



**PUTUSAN**

**Nomor 107 /Pdt.G/2023/PN Byw**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**RUSLAN ABDUL GANI**, bertempat tinggal di Jl. KH. Abdul Wahid RT. 003 RW. 001, Kelurahan Kertosari, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada: ZAIBI SUSANTO, S.H., M.H., Dan Kawan – kawan, para Advokat pada kantor “Law Firm ZAIBI SUSANTO & ASSOCIATES”, yang beralamat di Perum Benowo Trade Centre (BTC) Blok. B No. 26 Kepatihan Menganti – Gresik, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 050/SKK.PN/LF.ZS/VII/2023 tanggal 7 Juli 2023 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi dengan Register Nomor 562/HK/8/2023/PN.Byw tanggal 1 Agustus 2023. Kemudian ditambah dengan Kuasa SALEH, S.H., Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor “Law Firm ZAIBI SUSANTO & ASSOCIATES”, yang beralamat di Perum Benowo Trade Centre (BTC) Blok. B No. 26 Kepatihan Menganti – Gresik, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 066/SKT.PN/LF.ZS/VIII/2023 tanggal 22 Agustus 2023 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi dengan Register Nomor 600/HK/8/2023/PN.Byw tanggal 28 Agustus 2023, sebagai Penggugat;

Halaman 1 dari 28 Putusan Nomor 107/Pdt.G/2023/PN Byw



l a w a n :

**1. PT. Bank Syariah Mandiri Area Collection & Recovery Jember**, berkedudukan di Jalan PB Sudirman No. 41 – 43 Jember – Jawa Timur, sebagai Tergugat I;

**2. PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk Retail Collection, Restructuring & Recovery Jember**, berkedudukan di Jalan PB Sudirman No. 41 – 43 Jember – Jawa Timur, sebagai Tergugat II;

Tergugat I dan Tergugat II dalam hal ini diwakili oleh **Kemas Erwan Husaini**, selaku RCEO Region Office VIII Surabaya atas nama Direksi PT Bank Syariah Indonesia, Tbk, yang berkedudukan di Gedung The Tower, Jalan Gatot Subroto No. 27, Kelurahan Karet Semanggi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan 12930, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suryawansyah, dan kawan – kawan yang kesemuanya selaku Pejabat dan Pegawai pada PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Region Office VIII/Surabaya yang beralamat di Jalan Basuki Rahmat No. 17-19, Kelurahan Embong Malang, Kecamatan Genteng, Kota Surabaya – 60271, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 3/13-KUA/RCEO tanggal 1 Agustus 2023 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi dengan Register Nomor 585/HK/8/2023/PN.Byw tanggal 16 Agustus 2023;

**3. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Jember**, berkedudukan di Jalan Slamet Riyadi No. 344A, Krajan, Patrang, Kabupaten

Halaman 2 dari 28 Putusan Nomor 107/Pdt.G/2023/PN Byw



Jember, dalam hal ini diwakili oleh **Tedy Syandriadu** atas nama Menteri Keuangan Direktur Hukum dan Humas DJKN, yang berkedudukan di Gedung Djuanda I Lantai 3, Jalan Dr. Wahidin Raya No. 1, Jakarta Pusat, memberikan Kuasa kepada: **Wahyu Nendro, dan Kawan – kawan**, yang kesemuanya selaku pejabat dan pegawai Biro Advokasi Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan, dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember, yang beralamat di Jl. Slamet Riyadi No. 344 A, Jember 68117, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU – 543/MK.6/KN.7/2023 tanggal 11 Agustus 2023 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi dengan Register Nomor 610/HK/8/2023/PN.Byw tanggal 30 Agustus 2023, sebagai Tergugat III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang bahwa gugatan Penggugat didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi pada tanggal 20 Juli 2023 dengan Nomor Register 107/Pdt.G/2023/PN.Byw. Adapun gugatan ini diajukan berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

##### **I. DASAR HUKUM :**

Peraturan Menteri keuangan Nomor. 93 /PMK.06/2010 Pasal 41 : (1) Penjualan secara lelang Wajib mendahului dengan Pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual. (2) penjual harus menyerahkan bukti pengumuman lelang sesuai ketentuan kepada pejabat lelang;



Pasal 43 : (1) Pengumuman lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit di kota/kabupaten tempat barang berada. (2) dalam hal tidak ada surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengumuman lelang diumumkan dalam surat kabar harian yang terbit di kota/kabupaten terdekat atau di ibukota provinsi atau ibu kota negara dan beredar di wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan pejabat Lelang kelas II tempat barang akan di lelang;

Pasal 44 : pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Pengumuman dilakukan 2 (dua), jangka waktu pengumuman Lelang ke Pengumuman lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari dan diatur sedemikian rupa sehingga pengumuman lelang kedua tidak jatuh pada hari libur/ hari besar;
- b. Pengumuman pertama diperkenankan tidak menggunakan surat kabar harian, tetapi dengan cara pengumuman melalui selebaran , tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk internet, namun demikian dalam hal dielektronik termasuk internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh Penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian; dan
- c. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang;

