



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 109/Pdt.Bth/2020/PN Kpn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Rudi Bagus Wicaksono, tempat & tanggal lahir Malang, 19 Maret 1984, jenis kelamin laki - laki, agama Islam, pekerjaan pedagang, alamat di Kambingan, RT. 009 RW. 004, Desa Kambingan, Kec. Tumpang, Kab. Malang, selanjutnya disebut sebagai **Pelawan** ;

Dalam hal ini Pelawan memberikan kuasa kepada Dwi Indrotito Cahyono, SH. dan kawan - kawan, Advokat, beralamat kantor di Kantor Hukum Yustitia Indonesia (KHYI) Jln. Kaliurang No. 73 B, Kota Malang, Jawa Timur, Indonesia, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 11 Juni 2020 ;

Lawan :

1. **Nurul Asmania**, tempat & tanggal lahir Malang, 24 April 1985, jenis kelamin perempuan, agama Islam, pekerjaan karyawan swasta, alamat di Jln. Gadang XVII B / 33, RT. 004 RW. 003, Kel. Gadang, Kec. Sukun, Kota Malang, selanjutnya disebut sebagai **Terlawan I** ;
2. **Budi Agung Pribadi**, umur 32 tahun, jenis kelamin laki - laki, agama Islam, pekerjaan wiraswasta, alamat di Jln. Gadang XVII B / 33, RT. 004 RW. 003, Kel. Gadang, Kec. Sukun, Kota Malang, selanjutnya disebut sebagai **Terlawan II** ;
3. **PT. Bank Tabungan Rakyat Lestari Jatim, Persero Kantor Malang**, alamat di Jln. Raya Mondoroko No. 20 Kav. 3 - 4 Kec. Singosari, Kab. Malang, selanjutnya disebut sebagai **Terlawan III** ;

Dalam hal ini Terlawan III memberikan kuasa kepada Sumardhan, SH. dan Jumadhi Arahah, SH., Advokat pada kantor Edan Law, beralamat kantor di Jln. Karya Timur Wonosari blok C/6 E Kota Malang, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 10 Agustus 2020 ;

Halaman 1 dari 33 Putusan Perdata Bantahan No. 109/Pdt.Bth/2020/PN Kpn

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

4. **Pemerintah Republik Indonesia Cq. Keuangan RI Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kantor Wilayah X Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Malang Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara & Lelang Malang**, alamat di Jln. S. Supriadi No. 157 Kota Malang, selanjutnya disebut sebagai **Terlawan IV** ;

Dalam hal ini Terlawan IV memberikan kuasa kepada Asep Suryadi dan kawan - kawan, Kepala KPKNL Malang, beralamat kantor di Jln. S. Supriadi No. 157, Malang, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 27 Juli 2020 ;

5. **Doni Setiawan Saputro**, pekerjaan karyawan swasta, alamat di Jln. Gunung Agung II / HA No. 4, Dps. Semilajati, Kel. / Desa Pemecutan Kaja, Kec. Denpasar Utara, Kota Denpasar, selanjutnya disebut sebagai **Terlawan V** ;
Dalam hal ini Terlawan V memberikan kuasa kepada Sumardhan, SH. dan Jumadhi Arahah, SH., Advokat pada kantor Edan Law, beralamat kantor di Jln. Karya Timur Wonosari blok C/6 E Kota Malang, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 10 Agustus 2020 ;

Tersebut No. 1, 2, 3, 4 dan 5 secara bersama - sama disebut sebagai **Para Terlawan** ;
dan

- Pemerintah RI c/q. Badan Pertanahan Nasional c/q. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur c/q. Kantor Pertanahan Kabupaten Malang**, alamat di Jln. Terusan Kawi No. 10, Gading Kasri, Kec. Klojen, Kota Malang, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terlawan** ;

Dalam hal ini Turut Terlawan memberikan kuasa kepada Heny Susilowati, SE.MHum. dan kawan - kawan, Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, beralamat kantor di Jln. Terusan Kawi No. 10, Gading Kasri, Kec. Klojen, Kota Malang, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 6 Juli 2020 ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat - surat yang terdapat dalam berkas perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat perlawanannya tertanggal 15 Juni 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepanjen tanggal 16 Juni

Halaman 2 dari 33 Putusan Perdata Bantahan No. 109/Pdt.Bth/2020/PN Kpn

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

2020 dengan registrasi perkara nomor 109/Pdt.Bth/2020/PN Kpn telah mengemukakan hal - hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 11 Juni 2020 Pelawan diberitahu Terlawan I dan Terlawan II terkait surat dari Pengadilan Negeri Kepanjen No. : W14-U35/1168/HK.02/06/2020, perihal : Pelaksanaan Eksekusi 1 (satu) Bidang Tanah dan Bangunan Perkara Nomor : 11/Eks/2018/PN.Kpn., tertanggal surat 11 Juni 2020, yang isi surat tersebut sebagai berikut : “Bersama ini kami beritahukan kepada saudara bahwa Pengadilan Negeri Kepanjen Klas IB akan melaksanakan Eksekusi Pengosongan terhadap 1 (satu) bidang tanah seluas 1.235 M² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri melekat di atasnya terletak di Desa Kambingan, Kecamatan Tumpang, Kabupaten Malang sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 435, tanggal 23 September 2013 tercatat atas nama Suwadi, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Kepanjen Klas IB tanggal 20 Maret 2020 No. 11/Eks/2018/PN.Kpn. maka dengan ini diharapkan kehadiran saudara pada hari :

Rabu, tanggal 17 Juni 2020, Jam 10.00 WIB, tempat Kantor Desa Kambingan, Kecamatan Tumpang, Kabupaten Malang, acara : Pelaksanaan Eksekusi” ;

2. Bahwa Pelawan sangat keberatan tentang adanya Eksekusi Pengosongan 1 (satu) bidang tanah seluas 1.235 M² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri melekat di atasnya terletak di Desa Kambingan, Kecamatan Tumpang, Kabupaten Malang sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 435 / Desa Kambingan, Surat Ukur tanggal 31-07-2013 No. : 00384/Kambingan/2013, luas : 1.235 M², terbit tanggal 23 September 2013 tercatat atas nama Suwadi, dengan batas - batas :

- Utara : tanah P. Tarno
- Barat : sungai
- Selatan : jalan desa
- Timur : tanah dan bangunan milik Saikun

(Obyek sengketa), Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar, hal tersebut akan Pelawan uraikan tentang kebenaran posisi Pelawan dalam perkara derden verzet ini ;

3. Bahwa pernah hidup pasangan suami dan isteri yaitu : Suwadi (suami) dan Li'in (isteri), yang dikaruniai 2 (dua) anak laki - laki yaitu :

Halaman 3 dari 33 Putusan Perdata Bantahan No. 109/Pdt.Bth/2020/PN Kpn

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

- 3.1. Rudi Bagus Wicaksono, umur : 36 tahun, pekerjaan : pedagang, hubungan keluarga : anak kandung, alamat : Krajan RT. 09 RW. 01, Kambingan (Pelawan) ;
- 3.2. Budi Agung Pribadi, umur : 32 tahun, pekerjaan : Wiraswasta, hubungan keluarga : anak kandung, alamat : Gadang, Kec. Sukun (Terlawan II) ;
4. Bahwa Ibu Li'in meninggal dunia pada tanggal 03 Februari 2014 di Desa Kambingan, Kecamatan Tumpang, Kabupaten Malang, dengan meninggalkan ahli waris yaitu : Bapak Suwadi dan kedua anaknya yaitu Pelawan dan Terlawan II (Berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 25 Februari 2020 yang disaksikan Kepala Desa Kambingan dan diketahui Camat Tumpang) ;
5. Bahwa harta bersama perkawinan antara Bapak Suwadi dan Almarhumah Ibu Li'in salah satunya yaitu : 1 (satu) bidang tanah seluas 1.235 M² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri melekat di atasnya terletak di Desa Kambingan, Kecamatan Tumpang, Kabupaten Malang sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 435 / Desa Kambingan, Surat Ukur tanggal 31-07-2013 No. : 00384/Kambingan/2013, luas : 1.235 M², terbit tanggal 23 September 2013 tercatat atas nama Suwadi, dengan batas - batas :
 - Utara : tanah P. Tarno
 - Barat : sungai
 - Selatan : jalan desa
 - Timur : tanah dan bangunan milik Saikunyang sekarang menjadi obyek sengketa dalam derden verzet ini ;
6. Bahwa obyek sengketa *a quo* belum terbagi waris kepada Pelawan dan Terlawan II karena Bapak Suwadi masih hidup ;
7. Bahwa pada April 2017 tanpa tanda tangan / tanpa persetujuan / tanpa melibatkan Pelawan, secara melawan hukum Terlawan I (isteri Terlawan II) dan Terlawan II telah menandatangani perjanjian kredit dan menjaminkan asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 435 / Desa Kambingan, Surat Ukur tanggal 31-07-2013 No. : 00384/Kambingan/2013, luas : 1.235 M², terbit tanggal 23 September 2013 tercatat atas nama Suwadi kepada Terlawan III ;
8. Bahwa Bapak Suwadi meninggal dunia pada tanggal 07 Mei 2020 di Desa Kambingan, Kecamatan Tumpang, Kabupaten Malang ;

