



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

NOMOR 353/PDT/2021/PT SBY

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. SRI WULANDARI, perempuan, Agama Islam, pekerjaan pedagang, Kebangsaan Indonesia, alamat Jalan Raya Gempol No. 79, RT. 005 RW. 004, Desa Punten, Kec. Bumiaji, Kota Batu ;

Selanjutnya disebut sebagai Pembanding I semula Pelawan I ;

2. SUTIKNO, laki-laki, Agama Islam, pekerjaan pedagang, Kebangsaan Indonesia, alamat Jalan Raya Gempol 79 RT. 005 RW. 004, Desa Punten, Kecamatan Bumiaji, Kota Batu ;

Selanjutnya disebut sebagai Pembanding II Semula Pelawan II ;

Dalam hal ini Para Pembanding Semula Para Pelawan memberikan kuasa kepada MOHAMMAD ZAINUDDIN, SH, Advokat dan Konsultah Hukum beralamatkan di JL.Martorejo No 9 Kelurahan Punten, Kecamatan Bumiaji, Kota Batu Jawa Timur, berdasarkan surat kuasa khusus, tanggal 24 Maret 2021 ;

Selanjutnya disebut sebagai Para Pembanding Semula Para Pelawan ;

## M E L A W A N

1. KANTOR PUSAT PT. BPR LESTARI JATIM, yang berkedudukan di Jalan Raya Mondoroko No. 20 Kav. 3-4 Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I Semula Terlawan I ;

Dalam hal ini Terbanding I Semula Terlawan I memberikan kuasa kepada SUMARDHAN, S.H., dan JUMADHI ARAHAB, S.H., Advokat berkantorkan di Edan Law, beralamat di Jalan karya Timur Wonosari Blok C/6 E Kota Malang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Agustus 2020 ;

Halaman 1 Putusan Nomor 353/PDT/2021/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 2. 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, berkedudukan di Jalan S. Supriadi No. 157 Kota

Malang, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II Semula Terlawan II ;

Dalam hal ini Terbanding II Semula Terlawan II memberikan kuasa kepada TIO

SEREPINA SIAHAAN, SH, LLM, M LUCIA CLAMAMERIA, SH, MH, ASEP SURYADI,

DEWI SRI, SH, IVA NURDIANA AZIZAH, RORY ALAMSYAH, SH,

FATIHATUL'ALIIMAH, SH,MPA, ANTONO ADHI SUSANTO, SH, FANDY NURAHMAD,

SH, VICKY RAHMAT, SH, HILDA NURHAYATI, NENI PUJI ARTANTI, GUNAWAN

WIRANTO TEDJOSUKMONO, SRI WAHYUNINGSIH, dan IIK SANTOSO,

berkedudukan di Jalan S. Supriyadi Nomor 157 Malang, berdasarkan Surat Kuasa

Khusus No. SKU-270/MK.1/2020 tertanggal 20-Juli-2020

## 3. TJAHYO ACHMAD AFFANDI, S.Kom., beralamat di Jalan Bromo IV 44, RT.004 RW.012,

Kelurahan Sisir, Kecamatan Batu, Kota Batu, Propinsi Jawa Timur, dalam hal ini sebagai

Terbanding III Semula Terlawan III ;

Dalam hal ini Terbanding III Semula Terlawan III memberikan kuasa kepada

SUMARDHAN, S.H., dan JUMADHI ARAHAB, S.H., Advokat berkantorkan di Edan

Law, beralamat di Jalan karya Timur Wonosari Blok C/6 E Kota Malang, berdasarkan

surat kuasa khusus tanggal 10 Agustus 2020 ;

Untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding III Semula Terlawan III ;

DAN ;

PEMERINTAH RI c/q. BADAN PERTANAHAN NASIONAL c/q. KEPALA KANTOR

WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWA TIMUR c/q. KANTOR

PERTANAHAN KOTA BATU, yang berkedudukan di Jalan Mawar No. 12, Songgokerto,

Kecamatan Batu, Kota Batu, Jawa Timur, 65312, Selanjutnya disebut sebagai Turut

Terbanding Semula Turut Terlawan ;

Dalam hal ini Turut Terlawan memberika kuasa kepada AHMAD BEDDA, A.Ptnh,

SUHARTOYO,S.SIT dan OCCTA BARRU HADINATA, SH,M.Hum, berkantor di Jalan

Halaman 2 Putusan Nomor 353/PDT/2021/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mawar Nomor 12 Kota Batu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 99 /SKU-

35.79/VII/2020 tanggal 13 Juli 2020 ;

PENGADILAN TINGGI Tersebut;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 11 Mei 2021 Nomor 353/PDT/2021/PT SBY tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam Tingkat Banding;
2. Berkas perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 143/Pdt.Bth/2020/PN.Mlg tanggal 16 Maret 2021 serta semua surat yang berhubungan dengan perkara ini;

## TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Para Pelawan dengan surat perlawanannya tanggal 16-Januari-2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 13-April-2020 dalam Register Nomor 80/Pdt.G/2020/PN Mlg, telah mengajukan perlawanan sebagai berikut :

