



PUTUSAN

Nomor 62/Pdt.G/2024/PN Byw

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Banyuwangi yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **Made Ardiko**, Tempat tanggal lahir Banyuwangi, 13 Oktober 1963, Laki-laki, Agama Hindu, Pekerjaan Petani/Pekebun, beralamat di Dusun Amerthasari, RT.001/RW.001, Desa Watukebo, Kecamatan Blimbingsari, Kabupaten Banyuwangi, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
2. **Nyoman Ariyanto**, Tempat tanggal lahir Banyuwangi, 17 Februari 1970, Laki-laki, Agama Hindu, Pekerjaan Petani/Pekebun, beralamat di Dusun Amerthasari RT.002/RW.002, Desa Watukebo, Kec. Blimbingsari Kabupaten Banyuwangi, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;
3. **Wayan Sugiarto**, Tempat tanggal lahir Banyuwangi, 17 Februari 1970, Laki-laki, Agama Hindu, Pekerjaan Petani/Pekebun, beralamat di Dusun Amerthasari, RT.002/RW.001, Desa Watukebo, Kecamatan Blimbingsari, Kabupaten Banyuwangi, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III**;
4. **I Made Suwerden**, Tempat tanggal lahir Banyuwangi, 12 Agustus 1957, Laki-laki, Agama Hindu, Pekerjaan Petani/Pekebun, beralamat di Dusun Amerthasari, RT.001/RW.001, Desa Watukebo, Kecamatan Blimbingsari, Kabupaten Banyuwangi, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat IV**;

Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV yang dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Adv. SALEH, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di Rumah Hukum Bang ALLE dan Partner's, beralamat di Jalan Ikan Arwana – Perum Villa Mutiara Hijau Blok D-28, Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.002/SK.Sus/RHBA/V/2024 tertanggal 02 Mei 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi dengan Register Nomor

Halaman 1 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

339/HK/V/2024/PN.Byw tanggal 8 Mei 2024, yang untuk selanjutnya disebut sebagai

Para Penggugat;

Lawan:

1. **Nyoman Swastika**, bertempat tinggal di Dusun Amerthasari RT/RW. 002/002, Watukebo, Blimbingsari, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **Ksp Mega Artha Jaya Sumberayu (KSP MAJU)**, beralamat dan berkedudukan di Jalan Raya Sumberayu, No. 169, Sumberberas, Muncar, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur, yang dalam hal ini memberi Kuasa kepada H. Much. Fahim, S.H., M.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "FAHIM and PARTNERS" yang beralamat di Jalan Mendut V No. 1, Banyuwangi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Mei 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteran Pengadilan Negeri Banyuwangi dengan Register No. 360/HK/V/2024/PN.Byw tanggal 20 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Ri, cq. Direktur Jendral Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah X Direktur Jendral Kekayaan Negara Surabaya, cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jember**, dalam hal ini diwakili oleh Tedy Syandriadi dalam kedudukannya sebagai Direktur Hukum dan Hubungan Masyarakat DJKN, yang berkedudukan di Gedung Djuanda I Lantai 3, Jalan Dr. Wahidin Raya No. 1, Jakarta Pusat, dengan ini memberikan Kuasa kepada : **Wahyu Nendro dan Kawan-kawan**, yang kesemuanya selaku pejabat dan pegawai pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember yang beralamat di Jalan Slamet Riyadi No. 344 A, Krajan, Patrang, Kecamatan Patrang, Kabupaten Jember, Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-

Halaman 2 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

349/MK.6/KN.7/2024 tanggal 6 Juni 2024 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi dengan Register Nomor 462/HK/VI/2024/PN.Byw tanggal 25 Juni 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

4. **Budi Praptilo**, beralamat di Kantor KSP LANCAR Jalan Pertigaan Pasar Songgon, Kecamatan Songgong Kabupaten Banyuwangi, atau alamat tempat tinggal di Dusun Songgorejo RT.01/RW.01, Desa Songgon, Kecamatan Songgon, Kabupaten Banyuwangi, Jawa Timur, yang dalam hal ini memberi Kuasa kepada H. Much. Fahim, S.H., M.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "FAHIM and PARTNERS" yang beralamat di Jalan Mendut V No. 1, Banyuwangi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Mei 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi dengan Register No. 359/HK/V/2024/PN.Byw tanggal 20 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;
5. **Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyuwangi**, beralamat dan berkedudukan di Jalan Gunung Ijen No. 50A, Kelurahan Singotrunan, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;
6. **Notaris/PPAT Rusli Effendi, S.H., M.Kn., M.H.**, beralamat dan berkedudukan di Kantor Notaris Jalan Raya Bencul-Banyuwangi No. 15, Dusun Krajan, Desa Benculuk Kecamatan Cluring, Kabupaten Banyuwangi, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak;

Halaman 3 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/PN Byw



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 Mei 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi pada tanggal 8 Mei 2024 dalam Register Nomor 62/Pdt.G/2024/PN Byw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Kedudukan Para Penggugat:

1. Bahwa Para Penggugat adalah pihak yang memiliki dan menguasai sebahagian tanah yang menjadi objek lelang SHM No. 981, Luas 2,450 m² Atas nama I Nyoman Suastika, sebagaimana Kutipan Risalah Lelang No. 137/48/2023, tanggal 10 Juli 2023, yang Para Penggugat peroleh melalui Jual Beli dengan Tergugat I, yang pada pokoknya Para Penggugat uraikan sebagai berikut:
 - a. Bahwa Penggugat I (Made Ardiko) memperoleh sebagian tanah objek lelang sebagaimana SHM No. 981 dengan cara jual beli dengan Tergugat I yang dilakukan secara dibawah tangan dan telah terbayar lunas yakni tanggal 15 Juli 2006 dengan luas kurang lebih 10x20 m², dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Made Ardiko
 - Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Made Swarden
 - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Nyoman Swastiko
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Nyoman Swastiko
 - b. Bahwa Penggugat II dan Penggugat III (Nyoman Ariyanto dan Wayan Sugiarto) memperoleh sebagian tanah objek lelang sebagaimana SHM No. 981 melalui jual beli antara orang tua Penggugat II dan Penggugat III yakni Wayan Riyaso (telah meninggal dunia) dengan cara membeli dari Tergugat I pada tanggal 17 September 2010 dengan luas kurang lebih 10x24 m², dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Nyoman Swastiko
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Made Swarden
 - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Wayan Riyaso
 - Sebelah barat berbatasan dengan Jalan Desa
 - c. Bahwa Penggugat IV (I Made Swarden) memperoleh sebahagian tanah objek lelang sebagaimana SHM No. 981 dengan cara jual beli dengan Tergugat I yang dilakukan secara dibawah tangan dan telah di bayar lunas, yakni tanggal

Halaman 4 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10 Desember 2004 dengan luas kurang lebih 10x18 m², dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik I Made Swarden
 - Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Gusti Ayu Selat
 - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Nyoman Swastika
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Made Ardiko
2. Bahwa seluruh objek tanah yang telah dibeli oleh Para Penggugat dan telah dibayar lunas kepada Tergugat I dan telah dibangun rumah permanen dan telah ditempati oleh para Penggugat jauh sebelum objek lelang sebagaimana SHM No. 981, Luas 2,450 m² Atas nama I Nyoman Suastika diajukan dan dijadikan jaminan atas pinjaman Anggota oleh Tergugat I pada Tergugat II (KSP MAJU) yakni pada tahun 2013. Oleh karenanya hak dan kepentingan Para Penggugat haruslah dapat dilindungi oleh hukum karena Para Penggugat adalah pembeli yang beretikat baik;
3. Bahwa perbuatan Tergugat I yang menjadikan objek lelang sebagaimana SHM No. 981 sebagai jaminan pinjaman anggota koperasi pada KSP Maju (Tergugat II) yang kemudian dibuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 1357/HT/VIII/2013 tanggal 28 Agustus 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II selaku pejabat Notaris/PPAT Banyuwangi, dilakukan tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Para Penggugat, sehingga perbuatan Tergugat I merupakan sikap dari penjual yang tidak beretikat baik;
4. Bahwa sebagaimana yang diketahui bersama, proses pengajuan pinjaman pada suatu Koperasi atau Bank pada umumnya dilakukan dengan tahapan-tahapan yang diantaranya survey lokasi jaminan (on the spot), yang semestinya Tergugat II menolak permohonan Tergugat I untuk menjadikan objek lelang (objek sengketa) sebagai jaminan karena sebahagian objek tanah tersebut telah dibangun dan dikuasai oleh pihak ketiga dalam hal ini adalah Para Penggugat;
5. Bahwa berdasarkan hasil musyawarah Desa Watukebo antara Para Penggugat dengan Tergugat I, diperoleh fakta bahwa sebelum pinjaman anggota pada KSP MAJU (Tergugat II) disetujui oleh Tergugat II, telah dilakukan survey objek jaminan oleh Tergugat II sebagai syarat permohonan pinjaman langsung pada objek lelang, dan terhadap survey tersebut Tergugat I telah menunjukkan batas-batas tanah sebagaimana dimaksud dalam SHM No. 981, Luas 2,450 m² yang dahulunya Atas nama I Nyoman Suastika (Tergugat I) dan Tergugat I pada saat itu telah