Halaman 4 dari 33 Putusan Perdata Bantahan No. 109/Pdt.Bth/2020/PN Kpn

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

9. Bahwa almarhum Suwadi dengan almarhumah Li'in meninggalkan ahli waris yaitu : kedua anaknya yaitu Pelawan dan Terlawan II yang disaksikan Kepala Desa Kambingan dan diketahui Camat Tumpang (Berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 18 Mei 2020) ;
10. Bahwa Pelawan jelas adalah termasuk bagian ahli waris dari Almarhum Suwadi dan Almarhumah Li'in, berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris di atas ;
11. Bahwa obyek tanah dan bangunan permanen terkait Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 435 / Desa Kambingan, Surat Ukur tanggal 31-07-2013 No. : 00384/Kambingan/2013, luas : 1.235 M², terbit tanggal 23 September 2013 tercatat atas nama Suwadi, dengan batas - batas :
 - Utara : tanah P. Tarno
 - Barat : sungai
 - Selatan : jalan desa
 - Timur : tanah dan bangunan milik Saikunbelum pernah dibagi waris ;
12. Bahwa Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III dengan tanpa tanda tangan / tanpa persetujuan / tanpa melibatkan Pelawan (sebagai ahli waris atas obyek jaminan kredit pada saat itu) atas proses kredit *a quo* yang melawan hukum adalah cacat yuridis / tidak sah dan harus batal demi hukum ;
13. Bahwa atas perjanjian kredit yang ditandatangani antara Terlawan I yang disetujui Terlawan II (debitur) dengan Terlawan III (kreditur) adalah tidak sah melanggar pasal 1320 KUHPerdara (melanggar syarat sah perjanjian), maka perjanjian kredit harus batal demi hukum ;
14. Bahwa perjanjian kredit yang ditandatangani antara Terlawan I yang disetujui Terlawan II (debitur) dengan Terlawan III (kreditur) yang cacat yuridis tersebut di atas, telah lahir dipasang Sertifikat Hak Tanggungan No. : 2105/2017 di kantor Turut Terlawan, karena Sertifikat Hak Tanggungan *a quo* yang didasari oleh dokumen / perjanjian kredit yang cacat yuridis maka Sertifikat Hak Tanggungan No. : 2105/2017 menjadi tidak sah dan harus batal demi hukum ;
15. Bahwa timbul permohonan lelang dengan dasar dokumen yang cacat yuridis *a quo* atas obyek jaminan yang sekarang telah menjadi obyek sengketa dalam perkara ini yang diajukan oleh Terlawan III kepada Terlawan IV yang akhirnya munculah Risalah Lelang (Salinan Risalah Lelang Nomor : 202/47/2018) dengan

Halaman 5 dari 33 Putusan Perdata Bantahan No. 109/Pdt.Bth/2020/PN Kpn

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

harga lelang Rp. 476.900.000,- (empat ratus tujuh puluh enam juta sembilan ratus ribu rupiah) dengan pembeli lelang yaitu Terlawan V ;

16. Bahwa pelaksanaan lelang (Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V) *a quo* dengan dasar cacat yuridis *a quo*, maka pelaksanaan lelang hingga risalah lelang pada kantor Terlawan IV yang muncul risalah lelang Terlawan V adalah cacat yuridis / tidak sah sehingga harus batal demi hukum ;
17. Bahwa karena didasari oleh proses hukum yang cacat yuridis / tidak sah tersebut di atas selanjutnya oleh Terlawan V diajukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik *a quo* pada Turut Tergugat yang hal tersebut harus batal demi hukum pula ;
18. Bahwa atas obyek sengketa *a quo* sekarang dalam pemaksaan pelaksanaan eksekusi riil oleh Terlawan V yang akan dilaksanakan pada tanggal 15 Juni 2020, faktanya obyek eksekusi riil banyak hal didasari oleh dokumen - dokumen yang cacat yuridis / tidak sah yang sangat merugikan dari Pelawan sehingga pelaksanaan eksekusi riil *a quo* harus batal demi hukum ;
19. Bahwa Pelawan adalah Pelawan yang baik juga benar dan ada hak milik (bukti kuat) atas obyek sengketa *a quo*, dengan ini sangat berkeberatan atas rencana pelaksanaan eksekusi riil atas obyek sengketa *a quo*, maka untuk dilakukan penundaan / penangguhan eksekusi riil obyek sengketa *a quo*, dengan dasar Pelawan masih melakukan perlawanan derden verzet ini sampai mempunyai putusan berkekuatan hukum tetap ;
20. Bahwa demi hukum atas kepentingan Pelawan (yang juga mempunyai hak atas obyek sengketa *a quo*) maka Terlawan III dan Terlawan V bila tetap melaksanakan eksekusi tersebut di atas maka Terlawan III dan Terlawan V secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Pelawan sebesar yaitu : materiil Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan imateriil Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) bila eksekusi dijalankan / terlaksana atas obyek eksekusi / obyek sengketa dalam perkara ini, sehingga total kerugian / ganti rugi Terlawan III dan Terlawan V kepada Pelawan yaitu : Rp. 10.600.000.000,- (sepuluh milyar enam ratus juta rupiah) ;
21. Bahwa untuk menjamin hak - hak dari Pelawan terkait obyek sengketa *a quo* agar tidak dialihkan lagi oleh Para Terlawan maka Pelawan mohon untuk diletakan sita jaminan atas obyek sengketa *a quo* ;
22. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas Para Terlawan telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Halaman 6 dari 33 Putusan Perdata Bantahan No. 109/Pdt.Bth/2020/PN Kpn

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

23. Bahwa karena didasari oleh dasar yang tidak benar atau tidak sah menurut hukum maka batal demi hukum Surat dari Pengadilan Negeri Kepanjen No. : W14-U35/1168/HK.02/06/2020, perihal : Pelaksanaan Eksekusi 1 (satu) Bidang Tanah dan Bangunan Perkara Nomor : 11/Eks/2018/PN.Kpn., tertanggal surat 11 Juni 2020, yang isi surat tersebut sebagai berikut : “Bersama ini kami beritahukan kepada saudara bahwa Pengadilan Negeri Kepanjen Klas IB akan melaksanakan Eksekusi Pengosongan terhadap 1 (satu) bidang tanah seluas 1.235 M² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri melekat di atasnya terletak di Desa Kambingan, Kecamatan Tumpang, Kabupaten Malang sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 435, tanggal 23 September 2013 tercatat atas nama Suwadi, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Kepanjen Klas IB tanggal 20 Maret 2020 No. 11/Eks/2018/PN.Kpn. maka dengan ini diharapkan kehadiran saudara pada hari : Rabu, tanggal 17 Juni 2020, jam 10.00 WIB, tempat Kantor Desa Kambingan, Kecamatan Tumpang, Kabupaten Malang, acara : Pelaksanaan Eksekusi” ;
24. Bahwa karena didasari oleh dasar yang tidak benar atau tidak sah menurut hukum maka batal demi hukum surat - surat / penetapan - penetapan yang mendasari pelaksanaan eksekusi riil *a quo* ;
25. Bahwa untuk tunduk dan patuh dalam putusan ini Turut Terlawan ;
26. Bahwa berdasarkan uraian di atas Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar;
27. Bahwa perlawanan ini, diajukan dengan bukti - bukti yang memenuhi pasal 180 HIR, karenanya pantas jika diputus serta merta / *Uit Voerbaar Bij voorraad* ;
- Berdasarkan atas alasan - alasan tersebut di atas Pelawan mohon ke hadapan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen untuk berkenan memanggil pihak - pihak serta seraya menyidangkan dan memutuskan :
- Dalam provisi :
- Menangguhkan atau menghentikan pelaksanaan eksekusi atas obyek berupa : 1 (satu) bidang tanah seluas 1.235 M² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri melekat di atasnya terletak di Desa Kambingan, Kecamatan Tumpang, Kabupaten Malang sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 435 / Desa Kambingan, Surat Ukur tanggal 31-07-2013 No. : 00384/Kambingan/2013, luas

Halaman 7 dari 33 Putusan Perdata Bantahan No. 109/Pdt.Bth/2020/PN Kpn

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

: 1.235 M², terbit tanggal 23 September 2013 tercatat atas nama Suwadi, dengan

batas - batas :

- Utara : tanah P. Tarno
- Barat : sungai
- Selatan : jalan desa
- Timur : tanah dan bangunan milik Saikun

yang sekarang menjadi obyek sengketa dalam derden verzet ini ;

Dalam pokok perkara :