1. Bahwa Para Pelawan adalah suami dan isteri (Pelawan I isteri / atas nama Kredit / Debitur dan Pelawan II adalah suami dari Pelawan I) ;
2. Bahwa ada hubungan hukum perbankan Para Pelawan (nasabah) dan Terlawan I (KANTOR PUSAT PT. BPR LESTARI JATIM, yang berkedudukan di Jalan Raya Mondoroko No. 20 Kav. 3-4 Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang, hingga saat ini Para Pelawan BELUM PERNAH DIBERIKAN PERJANJIAN KREDIT a quo oleh Terlawan I ;
3. Bahwa dalam kredit a quo antara Pelawan I dengan Terlawan I telah dilakukan jaminan kredit yaitu Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor : 02296/Kelurahan Songgokerto, Luas : 154 M<sup>2</sup>, atas nama : SRI WULANDARI (Pelawan I), yang terletak di Kelurahan Songgokerto, Kecamatan Batu, Kota Batu (sekarang menjadi OBYEK SENGKETA) ;

Halaman 3 Putusan Nomor 353/PDT/2021/PT SBY



4. Bahwa dalam Perjanjian Kredit antara Para Pelawan dan Terlawan I banyak mencantumkan clausula baku, melanggar menurut Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen : Pasal 18 ayat (1) berbunyi "Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan DILARANG membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan atau perjanjian apabila : Pasal 18 ayat (1) huruf g berbunyi : "Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya", Akad Pembiayaan yang mencantumkan clausula baku adalah Akad Pembiayaan yang tidak sah / cacat hukum / batal demi hukum, maka sengketa akad pembiayaan harus melalui gugatan di Pengadilan (harus diuji keabsahan perjanjian kredit a quo) ;
5. Bahwa dalam proses kredit usaha penyewaan villa Para Pelawan mengalami penurunan omset sehingga pembayaran angsuran kredit mengalami kendala ; ---
6. Bahwa dengan kejamnya Terlawan I yang terkenal perbankan yang sering melelang debiturnya yang dengan modus merekayasa yaitu dibeli oleh orang-orangnya sendiri (orang dari Terlawan I sendiri) dan obyek lelang atau obyek eksekusi dijual dengan harga tinggi yang ini akan Para Pelawan proses melalui Otoritas Jasa Keuangan terhadap praktek menyimpang perbankan oleh Terlawan I, praktek perbankan menyimpang tersebut sangat merugikan Para Pelawan / Para Debitur Terlawan I ;
7. Bahwa obyek sengketa tersebut di atas oleh Terlawan I diajukan permohonan lelang pada Terlawan II, dengan harga limit lelang atas obyek sengketa a quo yaitu : Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) ;
8. Bahwa terhadap harga limit tersebut sangat tidak sesuai dengan harga pasaran villa obyek sengketa a quo (yang oleh Para Pelawan bukti dalam acara pembuktian), praktek perbankan menyimpang oleh Terlawan I akan terlihat pada permainan harga obyek lelang / obyek lelang a quo yang sangat merugikan Para Pelawan ;
9. Bahwa Terlawan I sengaja tidak memberikan salinan Perjanjian Kredit kepada Pelawan I atau Para pelawan, Terlawan I JELAS melanggar HUKUM yaitu :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 9.1. Berdasarkan pasal 4 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan, yang kesimpulannya bahwa pelaku usaha jasa keuangan wajib menyampaikan informasi kepada nasabah secara akurat dan harus ada dokumen sebagai alat bukti ;
- 9.2. Bahwa di dalam pasal 4 tersebut diatas juga diatur terkait dengan kewajiban untuk menyampaikan informasi setransparan mungkin;

Atas perbuatan Terlawan I diatas selain melanggar hukum kepada Para Pelawan juga sangat merugikan Para Pelawan ;

10. Bahwa Terlawan I melanggar proses permohonan pelelangan yang diajukan oleh Terlawan I di Kantor Terlawan II TIDAK memenuhi Azas Keadilan dalam pelelangan hal ini terbukti dengan Nilai Limit Obyek Sengketa ditetapkan sepihak oleh Terlawan I dan dirahasiakan perhitungannya oleh Terlawan I kepada Para Pelawan, hal ini adalah kesengajaan yang dilakukan oleh Terlawan I yang diikuti oleh Terlawan II. Bahwa mengenai nilai limit yang ditetapkan sepihak dari kreditur (Terlawan I) saja adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, perbuatan Terlawan I telah melanggar hak Pemilik Barang (Para Pelawan) dengan harga yang tidak obyektif dan tidak realistis / terlalu rendah sehingga bertentangan dengan kepatutan serta kewajiban hukum penjual (Terlawan I) untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat, lelang yang harga limitnya tidak transparan dan harga limit sangat rendah demikian oleh Terlawan I yang dilaksanakan oleh Kantor Terlawan II secara hukum cacat yuridis dan batal demi hukum ;

11. Bahwa di mata hukum Para Pelawan adalah debitur yang macet pembayaran kreditnya di Terlawan I, dan Terlawan I dengan berlindung pada UU Hak Tanggungan bermain harga dan keuntungan di pelelangan obyek lelang / obyek sengketa, bahwa Terlawan I sering melakukan praktek perbankan yang salah akan Para Pelawan buktikan kalau banyak korban-korban dari Terlawan I perihal praktek perbankan yang menyimpang dan melanggar hukum, dalam persidangan ini Para Pelawan selain akan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperjuangkan hak-haknya juga akan membongkar praktek perbankan menyimpang oleh Terlawan I yang sangat merugikan masyarakat luas di Indonesia ;