Halaman 5 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberitahukan kepada Tergugat II pada saat penunjukan batas-batas terdapat bahagian tanah yang telah dikuasai oleh Para Penggugat, namun bukannya mempertanyakan fakta lapangan tersebut atau melakukan klarifikasi atas bangunan milik Para Penggugat diatas tanah SHM No. 981 Luas 2,450 m2 yang dahulunya Atas nama I Nyoman Suastika, oleh Tergugat II tetap menyetujui pengajuan pinjaman yang dimohonkan Tergugat I kepada Tergugat II;

6. Bahwa dengan melihat peristiwa ini, sudah dapat dipastikan bahwa tim survey jaminan dari pihak Tergugat II telah mengetahui bahwa diatas sebahagian tanah SHM No. 981 terdapat penguasaan fisik oleh pihak lain dalam hal ini Para Penggugat, namun bukannya mempersoalkan penguasaan tersebut kepada Tergugat I, malah permohonan pinjaman disetujui oleh Tergugat II. Oleh karenanya perikatan antara Tergugat I dan Tergugat II dengan memasukan SHM No. 981 Luas 2,450 m2 yang dahulunya Atas nama I Nyoman Suastika sebagai jaminan adalah cacat procedural dan masuk dalam kualifikasi sebagai bentuk perbuatan melawan hukum, sehingga segala akta-akta yang timbul atas perikatan a quo, berikut kwitansi-kwitansinya tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
7. Bahwa dalam perjalanan pinjaman setelah perikatan dilakukan Tergugat I dan Tergugat II, masih tidak diketahui oleh Para Penggugat, yang kemudian pada pertengahan bulan Juli tahun 2023, Para Penggugat mendapatkan informasi bahwa tanah sebagaimana SHM No. 981 telah dilelang oleh Tergugat II melalui Tergugat III dan dimenangkan oleh Tergugat IV yang merupakan bekas Manajer KSP MAJU (kutipan Risalah lelang No. 137/48/2023, tanggal 10 Juli 2023). Bahwa dengan mendasari uraian fakta tersebut diatas, maka dasar yuridis lelang atas SHM No. 981 yang dilakukan oleh Tergugat III adalah cacat formil dan haruslah dibatalkan, karena objek yang dilelang “melekat hak-hak keperdataan para Penggugat”. Oleh karenanya objek lelang yang dibeli oleh Tergugat IV sebagaimana Kutipan Risalah Lelang No. 137/48/2023 tanggal 10 Juli 2023 adalah batal demi hukum;
8. Bahwa setelah mendengar objek tanah sebagaimana SHM No. 981 telah dilelang dan dimenangkan oleh Tergugat IV (eks Manajer KSP MAJU), Para Penggugat melayangkan surat mediasi kepada Pemerintah Desa Watukebo dan ditembuskan kepada Tergugat II, dan Tergugat IV. Surat tersebut ditujukan untuk mengundang hadirkan Tergugat I di Balai Desa Watukebo untuk dilakukan musyawarah. Dari hasil musyawarah tersebut pada pokoknya bahwa Tergugat I akan memberikan

Halaman 6 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/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

hak-hak Para Penggugat atas objek tanah yang telah Para Penggugat beli dari Tergugat I. namun hingga saat ini, belum ada tindakan lebih lanjut dari pihak Tergugat I.

9. Bahwa berkenaan dengan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III, tidak pula di ketahui oleh Para Penggugat, sedangkan semestinya Tergugat II telah mengetahui bahwa diatas objek lelang sebagaimana SHM No. 981 terdapat bangunan milik Para Penggugat dan telah dikuasai jauh hari sebelum Tergugat I dan Tergugat II melakukan perikatan pinjaman anggota KSP MAJU. Fakta ini pula menguatkan bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat III atas permohonan Tergugat II sebagaimana Risalah lelang No. 137/48/2023 tanggal 10 Juli 2023 tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat serta cacat formil dan materiil, oleh karenanya sangatlah beralasan hokum untuk dinyatakan dibatalkan;
10. Bahwa sudah barang tentu perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sangatlah merugikan Para Penggugat baik secara materiil dimana hak-hak atas tanah milik Para Penggugat terancam hilang sedangkan objek tanah tersebut telah digunakan dan dijadikan bahagian dari rumah tinggal sehingga akan sangat merugikan Para Penggugat, serta kerugian immaterial dimana Para Penggugat hidup dalam keadaan tidak tenang, apalagi Para Penggugat mendengar bahwa objek a quo akan dilakukan eksekusi pelaksanaan Risalah lelang No.137/48/2023, tanggal 10 Juli 2023 oleh Tergugat IV selaku pemenang lelang;

PETITUM GUGATAN:

Berdasarkan segala uraian yang telah Para Penggugat kemukakan di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi untuk memanggil para pihak yang bersengketa pada satu persidangan yang telah ditentukan untuk itu guna memeriksa, mengadili dan memutus gugatan ini, dan selanjutnya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

1. Mengabulkan Gugatan dari PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Pernyataan jual beli antara Penggugat I dengan Tergugat I tanggal tanggal 15 Juli 2006, Surat Pernyataan jual beli antara Wayan Riyaso yang merupakan orang tua Penggugat II dan Penggugat III dengan Tergugat I tanggal

Halaman 7 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17 September 2010 dan Surat Pernyataan Jual Beli antara Penggugat IV dengan Tergugat I tanggal 10 Desember 2004 adalah sah demi hukum;

3. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang menjadikan SHM No. 981 sebagai jaminan atas pinjamannya pada Tergugat II dan diterima oleh Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Penggugat;
5. Menyatakan pelaksanaan lelang atas SHM No. 981 atas nama Nyoman Swastika sebagaimana Risalah lelang No. 137/48/2023 tanggal 10 Juli 2023 adalah batal demi hukum.
6. Menyatakan segala tindakan dan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV tersebut baik secara bersama-sama dan/atau sendiri-sendiri adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV, oleh karenanya terhadap segala bentuk surat-surat / perjanjian-perjanjian / akta-akta / sertifikat-sertifikat / kutipan Risalah lelang yang dibuat dan ditandatangani oleh Para Tergugat baik secara bersama-sama dan/atau sendiri-sendiri yaitu Akta hak tanggungan Nomor : 1357/HT/VIII/2013 tanggal 28 Agustus 2013 yang dibuat dihadapan Pejabat PPAT Rusli Effendi (Turut Tergugat II), S.H.,M.Kn., MH., Risalah Lelang Nomor: 137/48/2023, tanggal 10 Juli 2023 yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat III berdasarkan permohonan Tergugat II dan Sertipikat Hak Milik yang Nomor : 981/Desa Watukebo, NIB : 1237131600972, Surat Ukur Tanggal 27/12/1999, Nomor 00141, Luas 2.450 M², atas nama Budi Praptilo dan sebab lain perubahannya yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I maupun surat-surat lain yang ada dan/atau akan timbul karenanya adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Menghukum Tergugat I secara sukarela untuk melakukan proses pemecahan sertifikat berikut peralihan hak masing-masing kepada Para Penggugat;
8. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dulu (uit voer baar bij vooraad) walaupun Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melakukan upaya Banding, Kasasi atau Peninjauan kembali.

Halaman 8 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/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

9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk pada putusan ini;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV secara tanggung renteng membayar semua biaya yang timbul dalam perkara.

SUBSIDAIR:

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi, cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka agar berkenan memberikan putusan yang seadil adiknya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Penggugat hadir kuasanya, Tergugat I hadir sendiri di persidangan, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV masing-masing hadir kuasanya, sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak pernah hadir di persidangan;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 Juli 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang, terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM POKOK PERKARA :

1. Tergugat I menolak dan menyangkal dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali dalil-dalil yang secara nyata dan tegas diakui kebenarannya;