1. Menerima dan mengabulkan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar ;
3. Menyatakan Pelawan dan Terlawan II adalah ahli waris sah dari almarhum Suwadi dan almarhumah Li'in ;
4. Menyatakan seluruh pembuktian Pelawan yang diajukan dalam persidangan adalah sah dan berharga ;
5. Menyatakan 1 (satu) bidang tanah seluas 1.235 M² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri melekat di atasnya terletak di Desa Kambingan, Kecamatan Tumpang, Kabupaten Malang sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 435 / Desa Kambingan, Surat Ukur tanggal 31-07-2013 No. : 00384/Kambingan/2013, luas : 1.235 M², terbit tanggal 23 September 2013 tercatat atas nama Suwadi, dengan batas - batas :

- Utara : tanah P. Tarno
- Barat : sungai
- Selatan : jalan desa
- Timur : tanah dan bangunan milik Saikun

harta waris peninggalan almarhum Suwadi dan almarhumah Li'in yang belum terbagi waris ;

6. Menyatakan Para Terlawan telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
7. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum perjanjian kredit yang ditanda tangani oleh Terlawan I, Terlawan II (debitur) dengan Terlawan III (kreditur) ;
8. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum atas Sertifikat Hak Tanggungan No. : 2105/2017 yang diterbitkan oleh Turut Terlawan ;
9. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum atas Lelang Terlawan IV dengan Risalah Lelang Nomor : 202/47/2018) dengan harga lelang Rp. 476.900.000,-

Halaman 8 dari 33 Putusan Perdata Bantahan No. 109/Pdt.Bth/2020/PN Kpn

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

(empat ratus tujuh puluh enam juta sembilan ratus ribu rupiah) dengan pembeli lelang yaitu Terlawan V ;

10. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum balik nama atas obyek sengketa yang dilakukan oleh Terlawan V pada Turut Terlawan ;
11. Menyatakan penundaan / penangguhan eksekusi riil obyek sengketa *a quo* sampai mempunyai putusan yang berkuatan hukum tetap ;
12. Menghukum Terlawan III dan Terlawan V secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Pelawan sebesar yaitu : materiil Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan imateriil Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) bila eksekusi dijalankan / terlaksana atas obyek eksekusi / obyek sengketa dalam perkara ini, sehingga total kerugian / ganti rugi Terlawan III dan Terlawan V kepada Pelawan yaitu : Rp. 10.600.000.000,- (sepuluh milyar enam ratus juta rupiah) ;
13. Menyatakan sita jaminan atas obyek sengketa *a quo* ;
14. Menyatakan batal demi hukum Surat dari Pengadilan Negeri Kepanjen No. : W14-U35/1168/HK.02/06/2020, perihal : Pelaksanaan Eksekusi 1 (satu) Bidang Tanah dan Bangunan Perkara Nomor : 11/Eks/2018/PN.Kpn., tertanggal surat 11 Juni 2020 ;
15. Menyatakan batal demi hukum Penetapan Eksekusi Nomor : 11/Eks/2018/PN.Kpn. ;
16. Menyatakan karena didasari oleh dasar yang tidak benar atau tidak sah menurut hukum maka batal demi hukum surat - surat / penetapan - penetapan yang mendasari pelaksanaan eksekusi *a quo* ;
17. Menyatakan untuk tunduk dan patuh dalam putusan ini Turut Terlawan ;
18. Menyatakan perlawanan ini, diajukan dengan bukti - bukti yang memenuhi pasal 180 HIR, karenanya pantas jika diputus serta merta / *Uit Voerbaar Bij voorraad* ;
19. Menghukum Para Terlawan secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Atau :

Jika Pengadilan Negeri berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya sesuai ketentuan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pelawan, Terlawan III, Terlawan IV, Terlawan V dan Turut Terlawan datang

Halaman 9 dari 33 Putusan Perdata Bantahan No. 109/Pdt.Bth/2020/PN Kpn

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

menghadap kuasanya di persidangan sebagaimana tersebut di atas, sedangkan Terlawan I dan Terlawan II tidak hadir di persidangan sama sekali meskipun telah dipanggil secara sah dan patut maupun menunjuk Kuasanya untuk itu ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 130 HIR dan Perma No. 1 tahun 2016, Majelis harus mengupayakan perdamaian antara masing - masing pihak berperkara, dan perdamaian tersebut harus melalui proses mediasi, untuk itu pada persidangan yang telah ditentukan sebagaimana tersebut di atas, Majelis telah menawarkan masing - masing pihak untuk memilih mediatornya sendiri, namun masing - masing pihak menyerahkan kepada Majelis tentang penunjukan Mediator dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menjalani proses mediasi dengan mediator bernama Jimmi Hendrik Tanjung, SH. Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen berdasarkan Penetapan nomor 109/Pdt.Bth/2020/PN Kpn, namun ternyata upaya perdamaian tersebut tidak berhasil / mediasi gagal sebagaimana laporan mediator tertanggal 31 Agustus 2020 ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat perlawanan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pelawan ;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan III dan Terlawan V telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam pokok perkara :

1. Bahwa, Terlawan III dan Terlawan V menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Terlawan III dan Terlawan V ;
2. Bahwa, Terlawan III dan Terlawan V tidak akan menanggapi dalil - dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan obyek perkara ini ;
3. Bahwa benar Terlawan I dan Terlawan II telah mengajukan sebuah jaminan berupa tanah beserta segala sesuatu yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari yang terletak di Prov. Jatim, Kabupaten Malang, Kecamatan Tumpang, Desa Kambingan, SHM No. 435, sesuai surat ukuran No. 435, sesuai Surat Ukur No.00384/Kambingan/2013, seluas Kambingan 1.235 m2 tertanggal 31/07/2013 atas nama Suwadi ;

Halaman 10 dari 33 Putusan Perdata Bantahan No. 109/Pdt.Bth/2020/PN Kpn

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

4. Bahwa terhadap dalil perlawanan Pelawan point 12, 13, 14, (halaman 6) adalah dalil yang keliru, hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditor - kreditor yang lain. Namun, patut dipahami bahwa sebenarnya pemegang hak tanggungan tidak wajib meminta persetujuan pemberi hak tanggungan mengenai pelaksanaan pelelangan umum tersebut dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Penjelasan pasal 6 UUHT ;
5. Bahwa terhadap dalil perlawanan Pelawan point 15, 16, 17 18 (halaman 6 s/d 7) adalah dalil yang keliru, karena pada saat pengajuan pinjaman kepada bank BPR Lestari Jatim sebagaimana Perjanjian Kredit No. 0104/PK-PT/VIII/2016, yang mana bapak Suwadi yang tidak lain orang tua Pelawan adalah para pihak dalam Perjanjian Kredit yang bersama - sama ikut bertanggung jawab terhadap hutang - hutangnya, hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan, berdasarkan keterangan yang anda berikan, kami asumsikan anda menjaminkan rumah tersebut sebagai hak tanggungan sebagaimana diatur dalam undang - undang nomor 4 tahun 1996 hak tanggungan atas tanah beserta benda - benda yang berkaitan dengan tanah "UUHT" **pasal 1 angka 1 UUHT** berbunyi : Hak Tanggungan atas tanah beserta benda - benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut **Hak Tanggungan**, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam undang - undang nomor 5 tahun 1960 tentang "Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria", berikut atau tidak berikut benda - benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada

Halaman 11 dari 33 Putusan Perdata Bantahan No. 109/Pdt.Bth/2020/PN Kpn

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

kreditor tertentu terhadap kreditor - kreditor lain. maka sangat jelas bahwa bapak Suwadi sebagai pemilik jaminan yang telah menjaminkan asset tersebut pada saat semasa hidupnya sehingga harta tersebut bukan harta warisan sebab belum ada pembagian secara sah kepada para ahli waris, sehingga dalil - dalil Pelawan yang menyatakan bahwa dokumen / perjanjian kredit yang cacat yuridis adalah tidak benar dan harus dikesampingkan ;

6. Bahwa terhadap dalil perlawanan Pelawan point 19, 20, 21, (halaman 7 s/d 8) adalah dalil yang kurang tepat, sebab kita ketahui bersama bahwa **Eksekusi Objek Hak Tanggungan** apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri **melalui pelelangan umum, pasal 20 ayat (1) UUHT** kemudian menegaskan bahwa :

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang - undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor - kreditor lainnya ;

7. Bahwa terhadap dalil perlawanan Pelawan point 22, 23, 24 (halaman 8) adalah dalil yang keliru, bahwa Pelaksanaan Pelelangan Umum harus tunduk pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2006 tentang petunjuk pelaksanaan lelang ("Permenkeu 27/2016"). Menurut pasal 6 huruf e Permenkeu 27/2016, lelang objek hak tanggungan adalah salah satu jenis lelang eksekusi. Pasal 1 angka 1 Permenkeu 27/2016 menerangkan bahwa lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum ;

