan V selaku pemilik yang sah dan berhak atas obyek lelang/obyek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1056/Remu Selatan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor ; 1970/Remu Selatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka 1 dan angka 2 gugatan rekonsensi Terlawan V beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 dan angka 4 gugatan rekonsensi Terlawan V yang memintakan unag kerugian materriil sebesar Rp. 2.500.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah ) karena tidak didukung oleh bukti-bukti akan adanya kerugian langsung dari Terlawan V , maka petitum tersebut beralasan hukum untuk tidak dikabulkan;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Terlawan V sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Terlawan V dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya, oleh karena itu gugatan rekonsensi Terlawan V haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian ;

Menimbang, bahwa karena itu gugatan rekonsensi Terlawan V dikabulkan untuk sebagian, maka Para Pelawan haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tangungan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

#### Dalam Provisi :

- Menolak Tuntutan Provisi Para Pelawan;

#### Dalam Eksepsi :

*Halaman 64 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menolak Eksepsi Para Terlawan untuk seluruhnya;  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

### Dalam Konvensi

#### Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;

#### Dalam Rekonvensi :

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Terlawan V untuk sebagian;
2. Menyatakan Terlawan V berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 078/82/2018 adalah Pemenang Lelang yang sah;
3. Menyatakan Terlawan V selaku pemilik yang sah dan berhak atas obyek lelang/obyek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1056/Remu Selatan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor ; 1970/Remu Selatan;
4. Memerintahkan Terlawan I dan Terlawan II untuk segera mengosongkan obyek lelang/obyek sengketa yakni tanah dan bangunan sebagaimana tertera dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 1056/Remu Selatan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor ; 1970/Remu Selatan kepada Terlawan V;
5. Menolak gugatan Rekonvensi Terlawan V selain dan selebihnya;

#### Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.3.020.000,- (tiga juta dua puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sorong, pada hari **Senin**, tanggal **20 Mei 2019** oleh Majelis Hakim, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sorong Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son tanggal 3 Desember 2018, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota, dibantu oleh Elaine Kalase,

*Halaman 65 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son*

#### Disclaimer

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



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

S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Sorong dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Pelawan, Kuasa Terlawan III, Kuasa Terlawan IV, dan Kuasa Terlawan V tanpa dihadiri oleh Terlawan I, Terlawan II dan Turut Terlawan;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

TTD.

TTD.

**DEDY LEAN SAHUSILAWANE, S.H.**

**DINAR PAKPAHAN, S.H.,MH**

TTD.

**RAYS HIDAYAT, S.H.**

Panitera Pengganti

TTD.

**ELAINNE KALASE, S.H.**

**Rincian Biaya Perkara :**

- |                          |             |
|--------------------------|-------------|
| 1. Biaya Pendaftaran Rp. | 30.000,-    |
| 2. Biaya Proses Rp.      | 50.000,-    |
| 3. Biaya Panggilan Rp.   | 2.424.000,- |
| 4. Biaya PS Rp.          | 500.000,-   |
| 5. Biaya Redaksi Rp.     | 10.000,-    |
| 6. Biaya Materai Rp.     | 6.000,-     |

J u m l a h

Rp . 3.020.000,- (Tiga juta dua puluh ribu rupiah)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Salinan Putusan ini diberikan kepada Dan Atas permintaan JHONI TRIBOWO  
putusan.mahkamahagung.go.id

HUTABARAT (Tertawan III,) pada hari ini Jumat, tanggal 17 Juni 2019 oleh  
saya;

**Plt. Panitera**  
**Pengadilan Negeri Sorong**

**Matelda Mandoa, S.Sos., S.H.**  
196203101981032001

Perincian biaya :

- Meterai	Rp.	6.000,-
- Redaksi	: Rp.	10.000,-
- <u>Salinan Putusan</u>	: Rp.	33.500,-+
Jumlah	: Rp.	49.500,-

(empat puluh Sembilan ribu lima ratus rupiah)

Halaman 67 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.Bth/2018/PN Son

**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)