Halaman 9 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat I akan menanggapi dalil-dalil Gugatan Penggugat yang berhubungan langsung dengan Tergugat I, selain dan selebihnya;
3. Bahwa terhadap Gugatan Para Penggugat sebagaimana surat gugatan tersebut Tergugat I menanggapinya sebagai berikut:
4. Bahwa antara Para Penggugat dan Tergugat I dahulunya memiliki hubungan hukum berkenaan dengan jual beli tanah sebagaimana dimaksud oleh Para Penggugat dalam gugatannya sebagaimana pokok-pokok uraian posita angka (1), dan atas jual beli tersebut belum dilakukan proses peralihan hak melalui pemecahan dan penerbitan Sertifikat;
5. Bahwa jual beli dimaksud tersebut diatas dilakukan dengan bukti kwitansi dan surat pernyataan jual beli dibawah tangan (tidak dihadapan pejabat PPAT) dan telah dibayar lunas oleh pihak Para Penggugat;
6. Bahwa benar, objek sengketa telah Tergugat I masukan ke pinjaman anggota KSP MAJU (Tergugat II) sekitar tahun 2013 untuk kepentingan pengembangan modal usaha, terhadap pengajuan tersebut telah dibayar lunas oleh Para Penggugat;
7. Tergugat I mengajukan pinjaman anggota kepada Tergugat II, oleh tergugat II sebelum dilkaukan pencarian dan persetujuan pinjaman anggota, Tergugat II mengirim tim surveinya ke lokasi tempat objek berada. Pada saat dilokasi telah Tergugat I tunjukan kepada tim survei Tergugat II, termasuk diantaranya bahagian tanah yang telah dibeli oleh Para Pengguat, juga telah Tergugat I jelaskan kepada Tergugat II. Awalnya Tergugat I berfikir bahwa permohonan pinjaman anggota kepada Tergugat II tidak disetujui dikarenakan ada bangunan milik Para Penggugat berikut tanaman-tanaman diatasnya, namun ternyata pinjaman tersebut di setujui dan direalisasi oleh Tergugat II;
8. Bahwa dalam perjalanannya, diakibatkan usaha Tergugat I mengalami koleps, maka pinjaman anggota kepada Tergugat II mengalami permasalahan pembayaran bunga dan pokok pinjaman yang telah jatuh tempo;
9. Terhadap kondisi ini telah Tergugat I sampaikan kepada Tergugat II, dan diberi kesempatan untuk menjual sendiri objek tersebut sebelum dilakukan lelang oleh Tergugat II;
10. Telah Tergugat I tawarkan objek tanah tersebut namun tidak laku-laku, dikarenakan memang sangat sullit menjual objek tersebut dikarenakan berada dilingkungan balian yang mana terdapat pula tempat persembahyangan

Halaman 10 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/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)



sehingga tidak ada peminat atas objek tersebut. Oleh karenanya masalah ini kemudian Tergugat I sampaikan kepada Penggugat I;

11. Dari hasil musyawarah dengan Penggugat I yang dalam hal ini masih ada hubungan kekeluargaan dengan Tergugat I, akhirnya disepakati objek ini akan dibeli seluruhnya oleh Penggugat I yang nantinya hasil pembelian tersebut akan dipergunakan untuk melunasi hutang-hutang Tergugat I kepada Tergugat II;
12. Bahwa selang beberapa hari menjelang transaksi pembayaran penjualan objek dengan Penggugat I, tiba-tiba Tergugat II mengutus tim kuasa dan menyampaikan bahwa objek tersebut telah dilelang oleh Tergugat II.
13. Dari peristiwa ini Tergugat I merasa bahwa perbuatan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak sesuai dengan Permenkop UKM No. 15 tahun 2015 tentang Usaha Simpan Pinjam oleh Koperasi, pasal 25 ayat (3) "dalam hal KSP dan USP Koperasi memiliki anggunan yang telah jatuh tempo dan tidak memungkinkan lagi ditebus oleh peminjam, dapat dilakukan tindakan sesuai dengan isi perjanjian perikatan", pada hal sebelumnya Tergugat I telah berkoordinasi dan mendapat persetujuan untuk melunasi hutang pinjaman anggota di Tergugat II;
14. Bahwa selain itu pula, Tergugat II juga telah melakukan mark Up atas kewajiban-kewajiban hutang Tergugat I dengan menerapkan bunga-bungan illegal sedangkan tenor pinjaman hanya enam (6) bulan, sedangkan kewajiban Bunga diperhitungkan ampai dengan tahun 2024;
15. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, maka sudah dipastikan bahwa Tergugat I berikut Para Penggugat merupakan korban dari Tergugat II;

B. DALAM PERMOHONAN

Oleh karenanya berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk sekiranya menegakan keadilan atas perbuatan-perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dan menolak/menerima sebagian gugatan Para Penggugat;

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Banyuwangi berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 11 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/PN Byw



Menimbang, terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II dan Tergugat IV memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK TEPAT / KABUR (OBSCURE LIBEL)

1. Bahwa Gugatan didasarkan pada adanya hubungan hukum dan akibatnya antara Para Penggugat dengan Tergugat, setelah dibaca, diteliti, dan analisa, Posita / dalil Gugatan Para Penggugat dalam perkara aquo, pada pokoknya didasarkan pada:
 - a. Pengakuan Hak Kepemilikan Para Penggugat (Pihak ke ketiga) atas sebagian tanah Obyek Eksekusi Pengosongan SHM No. 981 Luas : 2.450 m2 yang telah beli dari Tergugat.I (I .Nyoman Swastika) , dan terhadap tanah tersebut sekarang telah berubah ke atas nama Tergugat IV (Budi Praptilo). Berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 137/48/2023. Yang;
 - b. Terkait sah / tidaknya penetapan sita / berita acara sita atau penetapan Eksekusi atau penetapan lelang;
 - c. Diajukan oleh Pihak ketiga (Penggugat), kecuali ditentukan lain oleh undang – undang;
2. Berdasarkan uraian tersebut diatas, Gugatan Para Penggugat dalam perkara aquo seharusnya diajukan melalui: **Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet)**, **bukan** Gugatan Lelang, sehingga **Gugatan Tidak Tepat**, hal tersebut mengacu pada ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2018, dalam rumusan hukum, bidang perdata hasil pleno sub kamar perdata tanggal 1-3 November 2018, Gugatan perkara aquo seharusnya diajukan melalui **Perlawanan Pihak Ketiga, (Derden Verzet)**;
3. Bahwa didalam Posita Gugatan aquo, terkait Permohonan Lelang, dan terbitnya risalah Lelang Nomor 137/48/2023, Tanggal 10 Juli 2023 oleh KPKNL Jember, termasuk Perbuatan Melawan Hukum, adalah dalil yang tidak beralasan, dan tidak benar mohon untuk ditolak. Dengan alasan dan dasar pertimbangan sebagai berikut:
 - a. Bahwa terkait Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, secara hukum telah selesai dan terbitnya Risalah Lelang Nomor : 137/48/2023 tanggal 10 Juli 2023,yang dibuat oleh Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember, **telah mempunyai Kekuatan Hukum Eksekutorial**;

Halaman 12 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa berdasar Surat Permohonan Eksekusi Pengosongan, oleh TERGUGAT IV (Budi Praptilo) berdasar telaah dan pertimbangan telah dikabulkan Ketua Pengadilan Banyuwangi, selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi telah mengeluarkan Surat Penetapan Nomor : 24 / Pen.Pdt Eks/ 2023 / PN.Byw Tanggal 05 Desember 2023, yang kemudian memanggil Tergugat I (Nyoman Swastika) untuk datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi, pada Hari Rabu, 27 Desember 2023, Jam 090.00 WIB guna diberi tegoran (aanmaning) supaya ia dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari memenuhi isi dari Risalah Lelang tersebut, agar bersedia secara sukarela meninggalkan dan mengosongkan obyek eksekusi berupa sebidang tanah diatasnya berdiri bangunan rumah tersebut dalam SHM No. 981 / Desa Watukebo, Kecamatan Rogojampi Kab.Banyuwangi seluas : 2.450 m2, dahulu atas Nama I.Nyoman Swastika, sekarang berubah ke atas nama Budi Praptilo;
- c. Berdasarkan Penetapan Nomor : 24/Pen.Pdt Eks/ 2023 / PN.Byw Tanggal 05 Desember 2023, tersebut Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-A Banyuwangi telah melaksanakan Sita Eksekusi terhadap tanah Obyek Eksekusi Pengosongan (SHM Nomor : 981/Desa Watukebo, Luas 2.450 M2. Atas nama I.Nyoman Swastika ,Tergugat.I) tersebut diatas;
4. Bahwa Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember oleh Tergugat.II dan Permohonan Eksekusi Pengosongan oleh Tergugat. IV. berdasarkan Risalah Lelang Nomor.137/48/2023, Tertanggal 10 Juli 2023 bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, mengingat risalah lelang mempunyai kekuatan hukum eksekutorial;

Bahwa berdasar atas alasan / dalil Tergugat II dan Tergugat IV tersebut diatas, Eksepsi Tergugat II dan IV cukup beralasan hukum, karena itu mohon perkenan Kepada Yth Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyuwangi Pemeriksa perkara aquo perkenan memutus:

1. Menerima dan menyatakan benar Eksepsi Tergugat II dan Tergugat.IV;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat ditolak seluruhnya, dan atau setidaknya tidaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