8. Bahwa sampai dikeluarkannya surat dari Pengadilan Negeri Kepanjen No. W14-U35/1168/HK.02/06/2020, perihal Pelaksanaan Eksekusi terhadap 1 (satu) bidang tanah dan bangunan perkara nomor : 11/Eks/2018/PN.Kpn sebab eksekusi dimulai dengan teguran dan berakhir dengan pelelangan tanah yang dibebani dengan Hak tanggungan. Apabila terlelang tidak mau meninggalkan tanah tersebut, maka berlakulah ketentuan yang terdapat dalam pasal 200 ayat (11) HIR. Apabila objek yang dilelang adalah tanah /

Halaman 12 dari 33 Putusan Perdata Bantahan No. 109/Pdt.Bth/2020/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dan rumah yang sedang ditempati / dikuasai oleh tersita / terlelang, maka pelaksanaan pengosongan merujuk kepada ketentuan pasal 200 (11) HIR atau pasal 218 ayat (2) RBg. Yakni apabila terlelang tidak bersedia untuk menyerahkan tanah / tanah dan rumah itu secara kosong dan baik, maka dilakukan upaya paksa dimana terlelang dan keluarganya beserta barang - barang yang berada di dalam objek lelang akan dikeluarkan secara paksa. Pengadilan atau pemenang lelang atau pemohon eksekusi akan meminta bantuan dari lembaga Kepolisian dengan melibatkan Aparat Pemerintah setempat ;

Bahwa berdasarkan hal - hal yang telah Terlawan III dan V kemukakan dalam dalam jawaban pokok perkara di atas, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak karena tidak berdasar sama sekali ;

Maka mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara *a quo*, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

Dalam pokok perkara :

- Menyatakan gugatan perlawanan Pelawan ditolak atau setidaknya - tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) ;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara ini menurut hukum ;

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil - adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan IV juga telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

A. Dalam eksepsi

1. Eksepsi Pelawan tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan perlawanan.

Dalam dalil gugatannya pada angka 6, Pelawan mendalilkan "Bahwa objek *a quo* belum terbagi waris kepada Pelawan dan Terlawan II karena bapak Suwadi masih hidup". Dengan demikian Pelawan tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan perlawanan karena Pelawan bukanlah pemilik objek sengketa dimana secara yuridis dalam SHM No. 435 luas 1.235 m² nama pemegang hak bukanlah Pelawan. Hal ini sebagaimana telah diakui dan didalilkan Pelawan dalam gugatannya pada angka 5. Dengan demikian Pelawan tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan perlawanan karena Pelawan bukanlah pemilik objek

Halaman 13 dari 33 Putusan Perdata Bantahan No. 109/Pdt.Bth/2020/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa. Hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 195 (6) dan 7 HIR, yang mengatur perlawanan terhadap sita eksekutorial diajukan oleh pihak ketiga atas dasar hak milik.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 3089 K/Pdt/1991 yang menjelaskan “Sita Jaminan (CB) yang diletakan atas milik pihak ketiga memberi hak kepada pemiliknya untuk mengajukan Derden Verzet”.

2. Gugatan Pelawan tidak berdasar hukum.

Bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 202/47/2018 tanggal 03 April 2018 bahwa SHM No. 435 luas 1.235 m2 atas nama Suwadi terletak di Desa Kambingan, Kecamatan Tumpang, Kabupaten Malang telah beralih kepada Pemenang Lelang (Sdr. Dony Setiawan Saputro, Terlawan V) yang telah ditunjuk sebagai pembeli yang sah. Dengan demikian secara yuridis objek sengketa tersebut secara sah milik Pemenang Lelang. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah RI Nomor 393 K/SIP/1975 tanggal 24 Januari 1980 menyatakan :

“Barang yang telah dilelang itu akan tetap ada pada pembeli dari pelelangan tersebut, dan terhadap barang yang telah diserahkan kepada pihak yang menang akan tetap ada di tangan yang menerima barang”.

3. Eksepsi *obscuur libel*.

Bahwa sebidang tanah SHM No. 435 luas 1.235 m2 atas nama Suwadi terletak di Desa Kambingan, Kecamatan Tumpang, Kabupaten Malang telah menjadi hak milik dan kewenangan penuh pada pemenang lelang, dengan demikian terlihat jelas bahwa tidak ada hubungan hukum apapun antara Pelawan dengan Terlawan IV. Dengan diikutsertakannya Terlawan IV dalam gugatan ini maka gugatan Pelawan menjadi kabur / *obscuur* karena antara Pelawan dan Terlawan IV sudah tidak ada hubungan hukum sama sekali berkaitan dengan obyek sengketa.

Bahwa dikarenakan sudah jelas gugatan Pelawan kepada Terlawan IV adalah tidak jelas dan salah alamat, sehingga sudah sepatutnya apabila Terlawan IV dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

Sesuai dengan “Yurisprudensi / Putusan Mahkamah Agung No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan bahwa, “Syarat mutlak untuk menuntut orang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak.

Halaman 14 dari 33 Putusan Perdata Bantahan No. 109/Pdt.Bth/2020/PN Kpn

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

4. Eksepsi *error in persona*.

Bahwa gugatan Pelawan pada pokoknya adalah sengketa hak kepemilikan harta warisan antara Pelawan dengan Budi Agung Pribadi (Terlawan II) sebidang tanah SHM No. 435 luas 1.235 m2 atas nama Suwadi terletak di Desa Kambingan, Kecamatan Tumpang, Kabupaten Malang. Pelawan di dalam gugatannya mendalilkan bahwa objek sengketa belum terbagi waris kepada Pelawan dan Terlawan II. Bahwa pada April 2017 tanpa tanda tangan / tanpa persetujuan / tanpa melibatkan Pelawan, secara melawan hukum Terlawan I dan Terlawan II telah menandatangani perjanjian kredit dan menjaminkan asli SHM No. 435 luas 1.235 m2 atas nama Suwadi terletak di Desa Kambingan, Kecamatan Tumpang, Kabupaten Malang. Dengan demikian sangat jelas bahwa sengketa kepemilikan harta waris sengketa hak atas harta warisan antara Pelawan dengan Terlawan I dan Terlawan II, tidak mempunyai hubungan dan kaitan hukum apapun dengan Terlawan IV. Bahwa perlu Terlawan IV sampaikan sebagaimana diamanatkan oleh peraturan perundang - undangan, Terlawan IV mempunyai tugas pokok dan fungsi untuk melakukan pengelolaan kekayaan negara, piutang negara dan lelang. Berdasarkan hal tersebut Terlawan IV tidak mempunyai kaitan hukum apapun dengan pokok perkara *a quo* mengenai sengketa hak atas harta peninggalan antara Pelawan dengan Terlawan II sebagaimana dimaksud dalam gugatan *a quo*.

Bahwa dikarenakan sudah jelas gugatan Pelawan kepada Terlawan IV adalah tidak jelas dan salah alamat, sehingga sudah sepatutnya apabila Terlawan IV dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* sesuai dengan Yurisprudensi / Putusan Mahkamah Agung No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan bahwa, "Syarat mutlak untuk menuntut orang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak".

5. Gugatan Penggugat terhadap beberapa subjek hukum yang berbeda dengan peristiwa hukum yang berlainan.

- Bahwa dalil gugatannya Pelawan telah mencampuradukkan peristiwa hukum yang berbeda dalam satu gugatan yaitu disengketa waris, perjanjian kredit dan keberatan lelang. Dalil gugatan Pelawan pada pokoknya adalah sengketa antara Pelawan dengan Terlawan I dan Terlawan II mengenai hak atas harta warisan peninggalan dari Alm. Suwadi, selanjutnya Pelawan juga mendalilkan bahwa tanpa persetujuan / tanpa melibatkan Pelawan secara

Halaman 15 dari 33 Putusan Perdata Bantahan No. 109/Pdt.Bth/2020/PN Kpn

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

melawan hukum Terlawan I dan II telah menandatangani perjanjian kredit dan menjaminkan SHM No.435/Desa kambing, surat ukur tanggal 31-7-2013 No. 00384/kambingan/2013, luas 1.235 M2 dan Pelawan juga mendalilkan pelelangan batal demi hukum. Dengan demikian jelas bahwa adanya peristiwa hukum yang berbeda yaitu antara sengketa hak kepemilikan harta warisan, perikatan / pelelangan.

- Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi / Putusan Mahkamah Agung Nomor 415 K/Sip/1975 tanggal 20 Juni 1979 yang menegaskan bahwa "Gugatan yang ditujukan lebih dari seorang Tergugat, yang antara Tergugat tidak ada hubungan hukumnya, tidak dapat diadakan dalam satu gugatan, tetapi masing - masing Penggugat harus digugat tersendiri". Selanjutnya hal tersebut ditegaskan kembali dalam Yurisprudensi / Putusan Mahkamah Agung Nomor 1367 K/Pdt/1986 tanggal 25 Juli 1987 yang menyebutkan "Penggabungan gugatan dua subjek hukum yang berbeda dengan dua peristiwa hukum yang berbeda sekalipun akibat hukum yang ditimbulkan akan berupa wanprestasi, namun kewajiban yang ditimbulkan dari keadaan wanprestasi tersebut adalah berbeda satu sama lain yang menurut hukum acara tidak dapat digabungkan dalam satu gugatan (tuntutan)". Dengan demikian sudah sepatutnya apabila gugatan Pelawan yang telah dengan nyata - nyata menggabungkan beberapa subjek hukum dengan beberapa peristiwa hukum dalam gugatannya, maka sudah sepatutnyalah Majelis Hakim yang memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima.