Bahwa dengan demikian untuk mempertahankan hak milik atas kebendaan, maka Penggugat mengajukan Gugatan Pembatalan Lelang, dalam hal ini kepada Pengadilan Negeri Banyuwangi;

## **II. FAKTA HUKUM**

Adapun yang menjadi duduk perkaranya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Penghuni sekaligus Pemilik atas Obyek Lelang (Hak Tanggungan) berupa Sebidang Tanah dan bangunan rumah yang beralamat di Desa Kertosari Kec. Banyuwangi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kab. Banyuwangi berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1790 seluas 173 M<sup>2</sup> atas nama RUSLAN ABDUL GANI, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Desa ;
- Sebelah Timur : Jalan gang Desa;
- Sebelah Selatan : Tanah milik Bpk. Efendi/ Ibu Hikmah;
- Sebelah Barat : Masjid Baitusallam;

yang untuk selanjutnya disebut sebagai -----**OBYEK SENGKETA**;

2. Bahwa semula pada tahun 2012 Obyek Sengketa ( lelang ) tersebut digunakan sebagai Jaminan/Agunan atas pinjaman (kredit) yang diajukan pada Tergugat I (PT. Bank Syariah Mandiri Jember) yang berkedudukan di Jl. PB. Sudirman No. 41-43 Jember dengan pencairan dana sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan sistem pembayaran Rekening Koran;

3. Bahwa setelah berjalan selama 6 (enam) bulan lancar, Penggugat pengajuan Top Up dan kemudian di setujui dengan tambahan hutang sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan total hutang keseluruhan sejumlah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);

4. Bahwa pada awal tahun 2013 usaha milik Penggugat mengalami ketidakstabilan hingga berdampak pada perekonomian Penggugat dan tidak dapat menjalankan kewajibannya untuk mengangsur pembayaran hutangnya kepada Tergugat I sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan, sehingga Penggugat sempat di panggil oleh pimpinan Cabang Bank Syariah Mandiri dalam hal ini Penggugat juga meminta restrukturisasi secara lisan kepada Tergugat I untuk dapat memenuhi kewajibannya membayar hutang kepada Tergugat I;

5. Bahwa tertanggal 15 Mei 2023 Penggugat untuk pertama kalinya menerima Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dikirimkan oleh Tergugat II (Bank Syariah Indonesia);

Halaman 5 dari 28 Putusan Nomor 107/Pdt.G/2023/PN Byw

#### 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 selanjutnya tertanggal 09 Juni 2023 Penggugat telah menerima surat Pemberitahuan Hasil Lelang Eksekusi No. 03/693-3/ACR-0051A, yang mana menjelaskan bahwa Obyek Sengketa telah laku terjual dan meminta Penggugat untuk segera mengosongkan Obyek Sengketa, akan tetapi dalam surat pemberitahuan tersebut tidak menjelaskan berapa harga yang telah di sepakati dalam Lelang tersebut;
7. Bahwa sampai dengan saat ini Penggugat tidak mengetahui siapa pemenang lelang dari Obyek Lelang tersebut, karena Penggugat tidak diberikan Salinan Risalah Lelang;
8. Bahwa Penggugat keberatan atas pelaksanaan Lelang terhadap Obyek sengketa tertanggal 09 Juni 2023 yang dilakukan oleh Tergugat III melalui aplikasi Lelang Internet;
9. Bahwa Tergugat II memberikan Tanggapan tertanggal 05 Juni 2023, akan tetapi Penggugat baru menerima Tanggapan tersebut tertanggal 11 Juli 2023 atas surat Pengaduan yang sebelumnya di kirim oleh Penggugat kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK), dalam surat Tanggapan tersebut menjelaskan hasil penjual Lelang sebesar Rp. 250.025.750 (dua ratus lima puluh juta dua puluh lima ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) namun dengan hasil tersebut Penggugat masih dibebankan untuk membayar sisa hutangnya kepada Tergugat II sebesar Rp. 50.674.350 (lima puluh juta enam ratus tujuh puluh empat ribu tiga ratus lima puluh rupiah), bahwa harga jual Lelang tersebut tidaklah sebanding dengan nilai harga jual Obyek Sengketa;
10. Bahwa dengan melihat hal-hal tersebut diatas maka sifat keterbukaan lelang tanah dan bangunan milik Penggugat dilakukan tidak ada unsur keterbukaan. Dimana Penggugat bekerja di Banyuwangi dan tinggal di alamat sesuai Obyek Lelang maka seharusnya Tergugat III memberikan pemberitahuan melalui surat kabar yang beroperasi Nasional. Dan hal ini tidak dilakukan oleh Tergugat III;

Halaman 6 dari 28 Putusan Nomor 107/Pdt.G/2023/PN Byw

#### 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)





11. Bahwa atas perkara ini Penggugat mengalami kerugian baik secara Materiil maupun secara Immateriil dengan rincian sebagai berikut :

a. Materiil :

- Hak atas Obyek Sengketa ( Tanah beserta Bangunan Rumah ) apabila dijual sekarang dengan harga senilai ± Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;
- Biaya Perkara yang dikeluarkan oleh Penggugat untuk perkara ini yaitu sekitar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) ;

b. Immateriil :