12. Bahwa EKESEKUSI HAK TANGGUNGAN adalah berdasarkan Pasal 224 HIR juncto Pasal 26 juncto Pasal 14 UUHT juncto Penjelasan Umum angka 9 UUHT, yang dalam pelaksanaannya atas perintah Ketua Pengadilan Negeri setempat. Bahwa oleh karena Terlawan I melaksanakan parate executie tanpa izin / perintah Ketua Pengadilan Negeri Malang, maka pelaksanaan lelang atas obyek lelang / obyek perkara a quo di Kantor Terlawan II tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah / batal demi hukum ;

13. Bahwa berdasarkan Buku II Edisi 2007 Mahkamah Agung RI 2009 tentang Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum halaman 90 angka 4, menentukan bahwa ;

“Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan hukum eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan apabila debitur cedera janji maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan tersebut, pemegang Hak Tanggungan mohon Sertifikat Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang. Kemudian eksekusi akan dilakukan seperti eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap” ;

Maka sangatlah beralasan agar Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo menyatakan lelang obyek lelang / obyek sengketa a quo di Kantor Terlawan II tidak Mempunyai Kekuatan Hukum yang Sah / Batal Demi Hukum ;

14. Bahwa rincian jumlah hutang debitur (Para Pelawan) yang diberikan dari kreditur (Terlawan I) kepada Para Pelawan/ debitur adalah rincian versi dari Terlawan I dan oleh Para Pelawan\_dengan tegas dibantah mengenai jumlah hutangnya, Terlawan I sangat tidak transparan mengenai jumlah hutang dari debitur dan hal ini sangat merugikan Para Pelawan ;

Bahwa terkait dengan jumlah hutang yang ditagihkan Terlawan I kepada Para Pelawan terlalu tinggi dan jumlahnya, yang menjadikan Para Pelawan sudah takut dengan jumlah hutang yang tinggi tersebut, Para Pelawan secara langsung keberatan dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jumlah hutang yang disodorkan oleh Terlawan I, selain itu Para Pelawan tidak faham mengenai jumlah hutang Para Pelawan kepada Terlawan I tidak jelas / jumlah hutang Para Pelawan kepada Terlawan I belum fixed, pada intinya Para Pelawan berkeberatan dengan jumlah hutang dari Terlawan I ;

Bahwa karena jumlah hutang Para Pelawan kepada Terlawan I belum fixed maka dari awal sampai sekarang Para Pelawan membantah / tidak mengakui jumlah hutang dari Terlawan I, dalam hal ini tetap Para Pelawan mohon keringanan pelunasan kredit ;

Bahwa TIDAK ADA TRANSPARANSI dari Terlawan I juga JUMLAH HUTANG YANG TERLALU TINGGI dan berdasarkan uraian tersebut diatas BELUM ADA KEJELASAN BERAPA HUTANG DEBITUR ;

Bahwa berdasarkan aturan dalam Buku II, PEDOMAN PELAKSANAAN TUGAS DAN ADMINISTRASI PENGADILAN DALAM EMPAT LINGKUNGAN PERADILAN, Edisi 2007 yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung RI, pada halaman 88 dan 89, mengenai Eksekusi Grosse Akta, yaitu :

- Pada No. 5 yang berbunyi : "Eksekusi berdasarkan Grosse Akta pengakuan hutang fixed loan hanya dapat dilaksanakan apabila debitur sewaktu ditegur, membenarkan jumlah hutangnya itu";
- Pada No. 6 yang berbunyi : "Apabila debitur membantah jumlah hutang tersebut, dan besarnya hutang menjadi tidak fixed, maka eksekusi tidak bisa dilanjutkan. Kreditur, yaitu bank untuk dapat mengajukan tagihannya harus melalui suatu gugatan, yang dalam hal ini, apabila syarat-syarat terpenuhi, dapat dijatuhkan putusan serta merta";

Dari uraian Para Pelawan diatas jelas JUMLAH HUTANG TERAKHIR YANG DITANGGUNG OLEH PELAWAN BELUM FIXED, artinya Terlawan I tidak transparan dan jumlah hutang hanya menurut fersi dari Terlawan I saja sehingga Pelawansangat dirugikan, berdasarkan jumlah hutang yang tidak fixed maka permohonan eksekusi lelang a quo oleh Terlawan I cacat yuridis dan batal demi hukum;

Bahwa berdasarkan uraian posita diatas yang sejak dari awal ada permasalahan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengenai jumlah hutang / kredit (jumlah hutang belum fixed) antara Para Pelawan (debitur) dengan Terlawan I,;