B. Dalam pokok perkara

1. Bahwa apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain mengenai eksepsi yang diajukan oleh Terlawan IV, perkenankanlah Terlawan IV mengajukan jawaban dalam pokok perkara sebagaimana diuraikan dibawah ini.
2. Bahwa Terlawan IV menolak semua dalil Pelawan, kecuali terhadap hal - hal yang secara tegas telah diakuinya dan Terlawan IV tidak akan menjawab dalil - dalil yang dikemukakan Pelawan yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terlawan IV.
3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pelawan di dalam mengajukan gugatan khususnya terhadap Terlawan IV adalah sehubungan dengan tindakan Terlawan IV yang melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Halaman 16 dari 33 Putusan Perdata Bantahan No. 109/Pdt.Bth/2020/PN Kpn

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

berdasarkan pasal 6 Undang - Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) atas obyek sengketa yang berupa SHM No. 435 luas 1.235 m2 d/h atas nama Suwadi terletak di Desa Kambingan, Kecamatan Tumpang.

4. Bahwa Terlawan IV adalah lembaga yang diberi wewenang oleh Undang -Undang dan peraturan pelaksanaannya untuk melaksanakan pelelangan (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Stbl. 1908;189 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 jo PMK 106/PMK.06/2013). jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016.
5. Bahwa Terlawan III telah mengajukan permohonan lelang Hak Tanggungan kepada Terlawan IV sesuai suratnya 076/BPR-L.J/II/2018 tanggal 15 Februari 2018. Bahwa dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi legalitas formil subjek objek lelang untuk itu Terlawan IV menerbitkan surat penetapan lelang nomor S-379/WKN.10/KNL.03/2018 tanggal 15 Pebruari 2018.
6. Bahwa lelang *a quo* berdasarkan pasal 6 UUHT yang memberikan hak kepada Terlawan III sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila Pemberi Hak Tanggungan cidera janji (wanprestasi).
7. Bahwa pasal 6 UUHT telah dengan tegas menyatakan bahwa “apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama berhak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.
8. Penjelasan pasal 6 UUHT menyatakan bahwa hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan, hal tersebut didasarkan janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan apabila debitur cidera janji pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan.
9. Bahwa ketentuan pasal 6 UUHT menjamin bahwa Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak melakukan parate eksekusi untuk menjual obyek hak tanggungan melalui lelang.

Halaman 17 dari 33 Putusan Perdata Bantahan No. 109/Pdt.Bth/2020/PN Kpn

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

10. Bahwa Akta Pemberian Hak tanggungan yang dibuat di hadapan Notaris adalah Akta Otentik yang mempunyai kekuatan Pembuktian Mutlak dan mengikat, apa yang disebutkan dalam Akta Notaris merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain (vide pasal 1868, 1870 BW).
11. Bahwa Terlawan II (pemberi Hak Tanggungan) tidak dapat memenuhi kewajibannya (cidera janji), dan pihak Terlawan III telah memberikan peringatan kepada Terlawan II untuk memenuhi kewajibannya :
 - a. Peringatan I 007.29/KRD/VIII/2017 tanggal 29 Agustus 2017 ;
 - b. Peringatan II 003.12/KRD/IX/2017 tanggal 12 September 2017 ;
 - c. Peringatan III 009.22/KRD/IX/2017 tanggal 22 September 2017.
12. Bahwa berdasarkan janji - janji pemberi Hak Tanggungan yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka Terlawan III sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek sengketa atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum yang dilaksanakan oleh Terlawan IV untuk pelunasan hutangnya dari hasil penjualan tersebut (vide : pasal 6 jo. pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT jo. pasal 20 UUHT).
13. Bahwa untuk maksud tersebut, Terlawan III telah memberitahukan pelaksanaan lelang *a-quo* dengan suratnya tanggal 14 Maret 2018 dan mengumumkannya kepada khalayak dengan pengumuman I tanggal 5 Maret 2018 dan pengumuman II pada tanggal 20 Maret 2018 pada surat kabar Memorandum.
14. Bahwa untuk keperluan lelang tersebut, pihak Kantor Pertanahan telah mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 92/2018 tanggal 20 Maret 2018 yang menerangkan status tanah SHM Nomor 435 luas 1.235 m² terletak di Desa Kambingan, Kecamatan Tumpang, Kabupaten Malang, atas nama Suwadi dibebani Hak Tanggungan pada PT. BPR Lestari Jatim peringkat pertama No. 4576/2016 Akta PPAT No. 43/2016 PPAT Christina Helda, SH.MKn.
15. Bahwa pelaksanaan lelang tersebut telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku (vide Peraturan Lelang LN No. 189 tahun 1908 jo. LN No. 56 tahun 1940 sebagaimana telah diubah dan ditambah jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.6/2010 jo. PMK 106/PMK.6/2013 jo.

Halaman 18 dari 33 Putusan Perdata Bantahan No. 109/Pdt.Bth/2020/PN Kpn

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

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016), maka lelang *a-quo* menurut hukum adalah sah.

16. Bahwa permohonan Pelawan untuk dilakukan sita jaminan (*conserveitoir beslag*) atas objek sengketa harus ditolak, karena tidak sesuai ketentuan pasal 217 ayat (1) HIR. Sesuai ketentuan sita jaminan dilakukan untuk menjamin hak orang yang memasukkan permintaan. Pihak yang dimaksud dalam pasal 217 ayat (1) HIR adalah pihak yang memiliki piutang (Kreditor) terhadap pihak yang dimintakan sita jaminan (debitor). Sedangkan hak yang dimaksudkan pada pasal tersebut adalah hak kreditur, baik sebagai kreditur biasa ataupun kreditur yang diistimewakan.
17. Bahwa tujuan sita jaminan adalah untuk menjaga hak kreditur, bukan menciptakan atau memberikan hak baru. Dengan demikian permintaan sita jaminan oleh Pelawan tidak relevan dalam perkara *a quo*, sehingga harus ditolak.

Maka : berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Terlawan IV mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

A. Dalam eksepsi

1. Menerima dan menyatakan benar dalil eksepsi Terlawan IV.
2. Menyatakan menolak gugatan Pelawan atau setidak - tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (NO).

B. Dalam pokok perkara

1. Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa tindakan Terlawan IV adalah sah menurut hukum.
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara.
4. Mohon putusan yang seadil - adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pelawan tersebut, Turut Terlawan juga telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

I. Dalam eksepsi

- a. Bahwa obyek sengketa dalam perkara nomor 109/Pdt.Bth/2020/PN.Kpn adalah satu bidang tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri melekat di atasnya sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 435 / Desa Kambingan, Surat Ukur tanggal 31-07-2013 No. : 00384/Kambingan/2013,

Halaman 19 dari 33 Putusan Perdata Bantahan No. 109/Pdt.Bth/2020/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

luas : 1235 M², terbit tanggal 23 September 2013 tercatat atas nama Suwadi, terletak di Desa Kambingan, Kecamatan Tumpang, Kabupaten Malang ;

- b. Bahwa dengan adanya Gugatan Melawan Hukum (PMH) mengenai obyek sengketa *a quo* tersebut di atas maka, Turut Terlawan menolak seluruh dalil Para Pelawan kecuali terhadap hal - hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya ;
- c. Bahwa gugatan dalam perkara yang diajukan kepada Turut Tergugat ini adalah gugatan *nebis in idem* dengan alasan sebagai berikut :
- Bahwa mengenai gugatan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) tersebut maka gugatan yang diajukan ini adalah *nebis in idem* dimana gugatan yang diajukan oleh Pelawan I dan II ini sudah pernah diajukan sebelumnya dengan kesamaan objek perkara dan pihak yang digugat, serta di dalam putusan sebelumnya sudah memiliki kekuatan hukum yang tetap, sehingga dengan dasar tersebut di atas maka, sudah seharusnya gugatan Pelawan ini dinyatakan *nebis in idem* dan dinyatakan tidak dapat diterima ;
 - Bahwa hal tersebut di atas sesuai dengan pasal 1917 KUHPerdara yang berbunyi : “kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan” sehingga apabila putusan yang dijatuhkan Pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat *ne bis in idem* ;
- d. Bahwa Pengadilan Negeri Kepanjen tidak berwenang memeriksa perkara ini (eksepsi kompetensi absolut), dengan alasan sebagai berikut :
- Bahwa mengenai perbuatan hukum yang dilakukan oleh Turut Terlawan yang dijelaskan dalam gugatan perlawanan pihak ketiga Para Pelawan ini, maka perbuatan yang dilakukan oleh Turut Terlawan dalam memproses peralihan mengenai SHM No. 435/Kambingan ini merupakan perbuatan administrasi yang dilaksanakan oleh seorang Pejabat atau Badan Tata Usaha Negara dalam hal ini adalah Turut Terlawan sebagaimana pasal 1 ayat (2) Undang - Undang No. 5 tahun 1986 tentang Tata Usaha Negara yang berbunyi “Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang - undangan yang berlaku”, sehingga dalam gugatan Para Pelawan ini, yang didalilkan oleh Para Pelawan dalam gugatannya adalah tidak tepat jika