- Rasa malu yang dialami Penggugat dimata masyarakat dan kekhawatiran dikarenakan Obyek Sengketa yang saat ini status kepemilikannya dikuasai pihak lain yang timbul akibat perbuatan Tergugat, maka wajar bila diuangkan tidak kurang dari Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah);

12. Bahwa dikarenakan Gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti Otentik, maka sesuai dengan Pasal 180 HIR, segala penetapan dan putusan Pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan ( dilaksanakan ) terlebih dahulu Uitvoerbaar Bij Voorraad meskipun ada Pembatalan, Banding, Kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat atau pihak lainnya ;

13. Bahwa agar Gugatan ini tidak sia-sia akhirnya, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi Cq. Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) secara tunai setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini yang terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai terbayar lunas;

14. Bahwa Penggugat adalah benar-benar Subyek Hukum yang beritikad baik dalam mengajukan Gugatan perdata ini, maka sudah



sementaranya Tergugat diwajibkan membayar seluruh biaya yang dikeluarkan dalam persidangan ini;

15. Bahwa Penggugat juga mohon kepada Ketua pengadilan Negeri Banyuwangi, untuk menyatakan permohonan Tergugat I, dan Tergugat II atas pengajuan lelang pada Tergugat III batal demi hukum;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, sudilah kiranya Pengadilan Negeri Banyuwangi berkenan memutuskan :

**PRIMAIR:**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Pembatalan Lelang Penggugat adalah tepat dan beralasan;
3. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang sah dari tanah dan bangunan rumah yang terletak di Desa Kertosari Kec. Banyuwangi Kab. Banyuwangi berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1790 seluas 173 M<sup>2</sup> atas nama RUSLAN ABDUL GANI;
4. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk mengangkat kembali sita jaminan atas obyek Lelang/Jaminan berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Desa Kertosari Kec. Banyuwangi Kab. Banyuwangi berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1790 seluas 173 M<sup>2</sup> atas nama RUSLAN ABDUL GANI;
5. Menyatakan Menolak pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek sengketa/obyek Lelang berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Desa Kertosari Kec. Banyuwangi Kab. Banyuwangi berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1790 seluas 173 M<sup>2</sup> atas nama RUSLAN ABDUL GANI;
6. Menyatakan Tidak Sah menurut hukum atas Prosedur Lelang yang akan dilaksanakan oleh Tergugat III;
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini;
8. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain dari Para Tergugat;





9. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain dari Para Tergugat;

**SUBSIDAIR :**

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir kuasanya di persidangan, demikian pula Para Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk YUSTISIANA, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Banyuwangi, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 September 2023, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Para Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan jawaban diluar eksepsi kompetensi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

**Terhadap Objek Sengketa Telah Dilakukan Lelang dan Telah Laku Sehingga Gugatan A Quo Kurang Pihak (*Plurium litis consortium*);**

1. Bahwa terhadap objek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No 01790 telah dilakukan lelang melalui TERGUGAT III berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 279/48/2023 tanggal 27 Juli 2023 dengan pemenang lelang adalah Bapak Karyono, SH;



2. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, sudah sepatutnya seluruh pihak yang memiliki kepentingan hukum dan keterkaitan untuk ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 621 K/Sip/1875 tanggal 15 Mei 1977 sebagai berikut:

*"Semua pihak harus digugat, harus lengkap, jika tidak maka gugatan cacat formil."*

3. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 201/K/Sip/1974 yang menyatakan bahwa:

*"Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikuti, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima."*

4. Bahwa oleh karena Gugatan PENGGUGAT kurang pihak karena tidak menarik Bapak Kariyono, SH yang mana merupakan pemenang lelang objek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik No.01790 berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 279/48/2023 tanggal 27 Juli 2023 maka hal tersebut merupakan cacat formil dari Gugatan PENGGUGAT, PARA TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaaard*);

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan oleh PARA TERGUGAT dalam eksepsi tersebut di atas dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Selanjutnya PARA TERGUGAT menolak seluruh dalil - dalil gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT, kecuali apabila PARA TERGUGAT mengakuinya secara tegas;

#### **A. HUBUNGAN HUKUM ANTARA PARA TERGUGAT DAN PENGGUGAT**

1. Bahwa PENGGUGAT telah menerima fasilitas pembiayaan dari PARA TERGUGAT sebagaimana dituangkan dalam Akad Pembiayaan sebagai berikut:

- a. Akad Pembiayaan Al- Musyarakah No 73 tanggal 30 Maret



2012 yang dibuat dihadapan Notaris Rosyidah Dzeiban SH MKn.,  
Notaris di Banyuwangi;

b. Addendum I Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 54 tanggal  
27 November 2012, dibuat dihadapan Notaris Rosyidah Dzeiban SH  
MKn., Notaris di Banyuwangi;

c. Addendum II Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 76  
tanggal 25 Maret 2013, dibuat dihadapan Notaris Rosyidah Dzeiban  
SH MKn., Notaris di Banyuwangi;

d. Addendum III Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 01  
tanggal 01 April 2014, dibuat dihadapan Notaris Rosyidah Dzeiban  
SH MKn., Notaris di Banyuwangi;