Halaman 13 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi juga dianggap sebagai telah termasuk dalam pokok perkara yang merupakan bagian yang tak terpisahkan;
2. Bahwa Tergugat II dan IV menolak tegas terhadap dalil-dalil dan alasan gugatan Para Penggugat seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakuinya;
3. Bahwa berdasar dari Posita / dalil Gugatan perkara aquo dan pengakuan Tergugat.I diperoleh beberapa Fakta Hukum sebagai berikut :
 - A. Bahwa awalnya antara Tergugat I dengan Tergugat II telah terjadi hubungan hukum dalam bentuk Perjanjian Kredit, dimana Tergugat I. Telah meminjam uang sejumlah Rp.100.000.000,- dalam bentuk Pinjaman Harian Tetap. Untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan berlaku sejak tanggal 01-05-2013 sampai dengan tanggal 01-05-2014, harus dibayar lunas. Dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor : 981/Desa Watukebo, Surat Ukur Tanggal 27-12-1999, No: 00141, Luas 2.450 M2. Atas nama I.Nyoman Swastika, (Tergugat.I) sebagaimana dinyatakan dalam Surat Perjanjian Kredit Nomor : 8171.05,13.3 tertanggal Banyuwangi 01 Mei 2013;
 - B. Bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 981/Desa Watukebo, Surat Ukur Tanggal 27-12-1999, No: 00141, Luas 2.450 M2. Atas nama I.Nyoman Swastika (Tergugat.I) telah diletakkan Hak Tanggungan sebagaimana AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN Nomor : 1357/HT/VIII/2013.Tertanggal 28 Agustus Tahun 2013. Sehingga terbit SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN Nomor : 4583 / 13 atas Nama Koperasi Simpan Pinjam MEGAH ARTHA JAYA SUMBERAYU disingkat KSP MAJU:
 - C. Bahwa selanjutnya terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 981/Desa Watukebo, Surat Ukur Tanggal 27-12-1999, Nomor : 00141, Luas 2.450 M2. Atas nama I.Nyoman Swastika (Tergugat.I) tersebut telah dilakukan pelelangan melalui KPKNL Jember (Tergugat. III), dengan Pemenang Lelang adalah: **Tergugat IV. (Budi Praptilo)** sebagaimana dinyatakan dalam Risalah Lelang Nomor : 137/48/2023 tanggal 10 Juli 2023, hal mana diakui kebenarannya oleh Para Penggugat, dan Para Tergugat.maupun Para Turut Tergugat;

Halaman 14 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa berdasar Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 1357/ HT / VIII / 2013, Tanggal 28 Agustus Tahun 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Rusli Efendi.SH.MH Notaris di Banyuwangi, diperoleh fakta hukum sebagai berikut :

a. PASAL I. Akta Pemberian Hak Tanggungan menyebutkan :

Pihak Pertama (I Nyoman Swastika) menjamin bahwa semua obyek Hak Tanggungan tersebut diatas, betul Milik Pihak Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban beban apapun yang tidak tercatat;

b. PASAL 2, Akta Pemberian Hak Tanggungan menyebutkan :

Hak Tanggungan tersebut diatas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima Pihak Kedua (Tergugat II / KSP MAJU) dengan janji janji yang disepakati kedua pihak sebagaimana diuraikan dibawah ini:

1. Hak Tanggungan yang dibebankan atas Obyek Hak Tanggungan tersebut diatas mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi-bagi sehingga membebani secara utuh Obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian dari padanya sebagai satu kesatuan serta tidak dapat dilakukan roya secara partial;
2. Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan / atau menerima uang sewa dimuka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan;
3. Pihak Pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk dan atau tata susunan Obyek Tanggungan termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua;
4. Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :

a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian sebagian dan seterusnya;

Halaman 15 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Para pihak (antara Tergugat.I dan Tergugat II) terikat untuk mematuhi prestasinya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan, sehingga Akta Pemberian Hak Tanggungan No: 1357/HT/VIII/2013 Tanggal 28 Agustus 2013, maupun Akta Perjanjian Kredit No: 8171.05,13.3 tertanggal Banyuwangi 01 Mei 2013.yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat II adalah : **sah secara hukum dan menjadi bukti yang sempurna**, dan para pihak (Penggugat dan Tergugat), **terikat secara hukum untuk memenuhi prestasinya (azas pacta sunt servanda)**, sebagaimana tersirat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata vide **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2423 K/Pdt/1986 tanggal 26 September 1987**;
6. Bahwa alasan / dalil Gugatan Para Penggugat yang menyebutkan memiliki dan menguasai sebagian tanah yang menjadi Obyek Lelang SHM No.91 Luas 2,450 m2 dari Hasil Pembelian dibawah Tangan dengan Tergugat I. I Nyoman Swastika adalah BENTUK PENGINGKARAN TERGUGAT.I terhadap keberadaan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 135/HT/VIII/2013, Tanggal 28 Agustus 2013. yang dibuat dihadapan Pejabat Publik (Notaris), Tergugat .I, telah melanggar ketentuan PASAL .I, yang menyebutkan ... Pihak Pertama (I Nyoman Swastika) menjamin bahwa semua obyek Hak Tanggungan tersebut diatas, betul Milik Pihak Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban beban apapun yang tidak tercatat;
7. Bahwa mengingat Tanah Obyek Eksekusi Pengosongan, tersebut diatas sudah bersertifikat, berdasarkan Ketentuan PP (Peraturan Pemerintah) No.10 / Tahun 1961, menyebutkan : Jual – Beli Tanah yang sudah bersertifikat dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan sebagai tanda buktinya adalah Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Hak atas tanah tersebut beralih kepada Pembeli saat jual beli tersebut dilakukan dihadapan PPAT. Bahwa Fakta Hukumnya, dasar pembelian atas sebagaian Tanah Obyek Eksekusi oleh Para Penggugat melalui Jual Beli dibawah tangan, dari fakta hukum tersebut, terdapat cukup bukti, adanya Jual Beli dibawah antara Para Penggugat dengan Tergugat I. adalah dalil yang dicari-cari, tidak beralasan dan mohon Majelis Hakim untuk menolaknya;
8. Bahwa Para Penggugat beritikad tidak baik, bahwa dasar alasan gugatan yang dibuat Penggugat adalah alasan yang dicari – cari, dibuat sekenario, dikonstruksi seolah - olah terjadi Jual Beli dibawah tangan antara **Para Penggugat** dengan **Tergugat.I** atas Tanah Obyek Eksekusi Pengosongan (SHM Nomor : 981/Desa

Halaman 16 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Watukebo, Luas 2.450 M2. Atas nama I.Nyoman Swastika ,Tergugat.I) agar Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan menjadi tertunda dan bertambah macet, akan tetapi Para Penggugat tidak sadar, bahwa atas Surat Permohonan EKSEKUSI PENGOSONGAN oleh TERGUGAT IV, Tertanggal Banyuwangi,09 Oktober 2023 Ketua Pengadilan Negeri Kelas I. - A Banyuwangi telah mengeluarkan Surat Penetapan Nomor : 24/Pen.Pdt Eks/ 2023 / PN.Byw Tanggal 05 Desember 2023, kemudian ditindak lanjuti memanggil Tergugat I (Nyoman Swastika) guna diberi tegoran (aanmaning) supaya ia dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari memenuhi isi dari Risalah Lelang tersebut, untuk bersedia secara sukarela meninggalkan dan mengosongkan obyek eksekusi, akan tetapi Tergugat. I tetap menempati dan tidak bersedia mengosongkan tanah obyek eksekusi tersebut, Selanjutnya pada hari Jumat Tanggal 8 Maret 2024 oleh Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-A Banyuwangi telah dilaksanakan Sita Eksekusi atas Tanah Obyek Eksekusi (SHM Nomor 981/Desa Watukebo, Luas 2.450 M2. Atas nama Tergugat.I) sebelum dilaksanakan Eksekusi Pengosongan oleh Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-A. Banyuwangi dengan dibantu pihak keamanan Polres Banyuwangi dan instansi terkait . sehingga Proses pelaksanaan Eksekusi tinggal menunggu tanggal pelaksanaan utk dikoordinasikan kepada intsansi terkait (Bukti surat Sita Eksekusi terlampir);

9. Bahwa alasan / dalil Gugatan Penggugat adalah bentuk pengingkaran terhadap Proses Tahapan pelaksanaan eksekusi pengosongan yang telah dilaksanakan Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi, mengingat Risalah Lelang Nomor : Risalah Lelang Nomor : 137/48/2023 tanggal 10 Juli 2023, yang diterbitkan oleh Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember **telah mempunyai kekuatan Hukum Eksekutorial;**
10. Bahwa adanya wanprestasi yang dilakukan Tergugat.I terhadap Perjanjian Kredit tersebut, dan telah dilakukan tegoran-tegoran / peringatan oleh Tergugat II selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan dengan melalui surat peringatan sebanyak 8 (delapan) kali, dengan harapan Tergugat.I memenuhi kewajiban membayar hutang sesuai perjanjian kredit, akan tetapi Tergugat.I tetap tidak memenuhi kewajiban membayar hutang (*tetap wanprestasi*);
11. Bahwa terhadap Posita / dalil Penggugat dalam point angka 7,8,9 dalam gugatannya yang mengatakan :

Halaman 17 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa dalam perjalanan waktu setelah perikatan dilakukan Tergugat I. dan Tergugat. II, masih tidak diketahui oleh Para Penggugat yang kemudian pada pertengahan bulan Juli tahun 2023 Para Penggugat mendapat Informasi bahwa tanah SHM No. 981 telah dilelang oleh Tergugat II melalui Tergugat. III dan dimenangkan Tergugat IV;
- b. Bahwa setelah mendengar tanah SHM No. 981 Para Penggugat melayangkan surat mediasi kepada Pemerintah Desa Watukebo dan ditembuskan kepada Tergugat II dan IV;
- c. Bahwa berkenaan dengan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III, tidak pula diketahui oleh Para Penggugat, sedangkan semestinya Tergugat II telah mengetahui bahwa diatas tanah obyek lelang terdapat bangunan milik Para Penggugat dan seterusnya;