Halaman 20 dari 33 Putusan Perdata Bantahan No. 109/Pdt.Bth/2020/PN Kpn

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

diajukan di Pengadilan Negeri Kepanjen, oleh karena itu Pengadilan Negeri Kepanjen tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*, dan seharusnya yang berwenang mengadili perkara *a quo* yang diajukan Para Pelawan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), berdasarkan pasal 4 Undang - Undang No. 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang - Undang No. 5 tahun 1986 yang berbunyi “Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara”, dan dikuatkan oleh pasal 1 (4) jo. pasal 2 PERMA No. 2 tahun 2019 yang berbunyi :

pasal 1 (4)

“Sengketa perbuatan melanggar hukum oleh badan dan / atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtimage overheidsdaad*) adalah sengketa yang di dalamnya mengundang tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan / atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan”

jo. pasal 2 (1), yang berbunyi :

“(1) Perkara perbuatan melanggar hukum oleh badan dan / atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtimage overheidsdaad*) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara”.

Sehingga dari peraturan - peraturan tersebut di atas maka yang berhak mengadili perbuatan administrasi Turut Terlawan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;

II. Dalam pokok perkara (*Verweer ten principale / Konpensasi*)

- Bahwa mengenai apa yang telah dikemukakan dalam eksepsi merupakan bagian tidak terpisahkan dari pokok perkara, oleh karenanya mohon dianggap terulang seluruhnya dalam pokok perkara ini ;
- Bahwa Turut Terlawan secara tegas menolak dalil - dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal - hal yang diakui kebenarannya ;
- Bahwa Turut Terlawan menolak dalil 10 pokok perkara gugatan Para Pelawan yang berbunyi “menyatakan tidak sah dan batal demi hukum balik nama atas obyek sengketa yang dilakukan oleh Terlawan V pada Turut Terlawan”, maka :

Halaman 21 dari 33 Putusan Perdata Bantahan No. 109/Pdt.Bth/2020/PN Kpn

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

1. Dari dalil Para Terlawan tersebut Turut Terlawan menyatakan bahwa peralihan balik nama yang dilakukan oleh Turut Terlawan sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu : PP No. 24 tahun 1997 pasal 41 ayat (1) jo. Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 3 tahun 1997 pasal 108 ayat (1) dan (3) sehingga perbuatan Turut Terlawan sudah berdasarkan data - data (dokumen) yang telah didaftarkan kepada Turut Terlawan ;
2. Bahwa obyek perdata dalam perkara 109/Pdt.Bth/2020/Pn.Kpn adalah satu bidang tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri melekat di atasnya sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 435/Desa Kambingan, Surat Ukur tanggal 31-07-2013 No. : 00384/Kambingan/ 2013, luas : 1235 M2, terbit tanggal 23 September 2013 tercatat atas nama Suwadi, terletak di Desa Kambingan, Kecamatan Tumpang, Kabupaten Malang ;
3. Bahwa obyek *aquo* telah didaftarkan Hak Tanggungan peringkat pertama No. 4576/2016 tanggal 28 September 2016 berdasarkan Akta PPAT No. 43/2015 tanggal 15/09/2016 dibuat di hadapan Christina Helda, SH.MKn., selaku Pejabat PPAT, dimana Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 4576/2016 didasarkan pada Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 10 tanggal 24 Agustus 2016 dibuat di hadapan Cristina Helda, SH.MKn., selaku Notaris di Kabupten Malang yang telah ditandatangani oleh Sdr. Suwadi kepada PT. Bank Perkreditan Rakyat Arthasari Kencana, berkedudukan di Singosari, Kabupaten Malang ;
4. Bahwa selanjutnya obyek *a quo* didaftarkan Ganti Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Perkreditan Rakyat Lestari Jatim, berkedudukan di Kabupaten Malang, berdasarkan salinan Akta No 48 tanggal 28/05/2016, yang dibuat di hadapan Eben Najib Ogara, SH.MKn., selaku Notaris di Kab. Malang ;
5. Selanjutnya didaftarkan Hak Tanggungan peringkat Kedua No. 2105/2017, tanggal 12 Mei 2017 berdasarkan Akta PPAT No. 17/2017 tanggal 28/04/2017 dibuat di hadapan Christina Helda, SH.MKn., selaku PPAT ;

Halaman 22 dari 33 Putusan Perdata Bantahan No. 109/Pdt.Bth/2020/PN Kpn

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 dari Hak Tanggungan tersebutlah maka pada tanggal 18 Mei 2018 muncul proses lelang menjadi dari atas nama Suwadi menjadi atas nama Dony Setiawan Saputro (Terlawan V) berdasarkan pada Kutipan Risalah Lelang No. 202/47/2018 tanggal 03 April 2018 dibuat di hadapan Pejabat Lelang Erwin Endrabawana, SE., pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) ;

7. Terhadap obyek *a quo* telah di Roya berdasarkan surat dari PT. Bank Perkreditan Rakyat Lestari Jatim, berkedudukan di Kabupaten Malang, tanggal 26-04-2018 No. 0037/PPH/KREDIT/IV/2018 ;

8. Bahwa dari proses - proses tersebut di atas maka tidak ada alasan yang cukup menurut hukum bagi Para Terlawan menyatakan bahwa proses peralihan balik nama tidak sah ;

d. Bahwa dalam gugatan perdata ini, tidak seharusnya Turut Terlawan menjadi pihak dalam perkara *a quo*, hal ini dikarenakan gugatan yang diajukan oleh Pelawan kepada Para Terlawan adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), sehingga Turut Terlawan saat ini tidak memiliki keterkaitan perbuatan hukum terhadap obyek perkara *a quo* tersebut, untuk hal itu Turut Terlawan mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang untuk mengeluarkan Turut Terlawan dari perkara *a quo* ini ;

Bahwa dari segala sesuatu yang telah dikemukakan di atas, kami selaku Kuasa Hukum Turut Terlawan mohon kepada Ketua Majelis Hakim Perkara No. 109/Pdt.G/2020/PN.Kpn. berkenan memutus :

I. Dalam eksepsi

1. Menerima eksepsi Turut Terlawan untuk seluruhnya dan menolak dalil - dalil dari Pelawan untuk seluruhnya karena dalil - dalil yang disampaikan oleh Pelawan tidak ada relevansinya dengan Turut Terlawan ;
2. Menyatakan bahwa gugatan Pelawan dan tidak dapat diterima ;
3. Mengeluarkan Turut Terlawan dalam perkara *a quo* ;
4. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada Pelawan ;

II. Dalam pokok perkara

1. Menerima dalil - dalil jawaban Turut Terlawan untuk seluruhnya ;
2. Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya ;

Halaman 23 dari 33 Putusan Perdata Bantahan No. 109/Pdt.Bth/2020/PN Kpn

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. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada Pelawan ;

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

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Terlawan III, Terlawan IV, Terlawan V dan Turut Terlawan tersebut di atas, Pelawan telah mengajukan repliknya pada tanggal 21 Oktober 2020 dan Turut Terlawan telah mengajukan dupliknya pada tanggal 2 Nopember 2020, sedangkan Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V tidak mengajukan duplik ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis telah menjatuhkan putusan sela pada tanggal 9 Nopember 2020 yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Menolak eksepsi Turut Terlawan mengenai kompetensi / kewenangan absolut ;
2. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan persidangan ;
3. Menanggukuhkan ongkos perkara hingga putusan akhir ;

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan sela tersebut di atas, selanjutnya perkara *a quo* dilanjutkan dengan acara pembuktian ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil - dalil perlawanannya, Pelawan telah mengajukan bukti - bukti surat berupa :

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 435/Desa Kambingan, luas 1.235 m2 Surat Ukur tanggal 31 Juli 2013 Nomor 00384/Kambingan/2013, yang terletak di Desa Kambingan, Kec. Tumpang, Kab. Malang, diberi tanda bukti P - 1 ;
2. Foto copy Surat Keterangan Kematian Nomor 472.3/0008/35.07.16.2003/2020 atas nama Li'in yang dikeluarkan oleh Kades Kambingan tertanggal 24 Februari 2020, diberi tanda bukti P - 2 ;
3. Foto copy Surat Pernyataan Ahli Waris Almarhum Suwadi dan Almarhun Li'in yang bertempat tinggal terakhir di Desa Kambingan Kec. Tumpang Kab. Malang tertanggal 18 Mei 2020, diberi tanda bukti P - 3 ;
4. Foto copy surat dari Kuasa Hukum Pelawan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen dan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen, Nomor 141/KHYI.MLG/014/Keb.Pel.Eks./VI/2020 perihal munculnya gugatan perlawanan pihak ketiga, diberi tanda bukti P - 4 ;