2. Bahwa untuk menjamin pelunasan utang PENGUGAT telah  
menyerahkan **Sertipikat Hak Milik (SHM) No 01790** seluas 173 m<sup>2</sup> atas  
nama Ruslan Abdul Gani yang terletak di Jl KH Abdul Wahid Desa  
Kertosari Kecamatan Banyuwangi Prov. Jawa Timur dan telah dibebani  
dengan Hak Tanggungan sebagai berikut:

a. Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan Akta Pemberian Hak  
Tanggungan (APHT) No 433/APHT/VI/2023 tanggal 21 Juni 2013  
yang telah didaftarkan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan  
Nomor 5409/12 tanggal 28 November 2012;

b. Hak Tanggungan Peringkat II berdasarkan Akta Pemberian Hak  
Tanggungan (APHT) No 29/APHT/II/2013 tanggal 21 Januari 2013  
yang telah didaftarkan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan  
Nomor 1778/13 tanggal 25 Januari 2013;

c. Hak Tanggungan Peringkat III berdasarkan Akta Pemberian  
Hak Tanggungan (APHT) No 433/APHT/VI/2023 tanggal 21 Juni  
2013 yang telah didaftarkan berdasarkan Sertipikat Hak  
Tanggungan Nomor 4478/13 tanggal 21 Juni 2013;

3. Bahwa PENGUGAT tidak melakukan pembayaran kewajiban  
kepada PARA TERGUGAT setiap bulannya sesuai Akad Pembiayaan  
sehingga PARA TERGUGAT memberikan surat peringatan sebagai  
berikut:

Halaman 11 dari 28 Putusan Nomor 107/Pdt.G/2023/PN Byw



- Surat No 1/417-3/ACR-0051A tanggal 28 Mei 2021, Perihal Peringatan I (Pertama);
- Surat No.01/ 451-3/ACR-0051A tanggal 11 Juni 2021, Perihal Peringatan II (Kedua);
- Surat No 01/554-3/ACR-0051A tanggal 15 Juni 2021, Perihal Peringatan III (Ketiga);

4. Bahwa fasilitas pembiayaan PENGUGAT pada PARA TERGUGAT saat ini dengan **status macet** dengan total kewajiban/tunggakan sampai dengan tanggal 21 September 2023 adalah **sebesar Rp 103.430.088 (seratus tiga juta empat ratus tiga puluh ribu delapan puluh delapan rupiah)** dengan rincian sebagai berikut:

1. Tunggakan Pokok sebesar Rp. 50,674,350
2. Tunggakan Margin sebesar Rp. 52.755.738

**Total Kewajiban sebesar Rp 103.430.088**

**B. BAHWA OBJEK SENKETA TELAH DILELANG DAN PROSES LELANG TELAH SESUAI DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

1. Bahwa terhadap objek sengketa berupa SHM 01790 atas nama Ruslan Abdul Ghani terletak di Jl KH Abdul Wahid Desa Kertosari Kecamatan Banyuwangi Prop. Jawa Timur yang saat ini telah dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan melalui TERGUGAT III dan telah dimenangkan oleh Bapak Karyono, SH pada tanggal 09 juni 2023 dan terjual dengan harga Rp. 261.810.000,- namun sampai saat ini objek sengketa masih dalam penguasaan PENGUGAT;
2. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PENGUGAT angka 5 yang pada intinya menyatakan bahwa PARA PENGUGAT untuk pertama kalinya mengirimkan Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 15 Mei 2023;
3. Bahwa pada faktanya sebelum melaksanakan lelang telah dilakukan pertemuan dan penagihan terhadap PENGUGAT dan PARA TERGUGAT telah memberikan kesempatan kepada PENGUGAT untuk menyelesaikan seluruh kewajibannya akan tetapi sampai dengan saat ini



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT tidak juga memenuhi kewajibannya sehingga PARA TERGUGAT memberikan surat peringatan kepada PENGGUGAT dengan rincian sebagai berikut:

- Surat No 1/417-3/ACR-0051A tanggal 28 Mei 2021, Perihal: Peringatan I (Pertama);
- Surat No.01/ 451-3/ACR-0051A tanggal 11 Juni 2021, Perihal: Peringatan II (Kedua);
- Surat No 01/554-3/ACR-0051A tanggal 15 Juni 2021, Perihal: Peringatan III (Ketiga);

4. Bahwa PARA TERGUGAT sebagai Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) sebagai berikut:

Pasal 20

(1) 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.