15. Bahwa permohonan lelang oleh Terlawan I kepada Kantor Terlawan II dengan salah satu persyaratan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah atas obyek sengketa yang dikeluarkan oleh Turut Terlawan juga cacat hukum karena didasari oleh permohonan lelang atas obyek sengketa yang cacat hukum sehingga tidak sah / harus batal demi hukum ;
16. Bahwa Terlawan I dan Terlawan II yang dibantu Turut Terlawan telah melaksanakan eksekusi lelang dan muncul risalah lelang atas nama Terlawan III;
17. Bahwa sekali lagi Terlawan III adalah juga Terlawan I adalah satu badan karena modus praktek perbankan menyimpang dari Terlawan I selalu pakai orang untuk dipasang sebagai pemenang lelang dan hasil jual obyek lelang / obyek sengketa ini akan kembali kepada Terlawan I pola ini sering dilakukan oleh Terlawan I dalam memangsa debitur-debiturnya dan sistem ini adalah melanggar hukum dan Otoritas Jasa Keuangan dan Bank Indonesia harus tahu praktek perbankan menyimpang oleh Terlawan I ini ;
18. Bahwa Pengadilan Negeri Malang telah mengeluarkan Risalah Panggilan Aanmaning kepada Para Pelawan maka Para Pelawan dengan dasar uraian Perbuatan Melawan Hukum Para Terlawan diatas, maka dengan gugatan perlawanan eksekusi riil ini pula untuk eksekusi riil dengan dasar Penetapan No. : 7/Eks./2020/PN.Mlg atas obyek sengketa perkara ini ditunda terlebih dahulu sampai putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap ;
19. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas Para Terlawan telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
20. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas Para Pelawan adalah Para Pelawan yang baik dan benar ;
21. Bahwa dikarenakan perbuatan Para Terlawan tersebut diatas maka Pelawan menderita kerugian materiil yaitu harga jual obyek jaminan aqua total senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) harga obyek jaminan dan kerugian imateriil senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), sehingga kerugian total Para pelawan adalah Rp.

Halaman 8 Putusan Nomor 353/PDT/2021/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) yang harus dibayar oleh Para Terlawan secara tanggung renteng ;

22. Bahwa untuk menjamin hak-hak dari Para Pelawan atas kerugian yang timbul dalam perkara ini atas perbuatan Para Terlawan maka Para Pelawan mohon untuk diletakkan sita jaminan atas Sebidang dan Bangunan milik Terlawan I yang terlarak di Jalan Raya Mondoroko No. 20 Kav. 3-4 Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang guna mengganti kerugian Para Pelawan dalam perkara ini;

23. Bahwa karena didasari oleh dasar yang tidak benar atau tidak sah menurut hukum maka batal demi hukum surat-surat / penetapan-penetapan yang mendasari rencana / pelaksanaan eksekusi rill a quo oleh Terlawan ;

24. Bahwa Para Terlawan harus membayar secara tanggung renteng seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

25. Bahwa gugatan 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 diatas Pelawan mohon kehadiran Ketua Pengadilan Negeri Malang untuk berkenan memanggil pihak-pihak serta seraya menyidangkan dan memutuskan :

**DALAM PROVISI :**

Menangguhkan atau menghentikan pelaksanaan lelang eksekusi atas obyek berupa :

Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor : 02296/Kelurahan Songgokerto, Luas : 154 M<sup>2</sup>, atas nama : SRI WULANDARI (Pelawan I), yang terletak di Kelurahan Songgokerto, Kecamatan Batu, Kota Batu (sekarang menjadi OBYEK SENGKETA) ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan perlawanan eksekusi rill Para Pelawan untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Para Pelawan adalah Para Pelawan yang baik dan benar ;
3. Menyatakan seluruh pembuktian Para Pelawan yang diajukan dalam persidangan adalah sah dan berharga ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Para Terlawan telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
5. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Perjanjian Kredit antara Para Pelawan dengan Terlawan I ;
6. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum permohonan eksekusi lelang atas Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor : 02296/Kelurahan Songgokerto, Luas : 154 M<sup>2</sup>, atas nama : SRI WULANDARI (Pelawan I), yang terletak di Kelurahan Songgokerto, Kecamatan Batu, Kota Batu (sekarang menjadi OBYEK SENGKETA) yang dimohonkan oleh Terlawan I ;
7. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum permohonan eksekusi riil No. : 7/Eks/2020/PN.Mlg. yang dimohonkan oleh Terlawan III ;
8. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Penetapan eksekusi lelang oleh Terlawan II atas obyek jaminan Sebidang tanah berikut bangunan dengan Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor : 02296/Kelurahan Songgokerto, Luas : 154 M<sup>2</sup>, atas nama : SRI WULANDARI (Pelawan I), yang terletak di Kelurahan Songgokerto, Kecamatan Batu, Kota Batu (sekarang menjadi OBYEK SENGKETA) ;
9. 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 lelang a quo ;
10. Menghukum Para Terlawan untuk membayar kepada Pelawan yaitu : kerugian materiil senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) harga obyek jaminan dan kerugian imateriil senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), total kerugian Para pelawan adalah Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) ;
11. Menyatakan sita jaminan atas Sebidang dan Bangunan milik Terlawan I yang terlarak di Jalan Raya Mondoroko No. 20 Kav. 3-4 Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang atas nama Terlawan I ;
12. Menyatakan dengan gugatan perlawanan eksekusi riil ini maka untuk eksekusi riil No. : 7/Eks/2020/PN.Mlg. ditunda terlebih dahulu sampai putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap ;