Halaman 24 dari 33 Putusan Perdata Bantahan No. 109/Pdt.Bth/2020/PN Kpn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pelawan hanya mengajukan alat bukti surat tersebut di atas saja dan tidak mengajukan alat bukti keterangan saksi sama sekali di persidangan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil - dalil jawabannya, Terlawan III telah mengajukan bukti - bukti surat berupa :

1. Foto copy Permohonan Kredit atas nama Nurul Asmania, tanggal 26 Juli 2016, diberi tanda bukti T.III - 1 ;
2. Foto copy Persetujuan Fasilitas Kredit Nomor 0104/BPR-OL/VIII/2016 sebesar Rp. 350.000.000,- tanggal 24 Agustus 2016, diberi tanda bukti T. III - 2 ;
3. Foto copy Perjanjian Kredit Nomor 0104/PK-PT/VIII/2016, sebesar Rp. 350.000.000,- tanggal 24 Agustus 2016, diberi tanda bukti T. III - 3 ;
4. Foto copy Penerimaan Pinjaman Nomor Kredit 0104/PK-PT/VIII/2016 atas nama Nurul Asmania, tanggal 24 Agustus 2016, diberi tanda bukti T. III - 4 ;
5. Foto copy Permohonan Penambahan Kredit atas nama Nurul Asmania tanggal 9 Maret 2017, diberi tanda bukti T. III - 5 ;
6. Foto copy Persetujuan Fasilitas Kredit, Nomor 063/BPR-OL/III/2017, sebesar Rp. 100.000.000,- tanggal 23 Maret 2017, diberi tanda bukti T. III - 6 ;
7. Foto copy Addendum Kredit Nomor 014/PK/03/2017/AD01, sebesar Rp. 100.000.000,- tanggal 24 Maret 2017, diberi tanda bukti T. III - 7 ;
8. Foto copy Bukti Penerimaan Pinjaman Nomor Kredit 0014/PK/03/2017/AD01 atas nama Nurul Asmania, diberi tanda bukti T. III - 8 ;
9. Foto copy Surat Peringatan 1 Nomor 007.29/KRD/IX/2017 tanggal 29 Agustus 2017, diberi tanda bukti T. III - 9 ;
10. Foto copy Surat Peringatan 2 Nomor 003.12/KRD/IX/2017 tanggal 12 September 2017, diberi tanda bukti T. III - 10 ;
11. Foto copy Surat Peringatan 3 Nomor 009/KRD/IX/2017 tanggal 22 September 2017, diberi tanda bukti T. III - 11 ;
12. Foto copy Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 076/BPR-LJ/II/2018 tanggal 15 Pebruari 2018, diberi tanda bukti T. III - 12;
13. Foto copy Penetapan Jadwal Lelang Nomor 375/WKN.10/KNL.03/2018, tanggal 15 Februari 2018, diberi tanda bukti T. III - 13 ;

Halaman 25 dari 33 Putusan Perdata Bantahan No. 109/Pdt.Bth/2020/PN Kpn

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

14. Foto copy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 5 Maret 2018, diberi tanda bukti T. III - 14 ;
15. Foto copy Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang atas nama Nurul Asmania, tanggal 14 Maret 2018, diberi tanda bukti T. III - 15 ;
16. Foto copy Koran Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 20 Maret 2020, diberi tanda bukti T. III - 16 ;
17. Foto copy Salinan Risalah Lelang Nomor 202/47/2018 tanggal 3 April 2018, diberi tanda bukti T. III - 17 ;
18. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 435, tanggal 23 September 2013 atas nama Dony Setiawan Saputro, diberi tanda bukti T. III - 18 ;
19. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor 457/2016, tanggal 28 September 2016, diberi tanda bukti T. III - 19 ;
20. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Kedua Nomor 2105/2017, tanggal 12 Mei 2017, diberi tanda bukti T. III - 20 ;
21. Foto copy Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 25/Pdt.Plw/2019/PN Kpn, tanggal 27 November 2019, diberi tanda bukti T. III - 21 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil - dalil jawabannya, Terlawan IV juga telah mengajukan bukti - bukti surat berupa :

1. Foto copy surat permohonan hari dan tanggal lelang kepada Terlawan IV Nomor 076/BPR-LJ/II/2018 tanggal 15 Pebruari 2018, diberi tanda bukti T.IV - 1 ;
2. Foto copy Surat Nomor S-375/WKN.10/KNL.03/2018 hal Penetapan Jadwal Lelang (Debitur An. Nurul Asmania), diberi tanda bukti T.IV - 2 ;
3. Foto copy Bukti Penerimaan Uang Erlina Kusumawati dari Lidwina Dorienningsih sejumlah Rp. 125.000.000,00, diberi tanda bukti T.IV - 3 ;
4. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 92/2018 tanggal 20 Maret 2018 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, diberi tanda bukti T.IV - 4 ;
5. Foto copy Surat Peringatan I dari Terlawan III Nomor 007.29/KRD/VIII/2017 tanggal 29 Agustus 2017, diberi tanda bukti T.IV - 5a ;
6. Foto copy Surat Peringatan II dari Terlawan III Nomor 003.129/KRD/IX/2017 tanggal 12 September 2017, diberi tanda bukti T.IV - 5b ;

Halaman 26 dari 33 Putusan Perdata Bantahan No. 109/Pdt.Bth/2020/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Foto copy Surat Peringatan III dari Terlawan III Nomor 009.22/KRD/IX/2017 tanggal 22 September 2017, diberi tanda bukti T.IV - 5c ;
8. Foto copy Surat Pemberitahuan dari Terlawan III kepada Debitur tentang Pelaksanaan Lelang, diberi tanda bukti T.IV - 6 ;
9. Foto copy Pengumuman Pertama Lelang tanggal 5 Maret 2018, diberi tanda bukti T.IV - 7a ;
10. Foto copy Pengumuman Kedua Lelang melalui Surat Kabar / Harian Memorandum tanggal 20 Maret 2020, diberi tanda bukti T.IV - 7b ;
11. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 43/2016 5 September 2016, diberi tanda bukti T.IV - 8 ;
12. Foto copy Risalah Lelang Nomor 202/47/2018 tanggal 3 April 2018, diberi tanda bukti T.IV - 9 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil - dalil jawabannya, Terlawan V juga telah mengajukan bukti - bukti surat berupa :

1. Foto copy Pelunasan Lelang senilai Rp. 367.218.000 ke KPKNL Malang, diberi tanda bukti T.V - 1 ;
2. Foto copy Kuitansi Lelang Nomor 139/RL.47/2018 tanggal 3 April 2018, diberi tanda bukti T.V - 2 ;
3. Foto copy Salinan Risalah Lelang Nomor 202/47/2018 tanggal 3 April 2018, diberi tanda bukti T.V - 3 ;
4. Foto copy Penetapan Eksekusi Pengosongan Nomor 11/Eks/2018/PN Kpn tanggal 20 Mei 2020, diberi tanda bukti T.V - 4 ;
5. Foto copy Berita Acara Eksekusi Nomor 11/Eks/2018/PN Kpn, diberi tanda bukti T.V - 5 ;
6. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 435, tanggal 23 September 2013 atas nama Dony Setiawan Saputro, diberi tanda bukti T.V - 6 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil - dalil jawabannya, Turut Terlawan juga telah mengajukan bukti - bukti surat berupa :

1. Foto copy Buku Tanah Hak Milik Nomor 435/Desa Tumpang seluas 1.235 meter persegi yang terletak di Desa Kambingan Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, diberi tanda bukti TT - 1 ;
2. Foto copy Warkah Proses Hak Tanggungan HM 00435 - Tumpang Nomor 208 4658/2017 tanggal 21 April 2017, diberi tanda bukti TT - 2 ;

Halaman 27 dari 33 Putusan Perdata Bantahan No. 109/Pdt.Bth/2020/PN Kpn

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. Foto copy Warkah Proses Ganti Nama Pemegang Hak Tanggungan HM 4658/2017 tanggal 21 April 2017, diberi tanda bukti TT - 3 ;
4. Foto copy Warkah Proses Peralihan Hak - Lelang HM 00435 - Tumpang Nomor 20810665/2018 tanggal 18 Mei 2018, diberi tanda bukti TT - 4 ;

Menimbang, bahwa Terlawan IV dan Turut Terlawan hanya mengajukan alat bukti surat tersebut di atas saja dan tidak mengajukan alat bukti keterangan saksi sama sekali di persidangan, sedangkan Terlawan III dan Terlawan V telah mengajukan alat bukti keterangan saksi dibawah sumpah di persidangan, yang bernama :