5. Bahwa perlu dipahami kembali oleh PENGGUGAT bahwa peletakan hak tanggungan terhadap aset PENGGUGAT adalah bertujuan untuk menjamin pengembalian kewajiban PENGGUGAT kepada PARA TERGUGAT;

6. Bahwa pelaksanaan lelang telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan vidan dilaksanakan oleh TERGUGAT III yang merupakan Lembaga yang berwenang sehingga pelaksanaan lelang adalah sah demi hukum;

Halaman 13 dari 28 Putusan Nomor 107/Pdt.G/2023/PN Byw

### 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)



Berdasarkan alasan yang telah diuraikan di atas, PARA TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara nomor 107/Pdt.G/2023/PN.Byw, agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi**

- Menerima eksepsi yang diajukan oleh PARA TERGUGAT;
- Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

**Dalam Pokok Perkara**

- Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat III mengajukan jawaban sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Bahwa Tergugat III menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini;

**2. Gugatan Penggugat *Error in Persona*:**

2.1 Bahwa dasar hukum yang berlaku pada saat Tergugat III melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa *a quo* adalah berdasarkan pada ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

2.2 Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat III tersebut merupakan tugas dan fungsi dari Tergugat III, dan apabila ada permintaan lelang yang syarat dan ketentuannya telah dipenuhi, maka Tergugat III **tidak boleh menolaknya**. Hal ini berdasarkan pada ketentuan **Pasal 11 PMK 213/PMK.06/2020** Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dengan tegas menyatakan bahwa ***“Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah***





*lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”;*

2.3 Bahwa untuk itu, sangatlah tidak tepat dan tidak beralasan hukum apabila Tergugat III dituntut secara hukum mengingat pelelangan tersebut telah memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku, serta tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan Tergugat III;

2.4 Bahwa selain itu, sesuai dengan ketentuan **Pasal 13 ayat (1) PMK 213/PMK.06/2020** secara jelas menyatakan bahwa **“Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual”**. Hal ini juga didukung dengan adanya **Surat Pernyataan Nomor 03/287-3/ACR-0051A** tanggal 24 Maret 2023 Tergugat I selaku pemohon lelang yang berbunyi **“akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan pidana/perdata serta membebaskan KPKNL/pejabat lelang ...”**. Hal ini membebaskan Tergugat III dari segala gugatan perdata dan atau pidana terhadap pelaksanaan lelang objek *a quo*. Dengan demikian adalah tidak tepat apabila Tergugat III ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sehingga gugatan Penggugat tersebut telah salah pihak (**Error In Persona**), dan mohon kiranya Tergugat III dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

3. Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi tersebut di atas, maka Tergugat III mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyuwangi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan menerima seluruh eksepsi Tergugat III, dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

**A. DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa Tergugat III mohon agar apa yang telah tertuang pada Jawaban dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini;



2. Bahwa Tergugat III secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini;

3. Bahwa Tergugat III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat III;

4. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya khususnya terhadap Tergugat III adalah sehubungan dengan tindakan Tergugat III yang telah melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas permohonan dari Tergugat terhadap lelang atas objek perkara *a quo*;

**5. Bahwa Tindakan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Objek Sengketa A Quo Adalah Sah dan Telah Sesuai Dengan Ketentuan Yang Berlaku dan Bukan Merupakan Perbuatan Melawan Hukum;**

**5.1.** Bahwa Tergugat III dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut adalah berdasarkan pada ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Penjualan lelang terhadap objek sengketa tersebut juga telah dilakukan berdasarkan ketentuan **Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996** Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT");

**5.2.** Bahwa Tergugat II mengajukan permohonan lelang eksekusi berdasarkan **Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996** Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT");

**5.3.** Bahwa Penjual yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal



pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya;

**5.4.** Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III adalah berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat melalui Surat Nomor: 03/280-3/ACR-0051A tanggal 24 Maret 2023 perihal Permohonan Lelang Hak Tanggungan. Hal ini sesuai dengan pasal **26 ayat (1) PMK Nomor: 213/PMK.06/2020** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, **"Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Penyelenggara Lelang sesuai jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang";**

**5.5.** Bahwa terhadap objek sengketa yaitu SHM No. 1790, luas 173 m2 dan atas nama Ruslan Abdul Gani terletak di Desa Kertosari, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, tersebut telah diikat Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 4478/13 peringkat pertama atas nama PT. Bank Syariah Mandiri berkedudukan di Jakarta;

**5.6.** Bahwa KPKNL Jember adalah lembaga pemerintah yang mempunyai tugas pokok dan fungsi dalam melaksanakan lelang sebagaimana diatur dalam PMK Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan hanya berdasarkan permohonan lelang dari pihak penjual in casu Tergugat I dan sepanjang dokumen wajib telah dipenuhi secara administratif dan formal oleh Penjual in casu Tergugat I maka Tergugat III tidak boleh menolak permohonan lelang yang ditujukan kepadanya sesuai dengan **Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas menyatakan bahwa, **"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang**



***dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”;***

**5.7.** Bahwa atas surat permohonan tersebut diatas, KPKNL Jember *in casu* Tergugat III kemudian menetapkan jadwal pelaksanaan lelang melalui Surat Nomor S-627/KNL.1004/2023 tanggal 10 Mei 2023, yang pada pokoknya menetapkan pelaksanaan lelang pada tanggal 09 Juni 2023;

**5.8.** Bahwa selanjutnya atas penetapan jadwal lelang tersebut, Tergugat I telah memberitahukan kepada debitur *in casu* Penggugat , Surat Nomor: 03/654-3/ACR-0051A tanggal 15 Mei 2023 perihal Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Tergugat juga telah mengumumkan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui selebaran tanggal 11 Mei 2023 sebagai Pengumuman Lelang Pertama, kemudian melalui Surat Kabar Harian Memorandum tanggal 26 Mei 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua;