Halaman 10 Putusan Nomor 353/PDT/2021/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Menyatakan Turut Terlawan tunduk dan patuh atas isi putusan perkara ini ;
14. Menyatakan gugatan ini, diajukan dengan bukti-bukti yang memenuhi pasal 180 HIR, karenanya pantas jika diputus serta merta / Uit Voerbaar Bij Voorraad;
15. Menghukum Para Terlawansecara 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 atas perlawanan Para Pembanding Semula Para Pelawan, Kuasa Terlawan I dan Terlawan III mengajukan jawaban tertanggal 08-Oktober-2020 yang pada pokoknya sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI :**

Bahwa Terlawan I dan Terlawan III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Para Pelawan secara keseluruhan yang ternyata sama sekali tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, kecuali

### **Eksepsi Disqualification :**

Bahwa, disqualification exepctie adalah eksepsi yang menyatakan “ bukan Penggugat yang seharusnya menggugat, atau orang yang mengajukan gugatan itu dinyatakan tidak berhak, sifatnya mendiskualifikasi kedudukan pihak berperkara dengan mengatakan Pelawan dan/atau tidak mempunyai kedudukan sebagaimana dimaksudkan dalam gugatan. Berdasarkan, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7-Juli-1971 mengatakan : Bahwa, gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hak menggugat dan memiliki hubungan hukum “ ( dikutip dari Prof Dr. Sudikno Mertokusumo, SH, Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 2002, Edisi Keenam, cetakan pertama, hal 49 ) “ ;

Menimbang, bahwa, selanjutnya dalam perkara a quo TERLAWAN III merupakan pemenang lelang berdasarkan kutipan risalah Lelang No. 785/47/2019, yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang tanggal 13-November-2019, atas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek sengketa yang terletak di Kelurahan Songgokerto, Kecamatan Batu, Kota Batu ,  
sebagaimana diuraikan dalam SHM No. 02296 / dengan luas tanah 154 M<sup>2</sup>, kemudian dari  
lelang tersebut terdapat peralihan hak dari Pelawan I kepada TERLAWAN III, sehingga  
secara hukum TERLAWAN III lah yang berhak atas obyek tersebut ( berdasarkan kutipan  
risalah lelang tanggal 13-11-2019, yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara  
dan Lelang Malang ), maka dalam perkara a quo sudah tidak terdapat hubungan hukum  
langsung antara Pelawan terhadap TERLAWAN I karena terdapat peralihan hak dari  
TERLAWAN I kepada TERLAWAN III. Sehingga dalam praktek a quo Pelawan sudah tidak  
berhak atas obyek sengketa tersebut, seharusnya Terlawan III lah yang menggugat  
Pelawan. Sehingga cukup beralasan hukum dan sudah seharusnya gugatan perlawanan  
dalam Perkara No. 143/Pdt.G/2020/PN.Mlg, dinyatakan ditolak seluruhnya atau setidaknya  
tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ( *Niet Onvankelijke verklaard* ) ;

## **POKOK PERKARA :**

1. Bahwa, TERLAWAN I DAN TERLAWAN III menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan PERLAWANAN PARA PELAWAN, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERLAWAN I DAN TERLAWAN III ;
2. Bahwa, TERLAWAN I DAN TERLAWAN III tidak akan menanggapi dalil-dalil PARA PELAWAN yang tidak berkaitan dengan obyek perkara ini ;
3. Bahwa, terhadap dalil Pelawan pada posita ke 1 dan 4 ( halaman 3 ) tidak benar dan tidak berdasar, karena antara Pelawan dengan Terlawan I pernah memiliki hubungan hukum dikarenakan Pelawan pernah menjadi nasabah PT BPR Lestari Jatim dan berakhir secara otomatis setelah masa perjanjiannya berakhir sebagaimana ketentuan dan syarat yang berlaku; semestinya pelawan harus mengurai dengan elas kapan kejadian tersebut dan berakhir hingga tahun berapa? Karena suatu perbuatan yang dituangkan suatu perjanjian wajib dijelaskan secara detail, termasuk yang didalilkan tentang clausula baku yang dianggap melanggar Undang-undang ;
4. Bahwa, dalil yang diuraikan Pelawan pada posita e 5,6 ( halaman 3-4 ), tidak benar, karena faktanya terkait hal tersebut telah terdapat proses kesepakatan yang dilakukan

Halaman 12 Putusan Nomor 353/PDT/2021/PT SBY



antara pihak Kreditur dengan Debitur secara sah dan benar, karena debitur telah diberikan waktu dan kesempatan untuk mempelajari bentuk-bentuk perjanjian sebelum diadakan perjanjian kredit secara riil oleh pihak Terlawan I kepada Pelawan I ; Perjanjian yang diketahui oleh Pelawan sebagaimana telah diuraikan dalam Perjanjian Kredit, selanjutnya merujuk pada pasal 164 HIR, yang mana suatu pengakuan merupakan alat bukti yang sah dalam Hukum Acara Perdata, perjanjian yang dilakukan antara pelawan dengan Terlawan I adalah perjanjian yang sah dan sempurna sesuai dengan ketentuan hukum perbankan yang berlaku, disamping itu karena para pelawan tidak mengurai secara jelas berapa sebenarnya hutang Pelawan kepada TERLAWAN I, serta berapa Nilai Limit Obyek sengketa yang ditetapkan oleh Terlawan I, maka cukup beralasan jika Pelawan tidak sanggup / tidak dapat membayar kepada TERLAWAN I, justru Terlawan I sangat obyektif dan realistis kepada pihak Pelawan namun pelawan tetap melakukan inkar janji / wanprestasi sehingga dilakukanlah Lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang sebagaimana risalah lelang No. 785/47/2019