1. Saksi Muhamad Hanafi Hariantoko, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan pak Doni Setiawan Saputro dan tidak ada hubungan keluarga tetapi ada hubungan rekan kerja ;
 - Bahwa yang Saksi ketahui adalah pak Doni Setiawan Saputro telah membeli lelang tanah dan bangunan yang sekarang menjadi obyek sengketa tersebut ;
 - Bahwa pak Doni Setiawan Saputro setelah membeli lelang langsung dilaksanakan eksekusi dan dikuasai oleh pak Doni Setiawan Saputro sejak sekitar bulan Juni 2020 ;
 - Bahwa pak Doni Setiawan Saputro membeli obyek sengketa dengan lelang dengan harga Rp. 470.000.000,- (empat ratus tujuh puluh juta rupiah) ;
 - Bahwa sekarang obyek sengketa tersebut sudah dijual lagi oleh pak Doni Setiawan Saputro kepada pak Duhan dengan harga Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;
 - Bahwa pak Doni Setiawan Saputro adalah rekan Saksi sejak tahun 2015, pak Doni Setiawan Saputro mengikuti lelang online dan menyuruh Saksi untuk mengecek obyek lelang tersebut, selanjutnya pak Doni Setiawan Saputro yang memenangkan obyek lelang tersebut ;
 - Bahwa sekarang tanah dan bangunan tersebut sudah dipagar keliling oleh pembeli yang terakhir yaitu pak Duhan ;

Menimbang, bahwa oleh karena obyek sengketa berupa tanah dan bangunan rumah serta untuk kejelasan dalam pemeriksaan perkara *a quo*, maka dilakukan pemeriksaan setempat atas obyek sengketa tersebut pada tanggal 14 Desember 2020 yang diperoleh fakta hukum sebagai berikut :

Halaman 28 dari 33 Putusan Perdata Bantahan No. 109/Pdt.Bth/2020/PN Kpn

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

1. Bahwa obyek sengketa berupa sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah ;
2. Bahwa obyek sengketa seluas 1.235 M² berikut bangunan rumah terletak di Desa Kambingan, Kecamatan Tumpang, Kabupaten Malang sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 435 / Desa Kambingan, Surat Ukur tanggal 31-07-2013 No. : 00384/Kambingan/2013, luas : 1.235 M², terbit tanggal 23 September 2013 tercatat atas nama Suwadi ;
3. Bahwa batas - batas obyek sengketa, yaitu :
 - Utara : tanah P. Tarno
 - Barat : sungai
 - Selatan : jalan desa
 - Timur : tanah dan bangunan milik Saikun ;
4. Bahwa obyek sengketa sekarang telah dijual oleh pak Doni Setiawan Saputro kepada pak Duhan ;

Menimbang, bahwa Pelawan telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 21 Desember 2020, sedangkan Terlawan III, Terlawan IV, Terlawan V dan Turut Terlawan tidak mengajukan kesimpulannya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa pada akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal - hal yang diajukan lagi dan mohon putusan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam provisi :

Menimbang, bahwa dalam perlawanannya Pelawan telah mengajukan permohonan provisi, yaitu menangguhkan atau menghentikan pelaksanaan eksekusi atas obyek berupa : 1 (satu) bidang tanah seluas 1.235 M² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri melekat di atasnya terletak di Desa Kambingan, Kecamatan Tumpang, Kabupaten Malang sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 435 / Desa Kambingan, Surat Ukur tanggal 31-07-2013 No. : 00384/Kambingan/2013, luas : 1.235 M², terbit tanggal 23 September 2013 tercatat atas nama Suwadi, yang sekarang menjadi obyek sengketa dalam derden verzet ini ;

Halaman 29 dari 33 Putusan Perdata Bantahan No. 109/Pdt.Bth/2020/PN Kpn

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap permohonan provisi tersebut Majelis menilai bahwa tidak ada alasan yang mendasar dan haruslah ditolak ;

Dalam eksepsi :

Menimbang, bahwa salah satu eksepsi dari Terlawan IV menyatakan bahwa Pelawan tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan perlawanan karena dalam dalil gugatannya pada angka 6, Pelawan mendalilkan “Bahwa objek a quo belum terbagi waris kepada Pelawan dan Terlawan II karena bapak Suwadi masih hidup” ;

Menimbang, bahwa dalam bukti surat bertanda T. III - 3 berupa Perjanjian Kredit Nomor 0104/PK-PT/VIII/2016, sebesar Rp. 350.000.000,- tanggal 24 Agustus 2016, menerangkan bahwa antara Terlawan III dengan Terlawan I, Terlawan II dan Suwadi (pemilik jaminan) telah melakukan penandatanganan perjanjian kredit ;

Menimbang, bahwa barang yang dijaminakan berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 1.235 M² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri melekat di atasnya, sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 435 / Desa Kambingan, Surat Ukur tanggal 31-07-2013 No. : 00384/Kambingan/2013, luas : 1.235 M², terbit tanggal 23 September 2013 tercatat atas nama Suwadi ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Pelawan tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan perlawanan karena Pelawan bukanlah pemilik objek sengketa / objek jaminan kredit, dimana secara yuridis dalam SHM No. 435 luas 1.235 m2 nama pemegang hak bukanlah Pelawan dan juga telah diakui dan didalilkan oleh Pelawan dalam perlawanannya pada angka 5, juga sebagaimana yang diatur dalam pasal 195 (6) dan 7 HIR, yang mengatur perlawanan terhadap sita eksekutorial diajukan oleh pihak ketiga atas dasar hak milik dan Putusan Mahkamah Agung No. 3089 K/Pdt/1991 yang menjelaskan “Sita Jaminan (CB) yang diletakan atas milik pihak ketiga memberi hak kepada pemiliknya untuk mengajukan Derden Verzet” ;

Menimbang, bahwa yang bertindak sebagai Pelawan harus orang yang benar - benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, keliru dan salah bertindak sebagai Pelawan mengakibatkan perlawanan mengandung cacat formil, cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai Pelawan disebut *error in persona* ;

Halaman 30 dari 33 Putusan Perdata Bantahan No. 109/Pdt.Bth/2020/PN Kpn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas dalil eksepsi dari Terlawan IV yang menyatakan Pelawan tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan perlawanan, beralasan menurut hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu dalil eksepsi dari Terlawan IV telah dikabulkan, maka dalil eksepsi yang lainnya tidak perlu dipertimbangkan ;

Dalam pokok perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan *a quo* Terlawan III, Terlawan IV, Terlawan V dan Turut Terlawan telah membantahnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu dalil eksepsi Terlawan IV tersebut di atas telah dikabulkan yang menyatakan Pelawan tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan perlawanan, maka perlawanan *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) ;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan *a quo* telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka pembuktian materi pokok perkara beserta alat bukti - buktinya tidak dilanjutkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan *a quo* telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka sudah sepatutnya Pelawan haruslah dihukum untuk membayar ongkos perkara yang besarnya dicantumkan dalam amar putusan ;

Mengingat, ketentuan KUHPerdara dan peraturan perundang - undangan lain yang berkaitan ;

M E N G A D I L I :

Dalam provisi :

- Menolak permohonan provisi ;

Dalam eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Terlawan IV ;

Dalam pokok perkara :

Halaman 31 dari 33 Putusan Perdata Bantahan No. 109/Pdt.Bth/2020/PN Kpn

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

1. Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 4.872.000,- (empat juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen, pada hari Senin, tanggal 1 Pebruari 2021, oleh kami, Edy Antonno, SH.MH., sebagai Hakim Ketua, Ricky Emarza Basyir, SH. dan Muhamad Aulia Reza Utama, SH., masing - masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 3 Pebruari 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Sukirman, SH.MHum., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kepanjen, dengan dihadiri oleh Kuasa Terlawan III dan V, tanpa dihadiri oleh Kuasa Pelawan, Terlawan I, Terlawan II, Kuasa Terlawan IV dan Kuasa Turut Terlawan ;

Hakim - Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ricky Emarza Basyir, SH.

Edy Antonno, SH.MH.

Muhamad Aulia Reza Utama, SH.

Panitera Pengganti,

Sukirman, SH.MHum.

Perincian biaya :

1. Biaya pendaftaran Rp. 30.000,-

Halaman 32 dari 33 Putusan Perdata Bantahan No. 109/Pdt.Bth/2020/PN Kpn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. ATK	Rp. 50.000,-
3. Ongkos panggilan	Rp. 3.490.000,-
4. PNBP	Rp. 80.000,-
5. Pemeriksaan setempat	Rp. 1.200.000,-
6. Redaksi	Rp. 10.000,-
7. Materai	Rp. <u>12.000,-</u> +
Jumlah	Rp. 4.872.000,-

(empat juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu rupiah)

Halaman 33 dari 33 Putusan Perdata Bantahan No. 109/Pdt.Bth/2020/PN Kpn

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)