**5.9.** Bahwa dalam pelaksanaan pengumuman lelang tersebut, Tergugat I telah menyampaikan persyaratan-persyaratan lelang, karenanya pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III adalah sah, karena berpedoman pada PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

**5.10.** Bahwa kedudukan Tergugat III dalam pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan *a quo* adalah sebagai perantara penjualan untuk memenuhi ketentuan dari pasal 6 UUHT berdasarkan permohonan dari pihak pemohon lelang *in casu* Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan;

**6.** Bahwa Tergugat III telah melaksanakan lelang *a quo* pada tanggal 9 Juni 2023 yang dibakukan pada Risalah Lelang Nomor 279/48/2023 yang selanjutnya pada pelaksanaan lelang tersebut ditetapkan laku terjual;

**7.** Bahwa berdasarkan uraian di atas, terbukti tindakan Tergugat III dalam melaksanakan lelang atas objek sengketa adalah telah sesuai



dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga bukan merupakan perbuatan melawan hukum. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 Pasal 25 berbunyi **“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan”**. Hal ini sebagaimana disebutkan dengan tegas dalam ketentuan **Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas Administrasi Pengadilan halaman 100** yang dengan tegas menyatakan, **“Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”**;

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas tidak ada satupun tindakan Tergugat III dalam melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas obyek sengketa yang melanggar hukum serta ketentuan yang berlaku, sehingga sudah sepantasnya dalil dan alasan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyuwangi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi:**

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
3. Mengeluarkan Tergugat III *in casu* KPKNL Jember sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang Nomor 279/48/2023 tanggal 09 Juni 2023;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 18 Oktober 2023 dan atas Replik Penggugat Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah pula mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 25 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Pengadilan telah menjatuhkan Putusan Sela pada tanggal 1 November 2023 yang amarnya:

1. Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut);
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Banyuwangi berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggukkan biaya perkara sampai putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk, NIK 3510161910830001, atas nama Ruslan Abdul Gani, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik, No. 1790, Desa Kertosari, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, Propinsi Jawa Timur, Luas Tanah 173 M2, atas nama Ruslan Abdul Gani, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Nomor : 503.640/1854/429.207/2012, atas nama Ruslan Abdul Gani, tertanggal 13 Juni 2012, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Permohonan Pemblokiran Sertipikat Hak Milik, No. 1790, atas nama Ruslan Abdul Gani, tertanggal 20 Juli 2023, selanjutnya diberi tanda P-4;

Halaman 20 dari 28 Putusan Nomor 107/Pdt.G/2023/PN Byw

#### 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

5. Fotokopi Surat Permohonan Pemblokiran Sertipikat Hak Milik, No. 1790, atas nama Ruslan Abdul Gani, tertanggal 19 Juni 2023, selanjutnya diberi tanda P-4a;
6. Fotokopi Surat Pemblokiran Sertipikat Hak Milik, No. 1790, atas nama Ruslan Abdul Gani, tertanggal 13 Juli 2023, selanjutnya diberi tanda P-4b;
7. Fotokopi Surat Pemblokiran Sertipikat Hak Milik, No. 1790, atas nama Ruslan Abdul Gani, tertanggal 21 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda P-4c;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Tahun 2023, atas nama Ruslan Abdul Gani, tertanggal 02 Januari 2023, selanjutnya diberi tanda P-5;
9. Fotokopi Rekening Koran, atas nama Ruslan Abdul Gani, selanjutnya diberi tanda P-6;
10. Fotokopi Rekening Koran, tertanggal 01 Juni 2023, atas nama Ruslan Abdul Gani, selanjutnya diberi tanda P-6a;
11. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tertanggal 15 Mei 2023, selanjutnya diberi tanda P-7;
12. Fotokopi Tanggapan Surat Pengaduan OJK, tertanggal 22 Juni 2023, selanjutnya diberi tanda P-8;

Fotokopi bukti surat tersebut telah bematerai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2, P-6a dan P-7, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut;

1. Saksi David Rawung:
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat;
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2003;
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena Penggugat merupakan rekan bisnis saksi dibidang makanan;

Halaman 21 dari 28 Putusan Nomor 107/Pdt.G/2023/PN Byw

#### 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

- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau Penggugat memiliki hutang di Bank, yang saksi ketahui Penggugat pernah mengeluh kepada saksi kalau rumah Penggugat disita itu saja;
- Bahwa saksi mengetahui pada bulan Februari tahun 2023 dari cerita Penggugat;
- Bahwa lokasi rumah Penggugat yang disita berada di Jalan KH. Abdul Wahid RT.003 RW.001 Kelurahan Kertosari, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi;
- Bahwa selain disita ada lelang juga yang diceritakan kepada Penggugat, kalau rumah Penggugat akan dilelang karena ada masalah dengan Bank;
- Bahwa sepengetahuan saksi rumah yang ditempati Penggugat tersebut itu dapat dari bapaknya;
- Bahwa saksi mengetahui kalau rumah Penggugat tersebut dapat dari bapaknya karena saksi dahulu lebih kenal duluan pada bapaknya Penggugat dan bapaknya Penggugat yang menceritakan kepada saksi;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar adanya bagi waris terhadap Penggugat;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat rumah miliknya Penggugat;
- Bahwa saksi tidak pernah ke PT. Bank BSI;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada petugas Bank BSI ke lokasi rumah Penggugat;
- Bahwa saksi rekan bisnis dengan Penggugat dulu dibidang kopral dan sekarang yang masih aktif jual beli dibidang makanan;
- Bahwa bisnis di bidang jual beli makanan tersebut merupakan pesanan dan dilakukan ditempatnya Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui lokasi rumah Penggugat berada di Jalan KH. Abdul Wahid RT.003 RW.001 Kelurahan Kertosari, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi;