Adalah dalil yang tidak beralasan, karenanya mohon kepada Yth majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk dikesampingkan, mengingat Para Penggugat dan Tergugat. I adalah tetangga dekat masih ada hubungan saudara, Para Penggugat mengetahui kalau Tergugat. I pinjam uang / Hutang kepada Tergugat II sebagaimana dinyatakan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor : 8171.05,13.3 tertanggal Banyuwangi 01 Mei 2013. yang akhirnya macet tidak terbayarkan;

13. Bahwa sebelum proses lelang, Tergugat. II berupaya secara musyawarah kekeluargaan, dengan sering mengunjungi rumah Tergugat. I maupun secara resmi memberikan surat somasi / surat peringatan sebanyak 8 (delapan) kali tapi tidak ada tanggapan dan hasilnya akhirnya oleh Tergugat II dibuat surat pemberitahuan Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebanyak 2 (dua) melalui harian Radar Banyuwangi. Pernyataan tersebut akan Tergugat .II buktikan setelah pemeriksaan perkara aquo sampai pada tahap pembuktian para pihak;

14. Bahwa dengan demikian jelas bahwa TERGUGAT. I telah melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit yang diikat dengan beberapa Akta Perjanjian Kredit tersebut, oleh karena itu TERGUGAT. II selaku Pemegang Hak Tanggungan telah **MEMILIKI HAK HUKUM untuk melakukan eksekusi lelang** dengan melalui penjualan secara pelelangan umum atas objek Hak tanggungan a quo sesuai ketentuan pasal 6 jo pasal 14 jo Pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Demikian pula **TERGUGAT. IV MEMILIKI HAK HUKUM**, sebagai Pemenang

Halaman 18 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang untuk mengajukan Permohonan Eksekusi Pengosongan mengingat Risalah Lelang **No.137/48/2023. Tanggal 10 Juli 2023** yang dibuat oleh Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember **mempunyai Kekuatan Hukum Eksekutorial;**

15. Dengan demikian TIDAK ADA Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat II dan Tergugat IV dalam melakukan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan dan Permohonan Eksekusi Pengosongan melalui Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi. mengingat Risalah Lelang Nomor : 137/48 2023. Tanggal 10 Juli 2023, mempunyai kekuatan hukum Eksekutorial,

satu dan lain hal karena Tergugat,I. sebagai Debitur dalam Keadaan Wanprestasi, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 685 K/Pdt /2016 tanggal 9 Juni 2016 yang kaidah hukumnya sebagai berikut :

“ bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Debitur / Tergugat. I, mempunyai hutang kredit kepada Tergugat II selaku Kreditur yang sudah jatuh tempo tetapi tidak dibayar, maka untuk pelunasannya barang agunan dapat dilelang untuk pelunasan dan hal itu bukan perbuatan melawan hukum”;

Karena itu dalil gugatan tentang perbuatan melawan hukum tidak beralasan, dan karenanya cukup beralasan untuk ditolak Bahwa berdasar dalil hukum tersebut diatas, perkenan Tergugat II dan IV mohon kepada Yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyuwangi, yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menolak Gugatan Penggugat;

Berdasarkan dalil-dalil hukum sebagaimana diuraikan diatas, Tergugat II dan IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyuwangi yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memutus perkara ini dengan amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat II dan IV seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet onvanklijke verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat.I telah melakukan Wanprestasi;

Halaman 19 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Pengadilan Negeri Banyuwangi untuk melanjutkan pelaksanaan Eksekusi Pengsongan atas tanah diatasnya berdiri bangunan rumah tersebut dalam SHM Nomor: 981 / Watukebo. Luas 2,450 m2. Dahulu atas nama I.Nyoman Swastika, sekarang berubah atas nama Budi Praptilo;
4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau,

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat III memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat III menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini;
2. **Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak:**
 - 2.1. Bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (HT) Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT") terhadap objek lelang yang merupakan barang agunan kredit Tergugat I selaku Debitur kepada PT. KSP Maju Banyuwangi *in casu* Tergugat II selaku Kreditur yakni berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 00981/Watukebo, seluas 2450 m2 atas nama I Nyoman Swastika o *in casu* Tergugat I, yang terletak di Desa Watukebo, Kecamatan Rogojampi Kabupaten Banyuwangi, yang dilelang oleh KPKNL Jember *in casu* Tergugat III adalah karena adanya permohonan lelang eksekusi HT Pasal 6 UUHT yang diajukan oleh Tergugat II selaku Pemohon/Penjual Lelang, melalui Surat Nomor: 007/KRD-LLG/SBY/XI/2022 tanggal 11 Nopember 2022 perihal Permohonan Melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dan Penerbitan Pengantar SKPT;
 - 2.2. 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;

Halaman 20 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/PN Byw



2.3. Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat III tersebut merupakan tugas dan fungsi dari TergugatT 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 tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang*";

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**";

2.5. Dengan demikian adalah tidak tepat apabila Tergugat III ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sehingga gugatan Para 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 eksepsi Tergugat III;

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 Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini;
3. Bahwa Tergugat III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat III;
4. Bahwa permasalahan yang dijadikan dalil oleh Para Para Penggugat dalam mengajukan gugatan adalah sehubungan dengan tindakan Tergugat I, II, III, dan IV yang melakukan perbuatan melawan hukum terkait jual beli atas objek sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 00981/Watukebo, seluas 2450 m2 atas

Halaman 21 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama I Nyoman Swastika o *in casu* Tergugat I, yang terletak di Desa Watukebo, Kecamatan Rogojampi Kabupaten Banyuwangi;

5. Bahwa Tindakan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Objek sebidang Tanah di Atas Adalah Sah dan Telah Sesuai Dengan Ketentuan Yang Berlaku;

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 perkara 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 terhadap objek perkara 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 II melalui Surat Nomor: 007/KRD-LLG/SBY/XI/2022 tanggal 11 Nopember 2022 perihal Permohonan Melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dan Penerbitan Pengantar SKPT. 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 sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 00981/Watukebo, seluas 2450 m2 atas nama I Nyoman Swastika o *in casu* Tergugat I, yang terletak di Desa Watukebo, Kecamatan Rogojampi

Halaman 22 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Banyuwangi tersebut, telah diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 4583/2013 peringkat I atas nama KSP MAJU;

- 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 II dan sepanjang dokumen wajib telah dipenuhi secara administratif dan formal oleh Penjual in casu Tergugat II 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 dan dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh pemohon lelang maka KPKNL Jember in casu Tergugat III kemudian menetapkan jadwal pelaksanaan lelang melalui Surat Nomor S-235/KNL.1004/2023 tanggal 17 Februari 2023, yang pada pokoknya menetapkan pelaksanaan lelang pada tanggal 27 Maret 2023;
- 5.8. Bahwa selanjutnya atas penetapan jadwal lelang tersebut, Tergugat II telah memberitahukan kepada debitur yaitu berupa Surat Nomor: 007/KRD_LLG/SBY/XI/2023 tanggal 23 Februari 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang. Tergugat II juga telah mengumumkan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui selebaran tanggal 23 Februari 2023 sebagai Pengumuman Lelang Pertama, kemudian melalui Surat Kabar Harian Jawa Pos Radar Banyuwangi tanggal 10 Maret 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua;
- 5.9. Bahwa dalam pelaksanaan pengumuman lelang tersebut, Tergugat II telah menyampaikan persyaratan-persyaratan lelang, karenanya pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III adalah sah, karena berpedoman pada Vendureglement Stbl. 1908 Nomor : 189 yang bersambung dengan Stbl.

Halaman 23 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1940 Nomor 56 dan PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

5.10. Bahwa Tergugat III telah melaksanakan lelang *a quo* pada tanggal 27 Maret 2023 yang dibakukan pada Risalah Lelang Nomor 137/48/2023 yang selanjutnya pada pelaksanaan lelang tersebut ditetapkan laku terjual kepada Tergugat IV;

6. 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 II selaku pemegang Hak Tanggungan;

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;

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

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat III bukan sebagai pihak dalam perkara ini dan harus dikeluarkan dari gugatan.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang Nomor 137/48/2023 tanggal 10 Juli 2023.