5. Bahwa, dalil yang diuraikan Pelawan pada posita ke 7,8,9,10 ( halaman 4 ), Bahwasebelum diterbitkan risalah lelang No. 785/47/2019, sesungguhnya Terlawan II Kreditur telah bersandar Eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT “ yakni apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan “ Eksekusi berdasarkan 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 mendahulukan daripada kreditur-kreditur lainnya. ( vide pasal 20 ayat ( 1 ) huruf ( b ) UUHT ). Bahwa terhadap barang agunan debitur atas nama SRI WULANDARI, berupa Tanah dan Bangunan SHM No. 2296 Luas 154 M2 yang terletak di Kelurahan Songgokerto, Kecamatan Batu, Kota Batu, yang diajukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang serta melampirkan :



- a. Fotocopy Perjanjian Kredit ;
  - b. Fotocopy Sertifikat Hak Milik ;
  - c. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan ; -
  - d. Foto copy Surat Peringatan Kepada Debitur ;
  - e. Surat Pernyataan akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana ;
  - f. Perincian hutang ;
  - g. Nilai Appraisal ( penilaian jaminan ) ;
  - h. Harga Limit ;
6. Bahwa, dalil yang diuraikan Pelawan pada posita ke 12,13,14 ( halaman 5 ), Bahwa dalam hal Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan pasal 6 UUHT tersebut diatas jo. Pasal 20 ayat 1 huruf (a) maka pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, artinya bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan pasal 6 UUHT merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang ( ex lege ) kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas asset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitur cidera janji ; Hal ini lebih ditegaskan lagi dalam Pasal 6 UUHT, yang mengatakan “ *apabila debitur cidera janji ( wanprestasi ), pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut untuk pelunasan hutang* “ ;
- Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat I kemukakan dalam eksepsi dan dalam pokok perkara diatas, 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 EKSEPSI :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Terlawan I dan III untuk seluruhnya ;

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan PERLAWANAN ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ( *Niet Onvankelijke Verklaard* ) ;

- Menghukum Para 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 Terlawan II melalui kuasanya mengajukan jawaban atas perlawanan Para Pelawan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa sebelum Terlawan II menyampaikan Jawaban, terlebih dahulu Terlawan II akan menyatakan hal-hal sebagai berikut :

## DALAM PROVISI:

Menolak permohonan provisional yang dimintakan Para Pelawan ;

## DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan seluruh Eksepsi Terlawan II ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* ;
3. Menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Terlawan II tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun pada saat melaksanakan pelelangan ;
3. Menyatakan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Terlawan II atas permintaan Terlawan I, dilakukan secara sah serta tidak melawan hukum ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 785/47/2019 tanggal 10 Oktober 2019 yang dikeluarkan Terlawan II adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;
5. Menyatakan menolak permohonan ganti rugi dan membayar biaya perkara yang dimohonkan Para Pelawan kepada Para Terlawan secara tanggung renteng ;
6. Menghukum Para Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul ;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding Semula Turut Terlawan melalui kuasanya mengajukan jawaban atas perlawanan Para Pelawan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Terlawan menolak dalil-dalil yang dikemukakan Para Pelawan dalam gugatannya, kecuali dalil-dalil yang secara tegas diakuinya ;
2. Bahwa Turut Terlawan, dalam memproses penerbitan sertipikat berdasarkan data atau surat-surat dari pemilik tanah yang telah dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang dan apabila persyaratan telah terpenuhi maka Turut Terlawan (Kantor Pertanahan Kota Batu) akan memproses permohonan pendaftaran sesuai peraturan yang berlaku ;
3. Bahwa Riwayat terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 02296 Kelurahan Songgokerto sebagaimana dalam gugatan Para Pelawan adalah sebagai berikut :
  - a. Bahwa pada tanggal 14-05-2013, Kepala Kantor Pertanahan Kota Batu menerbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 02296/Kelurahan Songgokerto seluas 154 M2 tercatat atas nama Suningsih yang berasal dari pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor: 02288/Kelurahan Songgokerto ;
  - b. Kemudian Sertipikat Hak Milik No. 02296/Kelurahan Songgokerto, beralih menjadi atas nama Insinyur Sudirman berdasarkan Akta Jual Beli Tanggal 26-11-2013 Nomor : 565/2013, yang dibuat oleh dan dihadapan Johny Waisapy, S.H. selaku PPAT/Notaris di Batu ;
  - c. Selanjutnya Sertipikat Hak Milik No. 02296/Kelurahan Songgokerto, beralih