Halaman 22 dari 28 Putusan Nomor 107/Pdt.G/2023/PN Byw

### 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)



- Bahwa batas-batas rumah Penggugat yaitu Sebelah Utara Jalan Desa, Sebelah Selatan Tanah milik Bpk. Efendi, Sebelah Timur Jalan gang Desa, dan Sebelah Barat Masjid Baitusallam;
- Bahwa yang menempati rumah Penggugat saat ini sepengetahuan saksi adalah Penggugat bersama istri dan anak-anaknya;
- Bahwa selama tahun 2022 sampai dengan sekarang, sepengetahuan saksi tidak ada plang atau tulisan stiker dalam pengawasan Bank;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kenapa rumah Penggugat sampai di lelang;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan (SP3) Nomor : 16/8-3/III/SP3/526, tanggal 25 Maret 2014, selanjutnya diberi tanda T.I & T.II-1;
2. Fotokopi Akad Pembiayaan Al-Musyarakah No. 73, tanggal 30 Maret 2012, yang dibuat dihadapan Notaris Rosyidah Dzeiban, S.H.,M.Kn, selanjutnya diberi tanda T.I & T.II-2;
3. Fotokopi Addendum I Akad Pembiayaan Al-Musyarakah Nomor 54, tanggal 27 November 2012, dibuat dihadapan Notaris Rosyidah Dzeiban, S.H.,M.Kn, selanjutnya diberi tanda T.I & T.II-3;
4. Fotokopi Addendum II Akad Pembiayaan Al-Musyarakah Nomor 76, tanggal 25 Maret 2013, dibuat dihadapan Notaris Rosyidah Dzeiban, S.H.,M.Kn, selanjutnya diberi tanda T.I & T.II-4;
5. Fotokopi Addendum III Akad Pembiayaan Al-Musyarakah Nomor 01, tanggal 01 April 2014, dibuat dihadapan Notaris Rosyidah Dzeiban, S.H.,M.Kn, selanjutnya diberi tanda T.I & T.II-5;
6. Fotokopi Sertipikat Hak Milik, No. 1790, Desa Kertosari, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, Propinsi Jawa Timur, Luas Tanah 173 M2, atas nama Ruslan Abdul Gani, selanjutnya diberi tanda T.I & T.II-6;



7. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No 433/APHT/VI/2013, tanggal 21 Juni 2013, selanjutnya diberi tanda T.I & T.II-7;
8. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 5409/12, Peringkat Ke-I (Pertama), tanggal 28 November 2012, selanjutnya diberi tanda T.I & T.II-8;
9. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No 29/APHT/II/2013, tanggal 25 Januari 2013, selanjutnya diberi tanda T.I & T.II-9;
10. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1778/13, Peringkat Ke-II (Dua), tanggal 25 Januari 2013, selanjutnya diberi tanda T.I & T.II-10;
11. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No 654/APHT/II/2013, tanggal 28 November 2012, selanjutnya diberi tanda T.I & T.II-11;
12. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 4478/13, Peringkat Ke-III (Tiga), tanggal 21 Juni 2013, selanjutnya diberi tanda T.I & T.II-12;
13. Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama), No. 02/1203-3/ACR-0051A, tanggal 14 November 2022, selanjutnya diberi tanda T.I & T.II-13;
14. Fotokopi Surat Peringatan II (Kedua), No. 02/1232-3/ACR-0051A, tanggal 23 November 2022, selanjutnya diberi tanda T.I & T.II-14;
15. Fotokopi Surat Peringatan III (Ketiga), No. 02/1278-3/ACR-0051A, tanggal 15 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda T.I & T.II-15;
16. Fotokopi Salinan Risalah Lelang, Nomor : 279/48/2023, tanggal 09 Juni 2023, selanjutnya diberi tanda T.I & T.II-16;

Fotokopi bukti surat tersebut telah bematerai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti kecuali bukti T.I & T.II-6, T.I & T.II-7, T.I & T.II-8, T.I & T.II-9, T.I & T.II-10, T.I & T.II-11 dan T.I & T.II-12, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II;