Menimbang, bahwa atas jawaban dimaksud baik Kuasa Para Penggugat maupun Tergugat I, dan Kuasa Para Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, menanggapi masing-masing berupa Replik Penggugat tanggal 3 September 2024 dan Duplik Tergugat I tanggal 12 Maret 2020, Duplik Tergugat II dan Tergugat IV tanggal 11 September 2024, Duplik Tergugat III tanggal 10 September 2024, sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan perkara ini;

Halaman 24 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya, Kuasa Para Penggugat mengajukan bukti-bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-5, bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya kecuali ditentukan lain seperti di bawah ini, terdiri sebagai berikut :

1. Bukti bertanda P-1. berupa Fotokopi Permohonan Mediasi dan mengundang para pihak terkait Nomor.001/Adv/RHBA/I/2024, tanggal 30 Januari 2024, ditujukan kepada Kepala Desa Watukebo;
2. Bukti bertanda P-2. berupa Fotokopi Berita Acara Mediasi III Jual Beli Tanah SHM No.981,atas nama I Nyoman Swastika;
3. Bukti bertanda P-3. berupa Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 10 Desember 2004, antara I Nyoman Swastika dengan I Made Suwerden;
4. Bukti bertanda P-4. berupa Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 15 Juli 2000, antara I Nyoman Swastika dengan Made Ardiko;
5. Bukti bertanda P-5. berupa Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 17 September 2010, antara I Nyoman Swastika dengan Wayan Riyoso;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Kuasa Para Penggugat mengajukan bukti saksi sebanyak 2 (dua) orang yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah sebagai berikut :

1. **Ketut Tirto**, memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa saksi mengetahui masalah tanah antara Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa setahu saksi lokasinya dekat Purepase timur;
 - Bahwa untuk luas tanah saksi tidak tahu;
 - Bahwa untuk mengenai batas-batasnya : Utara : Made Ardiko, Timur : Made Swarde, Selatan : Nyoman Swastika, Barat : Nyoman Swastika;
 - Bahwa setahu saksi tanah kosong dan tidak ada rumahnya;
 - Bahwa dibelakang ada kandang baby yang sebelah timur sendiri dan sama sekali tidak ada rumah;
 - Bahwa untuk depan kandang baby tersebut ada rumahnya;
 - Bahwa untuk kandang Baby tersebut miliknya Made Ardiko.

Halaman 25 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/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

- Bahwa setahu saksi luasnya yang dibeli Made Ardiko 10 X 20 M²;
- Bahwa disitu hanya kandang saja dan Pak Made Ardiko tidak tinggal disitu ;
- Bahwa yang beli tanah tersebut saat itu Pak Made Ardiko dan sudah dibayar lunas;
- Bahwa saksi tidak tahu apa hubungannya dengan KSP tersebut;
- Bahwa yang dibeli pak Made Ardiko tanah tersebut belum ada SHMnya;
- Bahwa setahu saksi belinya tahun 2006;
- Bahwa saksi tidak tahu untuk SHMnya apa diserahkan ke Made Ardiko apa tidak;
- Bahwa setelah beli tersebut kemudian sama Made Ardiko digunakan kandang baby tersebut sampai dengan sekarang;
- Bahwa saksi tidak tahu sudah lunas apa belum dalam pembelian tersebut;
- Bahwa saksi juga tidak tahu mengenai SHM tersebut dijamin apa tidak;
- Bahwa yang menguasai tanah tersebut Made Ardiko;
- Bahwa tanah tersebut menjadi satu kesatuan dengan tanahnya Nyoman Swastika;
- Bahwa yang dibeli Made Swartiko ukurannya 10 X 18 M²;
- Bahwa rumah saksi jaraknya 200 meter dari rumah Nyoman Swastika;
- Bahwa saksi tidak tahu saat jual beli tersebut ditunjukan SHM apa tidak;
- Bahwa saksi juga tidak tahu saat penyerahan uangnya;
- Bahwa belinya pada tanggal 15 Juli 2006;
- Bahwa saat itu diakui oleh Tergugat I kalau tanah tersebut dijual ke Para Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai penjualan ke Made Ardiko dan Wayan Swarde;

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. **Nyoman Suwiko**, memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui masalah tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa setahu saksi lokasinya dekat Purepase timur;
- Bahwa untuk luas tanah saksi tidak tahu;
- Bahwa untuk mengenai batas-batasnya : Utara : Made Ardiko, Timur : Made Swarde, Selatan : Nyoman Swastika, Barat : Nyoman Swastika;

Halaman 26 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi tanah kosong dan tidak ada rumahnya;
- Bahwa dibelakang ada Kandang baby yang sebelah timur sendiri dan sama sekali tidak ada rumah;
- Bahwa untuk depan kandang baby tersebut ada rumahnya;
- Bahwa untuk kandang Baby tersebut miliknya Made Ardiko.
- Bahwa setahu saksi luasnya yang dibeli Made Ardiko 10 X 20 M²;
- Bahwa disitu hanya kandang saja dan Pak Made Ardiko tidak tinggal disitu;
- Bahwa yang beli tanah tersebut saat itu Pak Made Ardiko dan sudah dibayar lunas;
- Bahwa saksi tidak tahu untuk mengenai buktinya tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu apa hubungannya dengan KSP tersebut;
- Bahwa yang dibeli pak Made Ardiko tanah tersebut belum ada SHMnya;
- Bahwa setahu saksi belinya tahun 2006;
- Bahwa saksi tidak tahu untuk SHMnya apa diserahkan ke Made Ardiko apa tidak;
- Bahwa setelah beli tersebut kemudian sama Made Ardiko digunakan kandang baby tersebut sampai dengan sekarang;
- Bahwa saksi tidak tahu sudah lunas apa belum dalam pembelian tersebut;
- Bahwa saksi juga tidak tahu mengenai SHM tersebut dijaminakan apa tidak;
- Bahwa yang menguasai tanah tersebut Made Ardiko;
- Bahwa saksi tahu tinggalnya Nyoman Swastika;
- Bahwa tanah tersebut menjadi satu kesatuan dengan tanahnya Nyoman Swastika;
- Bahwa yang dibeli Made Swartiko ukurannya 10 X 18 M²;
- Bahwa saat pembelian saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah tersebut sudah SHM apa belum;
- Bahwa saksi tidak tahu karena setiap ada pembelian tanah tidak melaporkan kepada saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai bukti-bukti pembeliannya;
- Bahwa rumah saksi jaraknya 300 (tiga ratus) Meter dari obyek sengketa;
- Bahwa saksi sering kerumahnya Tergugat I;
- Bahwa saksi mendengar kalau rumah tersebut akan dilelang;
- Bahwa saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Made Ardiko;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai Somasi tersebut ;

Halaman 27 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/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

- Bahwa saksi tidak tahu mengenai harga tanah tersebut dan saksi hanya tahu mengenai batas-batasnya;
- Bahwa setahu saksi pajaknya atas nama Nyoman Swastika;
- Bahwa saksi tidak tahu pajaknya dibayar apa tidak sama Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai anmaning;
- Bahwa saksi tidak tahu saat jual beli tersebut ditunjukan SHM apa tidak;
- Bahwa saksi juga tidak tahu saat penyerahan uangnya;
- Bahwa belinya pada tanggal 15 Juli 2006;
- Bahwa saat itu diakui oleh Tergugat I kalau tanah tersebut dijual ke Para Penggugat;
- Bahwa Tergugat tidak mempermasalahkan kalau tanahnya di kuasai oleh Para Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu sudah pernah diajukan Prona apa tidak tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai penjualan ke Made Ardiko dan Wayan Swarde;
- Bahwa yang menjual katanya Nyoman Swastika, kata para Penggugat

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya, Tergugat I mengajukan bukti-bukti surat bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-6, bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya kecuali ditentukan lain seperti di bawah ini, terdiri sebagai berikut:

1. Bukti bertanda T.I-1. berupa Fotokopi Surat Peringatan VII Nomor.0550/VII/MAJU/BWI/2022, tanggal 06 Juli 2022, dari KSP Maju ditujukan kepada I Nyoman Swastika;
2. Bukti bertanda T.I-2. berupa Fotokopi Pokok Pinjaman atas nama I Nyoman Swastika (fotokopi dari print out);
3. Bukti bertanda T.I-3. berupa Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 17 September 2010, antara I Nyoman Swastika dengan Wayan Riyoso;
4. Bukti bertanda T.I-4. berupa Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 15 Juli 2000, antara I Nyoman Swastika dengan Made Ardiko;

Halaman 28 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/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. Bukti bertanda T.I-5. berupa Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 10 Desember 2004, antara I Nyoman Swastika dengan I Made suwerden;

6. Bukti bertanda T.I-6. berupa Fotokopi Berita Acara Mediasi III Jual Beli Tanah SHM No.981,atas nama I Nyoman Swastika;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Tergugat I tidak mengajukan bukti lain dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya, Kuasa Tergugat II dan Tergugat IV mengajukan bukti-bukti surat bertanda T.II dan T.IV-1 sampai dengan T.II dan T.IV-25, bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya kecuali ditentukan lain seperti di bawah ini, terdiri sebagai berikut:

1. Bukti bertanda T.II dan T.IV-1. berupa Fotokopi Surat Perjanjian Kredit Nomor : 8171.05.13.3, Tertanggal Banyuwangi 01 Mei 2013, antara KSP "MEGAH ARTHA JAYA SUMBERAYU (KSP MAJU) dengan NYOMAN SWASTIKA;
2. Bukti bertanda T.II dan T.IV-2. berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor.981/Desa Watukebo, seluas 2.450 M2, atas nama I Nyoman Swastika (Fotokopi dari fotokopi);
3. Bukti bertanda T.II dan T.IV-3. berupa Fotokopi Sertifikat Hak tanggungan Nomor : 4583/13 Peringkat Pertama Atas Nama Pemegang Hak KSP MEGA ARTHA JAYA SUMBERAYU (KSP MAJU) (Fotokopi dari fotokopi);
4. Bukti bertanda T.II dan T.IV-4. berupa Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK : 3510132209700004 atas nama NYOMAN SWASTIKA dan Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK : 3510134304740004 atas nama MADE PUJARTINI (Fotokopi dari fotokopi);
5. Bukti bertanda T.II dan T.IV-5. berupa Fotokopi Surat Peringatan Ke- I Nomor: 0366/II/MAJU/BWI/2020 tertanggal 02 Februari 2021;
6. Bukti bertanda T.II dan T.IV-6. berupa Fotokopi Surat Peringatan Ke -II, Nomor: 0369/II/MAJU/BWI/2021 tertanggal 15 Februari 2021;