Halaman 16 Putusan Nomor 353/PDT/2021/PT SBY



- menjadi atas nama Sri Wulandari berdasarkan Akta Jual Beli Tanggal 27-12-2013 Nomor : 609/2013, yang dibuat oleh dan dihadapan Johny Waisapy, S.H. selaku PPAT di Batu ;
- d. Kemudian berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Tgl. 01-11-2018 No. 743/2018, dibebankan Hak Tanggungan Pertama No. 1341/2018, pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Perkreditan Rakyat Lestari Jatim berkedudukan di Singosari Kabupaten Malang ;
- e. Berdasarkan royas Tgl. 17-10-2019 No. 0115/PPH/Kred/X/2019 yang dikeluarkan PT. BPR Lestari Jatim, Hak Tanggungan I No. 1341/2018 hapus dan tidak berlaku lagi ;
- f. Kemudian Sertipikat Hak Milik No. 02296/Kelurahan Songgokerto, beralih menjadi atas nama Tjahyo Achmad Affandi, Sarjana Komputer berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Tanggal 13-11-2019 Nomor: 785/47/2019 dibuat oleh Luhur Susanto Plh Kepala Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur KPKNL Malang Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Kekayaan Negara ;
4. Bahwa Turut Terlawan dalam memproses penerbitan sertipikat sudah sesuai dengan persyaratan formil berdasarkan bukti-bukti surat-surat yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang dan semua persyaratan telah dipenuhi maka Turut Terlawan (Kantor Pertanahan Kota Batu) akan memproses permohonan tersebut ;
5. Bahwa pengajuan permohonan pendaftaran pembebanan, peralihan hak kerana lelang atas tanah Hak Milik Nomor 02296/Kelurahan Songgokerto didasarkan pada alas hak berupa akta-akta otentik yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna kecuali dibuktikan sebaliknya dan telah memenuhi persyaratan sesuai ketentuan pasal 108 ayat (1), Pasal 115 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungjawab, sehingga tidak ada alasan bagi Turut Terlawan untuk tidak memproses permohonan a quo ;

Bahwa dari segala yang telah dikemukakan, kami selaku kuasa hukum Turut Terbanding Semula Turut Terlawan mohon kepada Majelis Hakim Perkara Nomor 143/Pdt.Bth/2020/PN.Mlg. berkenan memutus sebagai berikut :

1. Menolak seluruh dalil gugatan Para Pelawan atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima ;
2. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada Para Pelawan ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Malang telah menjatuhkan Putusannya tanggal 16 maret 2021 Nomor 143/Pdt.G/2020/ PN Mlg yang amarnya sebagai berikut :

- DALAM EKSEPSI :
  - Menerima eksepsi Para Terlawan dan Turut Terlawan ;
- DALAM PROVISI :
  - Menolak Provisi Para Pelawan Seluruhnya ;
- DALAM POKOK PERKARA ;
  - Menyatakan Perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima/ Niet Onvankelijke Veklaard ( NO ) ;
- Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara ini yang sampai saat ini dihitung sebesar Rp 5.372.600,00 ( lima juta tiga ratus tujuh puluh dua ribu enam ratus rupiah )

#### Membaca berturut-turut:

1. Akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Malang menerangkan bahwa pada tanggal 31 Maret 2021 Para Pemanding semula Para Pelawan melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Malang , tanggal 16 Maret 2021 Nomor 143/Pdt.Bth/2020/PN Mlg ;
2. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Malang tanggal 12 April 2021, telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut melalui Kuasa hukumnya kepada

Halaman 18 Putusan Nomor 353/PDT/2021/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding I Semula Terlawan I dan Kepada Terbanding III Semula Terlawan III

3. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Malang tanggal 12 April 2021 melalui Kuasa Hukumnya telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut kepada Terbanding II Semula Terlawan II;
4. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Malang tanggal 13 April 2021, telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut melalui Kuasa hukumnya kepada Turut Terbanding Semula Turut Terlawan ;
5. Relas Pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 143/Pdt.Bth/2020/PN.Mlg tanggal 16 Maret 2021 melalui Kuasa hukumnya kepada Para Pembanding semula Para Pelawan pada tanggal 31 Maret 2021 ;
6. Relas Pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 143/Pdt.Bth/2020/PN.Mlg tanggal 16 Maret 2021 melalui Kuasa hukumnya kepada Turut Terbanding semula Turut Terlawan pada tanggal 1 April 2021 ;
7. Tanda Terima Memori banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Malang menerangkan bahwa pada tanggal 29 April 2021 Para Pembanding semula Para Pelawan melali Kuasa Hukumnya telah mengajukan Memori Banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Malang , tanggal 16 Maret 2021 Nomor 143/Pdt.Bth/2020/PN Mlg ;
8. Relas pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Malang tanggal 04 Mei 2021, telah diberitahukan adanya Memori banding tersebut melalui Kuasa hukumnya kepada Terbanding II Semula Terlawan II ;
9. Relas pemberitahuan dan penyerahan Memori Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Malang tanggal 06 Mei 2021, telah diberitahukan adanya Memori banding tersebut melalui Kuasa hukumnya kepada Turut Terbanding Semula Turut Terlawan ;
10. Relas pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Malang tanggal 08 Mei 2021, telah diberitahukan

Halaman 19 Putusan Nomor 353/PDT/2021/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya Memori banding tersebut melalui Kuasa hukumnya kepada Terbanding I Semula Terlawan I dan Terbanding III Semula Terlawan III

11. Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara ( INZAGE ) yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Malang menerangkan bahwa pada tanggal 13 April 2021 Melalui Kuasa Hukumnya kepada Para Pembanding semula Para Pelawan telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Surabaya ;

12. Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara ( INZAGE ) yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Malang menerangkan bahwa pada tanggal 12 April 2021 Melalui Kuasa Hukumnya kepada Terbanding II semula Terlawan II telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Surabaya ;

13. Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara ( INZAGE ) yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Malang menerangkan bahwa pada tanggal 12 April 2021 Melalui Kuasa Hukumnya kepada Terbanding I semula Terlawan I dan Terbanding III Semula Terlawan III telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Surabaya ;

14. Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara ( INZAGE ) yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Malang menerangkan bahwa pada tanggal 13 April 2021 Melalui Kuasa Hukumnya kepada Turut Terbanding semula Turut Terlawan telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Surabaya ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Pelawan melalui Kuasa hukumnya telah mengajukan Memori Banding, intinya mohon kepada Majelis Hakim Banding untuk menjatuhkan Putusan yang amarnya sebagai berikut :

Halaman 20 Putusan Nomor 353/PDT/2021/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima Permohonan Banding dari Para Pelawan/ Para Pemohon Banding ini seluruhnya ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor : 143/ Pdt.Bth/ 2021/PN. Mlg, tanggal 16 Maret 2021,

MENGADILI SENDIRI

## Dalam Provisi :

1. Menangguhkan atau Menghentikan Pelaksanaan Eksekusi Lelang atas Obyek berupa Tanah dan Bangunan sebagaimana Setifikat Hak Milik No.02296/Kel. Songgolkerto, Luas : 154 M2, atas nama : SRI WULANDARI /PELAWAN I / PEMOHON I yang terletak di Kelurahan Songgokerto, Kecamatan Batu, Kota BATU.

## Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Perlawanan Para Pelawan.
2. Menyatakan Para Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar.
3. Menyatakan seluruh Pembuktian Para Pelawan yang diajukan dalam persidangan adalah sah.
4. Menyatakan Tidak Sah dan Batal demi Hukum Permohonan Eksekusi Lelang atas tanah dan Bangunan Setifikat Hak Milik No.02296/Kel. Songgolkerto, Luas : 154 M2, atas nama : SRI WULANDARI/ PELAWAN II/ PEMOHON I yang terletak di Kelurahan Songgokerto, Kecamatan Batu, Kota BATU.
5. Menyatakan Tidak Sah dan Batal demi Hukum Permohonan Eksekusi Riil No. 7/Eks/2020/PN.Mlg. yang dimohonkan oleh Terlawan III/ Termohon III.
6. Menyatakan Tidak Sah dan Batal demi Hukum Penetapan Eksekusi Lelang oleh Terlawan III/ Termohon III atas Obyek Jaminan sebidang Tanah berikut Bangunannya sebagaimana Setifikat Hak Milik No.02296/Kel. Songgolkerto, Luas : 154 M2, atas nama : SRI WULANDARI / PELAWAN II/ PEMOHON I yang terletak di Kelurahan Songgokerto, Kecamatan Batu, Kota BATU.
7. Menyatakan Tidak Sah dan Batal demi hukum Penetapan yang mendasari Pelaksanaan Eksekusi Lelang perkara aquo.

Halaman 21 Putusan Nomor 353/PDT/2021/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## A T A U

Memberikan Putusan lain yang seadil – adilnya menurut Hukum.

Menimbang, bahwa Memori Banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Pelawan melalui Kuasa hukumnya tidak memuat hal - hal yang baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 16 Maret 2021 Nomor 143/Pdt.Bth/2020/PN .Mlg, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya berdasarkan alasan yang tepat dan benar, karena itu dijadikan sebagai pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat Banding;

Menimbang, bahwa alasan - alasan Banding didalam Memori Banding dari Para Pembanding semula Para Pelawan pada pokoknya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat pertama, sehingga hanya merupakan pengulangan dan karenanya harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Malang, tanggal 16 Maret 2021 Nomor 143/Pdt.Bth/2020/PN Mlg. dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Para Pembanding semula Para Pelawan sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 136 HIR, pasal-pasal lain dalam HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I

- Menerima Permohonan Banding dari Para Pembanding semula Para Pelawan ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 16 Maret 2021 Nomor 143/Pdt.Bth/2020/PN Mlg yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman 22 Putusan Nomor 353/PDT/2021/PT SBY



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

- Menghukum Para Pembanding semula Para Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari Senin, tanggal 7 Juni 2021, oleh kami HASBY JUNAEDI TOLIB, S.H, M.H sebagai Hakim Ketua Majelis, SUTRIADI YAHYA, S.H, M.H. dan GANJAR SUSILO, S.H MH masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Senin, tanggal 28 Juni 2021, dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh DEWI FATONAH, S.H Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Surabaya, dengan tidak dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara maupun kuasa hukumnya.

HAKIM HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

TTD

TTD

SUTRIADI YAHYA, SH MH.

H. HASBY JUNAIDI TOLIB,SH MH

TTD

GANJAR SUSILO, SH MH

PANITERA PENGGANTI

TTD

DEWI FATONAH,SH

Perincian biaya banding

- |                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| 1. Redaksi Putusan | Rp. 10.000,-        |
| 2. Materai         | Rp. 10.000,-        |
| 3. Pemberkasan     | <u>Rp.130.000,-</u> |

J u m l a h Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 23 Putusan Nomor 353/PDT/2021/PT SBY