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat III telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat permohonan lelang eksekusi HT melalui KPKNL Jember Nomor : 03/280-3/ACR-0051A tanggal 24 Maret 2023, selanjutnya diberi tanda T.III-1;
2. Fotokopi Surat dari Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember Nomor: S-S-627/KNL.1004/2023 tanggal 10 Mei 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang, selanjutnya diberi tanda T.III-2;
3. Fotokopi Surat dari Tergugat I Nomor: 03/654-3/ACR-0051A tanggal 15 Mei 2023 hal Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, selanjutnya diberi tanda T.III-3;
4. Fotokopi Surat pernyataan dari Tergugat I Nomor:03/287-3/ACR-0051A tanggal 24 Maret 2023, selanjutnya diberi tanda T.III-4;
5. Fotokopi Pengumuman Lelang Pertama tanggal 11 Mei 2023 melalui selebaran, selanjutnya diberi tanda T.III-5;
6. Fotokopi Pengumuman Lelang Kedua melalui Surat Kabar/Harian Memorandum pada tanggal 26 Mei 2023, selanjutnya diberi tanda T.III-6;
7. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 279/48/2023 tanggal 26 Mei 2023, selanjutnya diberi tanda T.III-7;

Fotokopi bukti surat tersebut telah bematerai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti kecuali bukti T.III-3, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat III;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulan tertanggal 13 Desember 2023 sedangkan Tergugat III tidak mengajukan kesimpulan;

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



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

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

**Dalam Eksepsi:**

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II disamping mengajukan eksepsi Kompetensi juga mengajukan eksepsi lain yaitu Terhadap Objek Sengketa Telah Dilakukan Lelang dan Telah Laku Sehingga Gugatan A Quo Kurang Pihak (*Plurium litis consortium*);

Bahwa terhadap objek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No 01790 telah dilakukan lelang melalui TERGUGAT III berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 279/48/2023 tanggal 27 Juli 2023 dengan pemenang lelang adalah Bapak Kariyono, SH;

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, sudah sepatutnya seluruh pihak yang memiliki kepentingan hukum dan keterkaitan untuk ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 621 K/Sip/1875 tanggal 15 Mei 1977 sebagai berikut:

*"Semua pihak harus digugat, harus lengkap, jika tidak maka gugatan cacat formil."*

Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 201/ K/Sip/1974 yang menyatakan bahwa:

*"Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikuti, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima."*

Bahwa oleh karena Gugatan PENGUGAT kurang pihak karena tidak menarik Bapak Kariyono, SH yang mana merupakan pemenang lelang objek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik No.01790 berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 279/48/2023 tanggal 27 Juli 2023 maka hal tersebut merupakan cacat formil dari Gugatan PENGUGAT, PARA





TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaaard*);

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut Penggugat dalam Repliknya mengatakan Bahwa Penggugat tetap berpegang teguh pada dalil-dalil Gugatannya dan memohon pula apa yang terurai dalam gugatan maupun eksepsi mengenai hal itu tetap dianggap diulang kembali dalam Replik ini Bahwa Penggugat dengan tegas menolak dalil-dalil Eksepsi dan Jawaban Para Tergugat selama hal tersebut bertentangan dengan dalil-dalil Penggugat serta tidak diakui tentang kebenarannya ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat dan Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana terurai di atas, ternyata memang benar terhadap obyek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No 01790 telah dilakukan lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor 279/48/2023 tanggal 9 Juni 2023 harga Lelang Rp 261.810.000,00 (dua ratus enam puluh satu juta delapan ratus sepuluh ribu rupiah) Pembeli Kariyono, S.H., sebagaimana bukti T.III-7 bahwa senada dengan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut oleh karena terhadap obyek sengketa telah terdapat Pemenang Lelang maka mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi cacat formil oleh karena itu gugatan Penggugat dinyatakan sebagai gugatan yang kurang pihak (*Plurium litis consortium*) beralasan hukum untuk dikabulkan maka Eksepsi dari Tergugat III yang lainnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

**Dalam Pokok Perkara;**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium litis consortium*) dikabulkan maka Majelis Hakim berpendapat dalam pokok perkara Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Mengingat ketentuan-ketentuan dalam HIR serta Ketentuan Peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.450.000,00 (satu juta empat ratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyuwangi, pada hari Kamis, tanggal 11 Januari 2024, oleh kami, Kurnia Mustikawati, S.H., sebagai Hakim Ketua, Philip Pangalila, S.H.,M.H., dan I Gede Purnadita, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah dibacakan pada hari Senin, tanggal 15 Januari 2024 dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Rif'an Fadli, S.H., sebagai Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Philip Pangalila, S.H.,M.H.,

Kurnia Mustikawati, S.H.,

Halaman 28 dari 28 Putusan Nomor 107/Pdt.G/2023/PN Byw



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

I Gede Purnadita, S.H.,

Panitera Pengganti,

Rif'an Fadli, S.H.,

Perincian biaya :

1.	Materai	Rp 20.000,00
2.	Redaksi	Rp 10.000,00
3.	Pendaftaran	Rp 30.000,00
4.	Proses	Rp 100.000,00
5.	Sumpah	Rp 40.000,00
6.	Panggilan	Rp 150.000,00
7.	PNBP	RP 50.000,00
8.	<u>P.S</u>	<b><u>Rp1.050.000,00</u></b>

**jumlah** Rp1.450.000,00

(satu juta empat ratus lima puluh ribu rupiah);