Halaman 29 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/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

7. Bukti bertanda T.II dan T.IV-7. berupa Fotokopi Surat Peringatan Ke - III, Nomor: 0376/III/MAJU/BWI/2021 tertanggal 01 Maret 2021;
8. Bukti bertanda T.II dan T.IV-8. berupa Fotokopi Surat Peringatan Ke - IV, Nomor: 0484/XII/MAJU/BWI/2021 tertanggal 04 Desember 2021;
9. Bukti bertanda T.II dan T.IV-9. berupa Fotokopi Surat Peringatan Ke - V, Nomor: 0522/XII/MAJU/BWI/2022 tertanggal 14 April 2022;
10. Bukti bertanda T.II dan T.IV-10. berupa Fotokopi Surat Peringatan Ke - VII, Nomor: 0550/XII/MAJU/BWI/2022 tertanggal 06 juli 2022;
11. Bukti bertanda T.II dan T.IV-11. berupa Fotokopi Surat Peringatan Ke -VIII, Nomor: 0572/IX/MAJU/BWI/2022 tertanggal 09 September 2022;
12. Bukti bertanda T.II dan T.IV-12. berupa Fotokopi Surat Peringatan Ke -IX, Nomor: 0592/XI/MAJU/BWI/2022 tertanggal 07 November 2022;
13. Bukti bertanda T.II dan T.IV-13. berupa Fotokopi Surat Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dimuat di Harian Umum Radar Jawa Post pada hari Jum'at Tanggal 10 Maret 2023;
14. Bukti bertanda T.II dan T.IV-14. berupa Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor.137/48/2023, tanggal 27 Maret 2023, nama pemenang lelang Budi Praptilo (Fotokopi dari fotokopi);
15. Bukti bertanda T.II dan T.IV-15. berupa Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor.137/48/2023, tanggal 27 Maret 2023 (Fotokopi dari fotokopi);
16. Bukti bertanda T.II dan T.IV-16. berupa Fotokopi Kwitansi Nomor.KUI-113/KNL-1004/2023, tanggal 30 Maret 2023, senilai Rp.459.000.000,00 (Fotokopi dari fotokopi);

Halaman 30 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/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

17. Bukti bertanda T.II dan T.IV-17. berupa Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan, atas nama Budi Praptilo (Fotokopi dari fotokopi);
18. Bukti bertanda T.II dan T.IV-18. berupa Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2013, atas nama I Nyoman Swastika (Fotokopi dari fotokopi);
19. Bukti bertanda T.II dan T.IV-19. Berupa Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2024, atas nama Budi Praptilo (Fotokopi dari fotokopi);
20. Bukti bertanda T.II dan T.IV-20. berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.981/Desa Watukebo, seluas 2.450 M2, atas nama Budi Praptilo;
21. Bukti bertanda T.II dan T.IV-21. berupa Fotokopi Surat Permohonan Eksekusi Pengosongan tertanggal 9 Oktober 2023 berdasarkan Risalah Lelang Nomor 137/48/2023 tanggal 10 Juli 2023;
22. Bukti bertanda T.II dan T.IV-22. berupa Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK : 3510192503810005 atas nama BUDI PRAPTILO (Fotokopi dari fotokopi);
23. Bukti bertanda T.II dan T.IV-23. berupa Fotokopi Surat Risalah Panggilan Tegeran / Anmaning Nomor : 24/Pen.Pdt.Eks/2023/PN.Byw (Fotokopi dari fotokopi);
24. Bukti bertanda T.II dan T.IV-24. berupa Fotokopi Surat Pemberitahuan Sita Eksekusi Nomor : 24 /Pen.Pdt.Eks/2023/PN.Byw (Fotokopi dari fotokopi);
25. Bukti bertanda T.II dan T.IV-25. berupa Fotokopi Surat Addendum No. 4296.AD.07.16 tertanggal 22 Juli 2016 (Fotokopi dari fotokopi);

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Kuasa Tergugat II dan Tergugat IV mengajukan bukti saksi sebanyak 2 (dua) orang yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah sebagai berikut:

Halaman 31 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/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

1. **Mohamad Alfian**, memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa saksi mengetahui masalah tanah antara Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa untuk letaknya tanah tersebut berada di Dusun Patoman;
 - Bahwa saksi belum pernah ke lokasi tanah tersebut;
 - Bahwa untuk luasnya kurang lebih 2.450 M²;
 - Bahwa saksi tahunya sama-sama di Koperasi dan ia cerita kepada saksi;
 - Bahwa pada saat itu ia bercerita kalau tanah tersebut sudah di lelang dan sekarang digugat yang katanya ada sebagian udah dibeli sama orang;
 - Bahwa setahu saksi tanah tersebut atas nama Nyoman Swastika;
 - Bahwa saksi tidak tahu mengenai orang-orangnya yang beli;
 - Bahwa untuk pinjaman yang pertama Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
 - Bahwa saat itu telah disepakati adanya suatu perjanjian dengan bunga dan denda;
 - Bahwa Tergugat I sudah membayar akan tetapi hanya bunga-bunga saja selama 6 (enam) Bulan;
 - Bahwa pada tahun 2016 ada Addendum untuk penambahan plafon sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
 - Bahwa tanah tersebut lakunya sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) kalau di Risalah Lelang tersebut;
 - Bahwa saksi tidak tahu untuk pemenang lelangnya;
 - Bahwa pada saat itu katanya tanah tersebut mau di eksekusi dan orang yang beli di area tanah tersebut gugat ini;
 - Bahwa pada saat sebelum di lelang pasti diumumkan terlebih dahulu;
 - Bahwa munculnya masalah ini setelah adanya Sita Eksekusi baru muncul gugatan ini;
 - Bahwa ia tidak pernah cerita kepada saksi kalau disitu ada orang yang menempatnya;
 - Bahwa saksi hanya kenal dengan Pak Erfan saja di KSP tersebut;
 - Bahwa tidak ada beberapa kali akan tetapi kalau di tempat saksi hanya 3 (tiga) kali;
 - Bahwa lokasi tanah tersebut di Patoman Watukebo;
 - Bahwa saksi tidak tahu siapa yang melakukan survei;

Halaman 32 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/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

- Bahwa saat itu Pak Erfan tidak cerita kepada saksi kalau disitu ada rumah yang ditempati dan ada bangunan juga ditempati orang lain;
- Bahwa ada somasi saat itu katanya Pak Erfan;
- Bahwa pada tahun 2013 somasi kepada Tergugat I tersebut ;

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. **H. Nanang Santoso**, memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saat itu saksi pernah kerja di KSP tersebut dan hanya mengantar untuk menunjukkan somasinya;
- Bahwa saksi dengar-dengar tanah tersebut sudah terjadi lelang dan sudah ada pemenang lelangnya;
- Bahwa saksi melihat surat Perjanjiannya yang waktu itu pimpinannya Pak Copy dan sekarang sudah almarhum, lalu digantikan oleh Pak Erfan;
- Bahwa saksi hanya bekerja selama 3 bulan;
- Bahwa saksi bekerja pada tahun 2018;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai perjanjian tersebut dan siapa yang mensurvei saat itu saksi juga tidak tahu;
- Bahwa saat itu saksi hanya mengantar surat somasi tersebut dan saksi tidak ikut turun;
- Bahwa pada saat itu tahun 2021 ketika saksi ikut mengantar tersebut;
- Bahwa pada saat itu saksi berkerja pada masa training ;
- Bahwa saksi pada saat itu juga diserahi ikut menanganinya;

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya, Kuasa Tergugat III mengajukan bukti-bukti surat bertanda T.III-1 sampai dengan T.III-8, bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya kecuali ditentukan lain seperti di bawah ini, terdiri sebagai berikut:

1. Bukti bertanda T.III-1 berupa Fotokopi Permohonan Melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 11 November 2022, Nomor.007/KRD.LLG/ SBY/XI/2022;

Halaman 33 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/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

2. Bukti bertanda T.III-2 berupa Fotokopi Penetapan Jadwal Lelang, tanggal 17 Februari 2023 Nomor.S-235/KNL.1004/2023;
3. Bukti bertanda T.III-3 berupa Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor.berkas 13719/2023;
4. Bukti bertanda T.III-4 berupa Fotokopi Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Nomor.007/KRD-LLG/SBY/XI/2023, kepada I Nyoman Swastika tanggal 23 Februari 2023;
5. Bukti bertanda T.III-5 berupa Fotokopi Surat Pernyataan Nomor.006/KRD.LLG/SBY/XI/2022, tanggal 11 November 2022;
6. Bukti bertanda T.III-6 berupa Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 23 Februari 2023;
7. Bukti bertanda T.III-7 berupa Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 10 Maret 2023;
8. Bukti bertanda T.III-8 berupa Fotokopi Risalah Lelang Nomor.137/48/2023, tanggal 27 Maret 2023;

Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat atas obyek sengketa sebagaimana Berita Acara Sidang tertanggal 21 Oktober 2024, yang pada pokoknya diperoleh fakta sebagai berikut :

- Bahwa objek sengketa berupa sebidang tanah dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik No.981/Desa Watukebo, seluas 2.450 M2, atas nama Budi Praptilo, dengan batas-batas :
 - Utara : Tanah Made Ardiko, Nyoman Sriani, Made Adiso;
 - Timur : Tanah Gusti Lanang, Nyoman Ardiko;
 - Selatan : Tanah Wayan Wiase;
 - Barat : Jalan Desa;
- Bahwa Penggugat I memperoleh sebagian tanah objek sengketa (SHM No. 981/Desa Watukebo) melalui jual beli antara Penggugat I selaku pembeli dengan Tergugat I selaku penjual pada tanggal 15 Juli 2006 dengan luas 10 m² x 20 m² dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Made Ardiko
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Made Swarden
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Nyoman Swastiko;

Halaman 34 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Nyoman Swastiko;
- Bahwa Penggugat II dan Penggugat III memperoleh sebagian tanah objek sengketa (SHM No. 981/Desa Watukebo) melalui jual beli antara orang tua Penggugat II dan Penggugat III selaku pembeli dengan Tergugat I selaku penjual pada tanggal 17 September 2010 dengan luas kurang lebih 10 m² x 24 m², dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Nyoman Swastiko
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Made Swarden
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Wayan Riyaso
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Made Swarden;
- Bahwa Penggugat IV memperoleh sebagian tanah objek sengketa (SHM No. 981/Desa Watukebo) melalui jual beli antara Penggugat IV selaku pembeli dengan Tergugat I selaku penjual pada tanggal 10 Desember 2004 dengan luas kurang lebih 10 m² x 18 m², dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik I Made Swarden
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Gusti Ayu Selat
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Nyoman Swastika;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Made Ardiko;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 2 Desember 2024 dan Kuasa Tergugat II dan IV telah mengajukan pada tanggal 25 November 2024, sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan perkara ini;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II dan Tergugat IV dalam jawabannya sebelum menjawab pokok perkara telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 35 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/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

GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK TEPAT / KABUR (OBSCURE LIBEL)

1. Bahwa Gugatan didasarkan pada adanya hubungan hukum dan akibatnya antara Para Penggugat dengan Tergugat, setelah dibaca, diteliti, dan analisa, Posita / dalil Gugatan Para Penggugat dalam perkara aquo, pada pokoknya didasarkan pada:
 - a. Pengakuan Hak Kepemilikan Para Penggugat (Pihak ke ketiga) atas sebagian tanah Obyek Eksekusi Pengosongan SHM No. 981 Luas : 2.450 m2 yang telah beli dari Tergugat.I (I .Nyoman Swastika) , dan terhadap tanah tersebut sekarang telah berubah ke atas nama Tergugat IV (Budi Praptilo). Berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 137/48/2023;
 - b. Terkait sah / tidaknya penetapan sita / berita acara sita atau penetapan Eksekusi atau penetapan lelang;
 - c. Diajukan oleh Pihak ketiga (Penggugat), kecuali ditentukan lain oleh undang – undang;
2. Berdasarkan uraian tersebut diatas, Gugatan Para Penggugat dalam perkara aquo seharusnya diajukan melalui: Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet), bukan Gugatan Lelang, sehingga Gugatan Tidak Tepat, hal tersebut mengacu pada ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2018, dalam rumusan hukum, bidang perdata hasil pleno sub kamar perdata tanggal 1-3 November 2018, Gugatan perkara aquo seharusnya diajukan melalui Perlawanan Pihak Ketiga, (*Derden Verzet*);
3. Bahwa didalam Posita Gugatan aquo, terkait Permohonan Lelang, dan terbitnya risalah Lelang Nomor 137/48/2023, Tanggal 10 Juli 2023 oleh KPKNL Jember, termasuk Perbuatan Melawan Hukum, adalah dalil yang tidak beralasan, dan tidak benar mohon untuk ditolak. Dengan alasan dan dasar pertimbangan sebagai berikut;
 - a. Bahwa terkait Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, secara hukum telah selesai dan terbitnya Risalah Lelang Nomor : 137/48/2023 tanggal 10 Juli 2023,yang dibuat oleh Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember, telah mempunyai Kekuatan Hukum Eksekutorial ;
 - b. Bahwa berdasar Surat Permohonan Eksekusi Pengosongan, oleh TERGUGAT IV (Budi Praptilo) berdasar telaah dan pertimbangan telah dikabulkan Ketua Pengadilan Banyuwangi, selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi telah mengeluarkan Surat Penetapan Nomor : 24 / Pen.Pdt Eks/ 2023 /
Halaman 36 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/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

PN.Byw Tanggal 05 Desember 2023, yang kemudian memanggil Tergugat I (Nyoman Swastika) untuk datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi, pada Hari Rabu, 27 Desember 2023, Jam 090.00 WIB guna diberi tegoran (aanmaning) supaya ia dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari memenuhi isi dari Risalah Lelang tersebut, agar bersedia secara sukarela meninggalkan dan mengosongkan obyek eksekusi berupa sebidang tanah diatasnya berdiri bangunan rumah tersebut dalam SHM No. 981 / Desa Watukebo, Kecamatan Rogojampi Kab.Banyuwangi seluas : 2.450 m2, dahulu atas Nama I.Nyoman Swastika, sekarang berubah ke atas nama Budi Praptilo;

c. Berdasarkan Penetapan Nomor : 24/Pen.Pdt Eks/ 2023 / PN.Byw Tanggal 05 Desember 2023, tersebut Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-A Banyuwangi telah melaksanakan Sita Eksekusi terhadap tanah Obyek Eksekusi Pengosongan (SHM Nomor : 981/Desa Watukebo, Luas 2.450 M2. Atas nama I.Nyoman Swastika ,Tergugat.I) tersebut diatas;

4. Bahwa Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember oleh Tergugat.II dan Permohonan Eksekusi Pengosongan oleh Tergugat. IV. berdasarkan Risalah Lelang Nomor.137/48/2023, Tertanggal 10 Juli 2023 bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, mengingat risalah lelang mempunyai kekuatan hukum eksekutorial;

Bahwa berdasar atas alasan / dalil Kuasa Tergugat II dan Tergugat IV tersebut diatas, Eksepsi Tergugat II dan IV cukup beralasan hukum, karena itu mohon perkenan Kepada Yth Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyuwangi Pemeriksa perkara aquo perkenan memutus:

1. Menerima dan menyatakan benar Eksepsi Tergugat II dan Tergugat.IV;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat ditolak seluruhnya, dan atau setidaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil eksepsi tersebut di atas, Kuasa Para Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 3 September 2024 yang membantah dalil-dalil dari eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II dan Tergugat IV, yang pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 37 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/PN Byw



Dalam Eksepsi Tergugat II dan Tergugat IV

1. Dalil eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV sebagaimana angka (2) adalah sangatlah keliru karena perlawanan pihak ketiga atau disebut ***Derden Verzet*** merupakan perlawanan pihak ke tiga terhadap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum mengikat/tetap dan merugikan pihak ketiga, sedangkan perkara ini belum ada suatu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, oleh karenanya eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV a quo haruslah ditolak karena tidak beralasan hukum;
2. Bahwa para Penggugat menolak dengan tegas dalil-dalil Tergugat I dan Tergugat IV sebagaimana angka (3) dan angka (4) yang pada pokoknya menurut Tergugat I dan Tergugat IV bahwa lelang telah memiliki kekuatan eksekutorial, bahwa objek sengketa telah beralih nama dari Tergugat I menjadi nama tergugat IV serta objek sengketa telah diajukan penetapan eksekusi, adalah bukan suatu alasan yang dapat menajadikan gugatan penggugat kabur/obscuurlibel, karena suatu perbuatan yang dilakukan dengan dasar perbuatan melawan hukum adalah batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sebagaimana ketentuan pasal 1365 KUHPerdara;
3. Berdasarkan ketentuan dalam pasal 1365 KUHPerdara disebutkan bahwa: "tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut." Berdasarkan rumusan pasal tersebut, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur yaitu:
 - Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*);
 - Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
 - Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
 - Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.
4. Bahwa untuk memperkuat uraian berikut dalil-dalil gugatan Para Penggugat, bersama ini Para Penggugat mengutip pendapat *Munir Fuady* tentang Perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

Adanya suatu perbuatan:

Perbuatan yang dimaksud adalah aktif yaitu berbuat sesuatu ataupun pasif yaitu tidak berbuat sesuatu padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk melakukannya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari pelaksanaan suatu kontrak), sehingga terhadap

Halaman 38 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/PIN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur “persetujuan atau kata sepakat” atau tidak ada unsur “causa yang diperbolehkan” sebagaimana yang terdapat dalam kontrak. Perbuatan yang dilakukan semata-mata kehendak pribadi yang bersangkutan dan melawan hukum, melanggar kesusilaan, kesopanan, keagamaan yang berakibat kerugian pada pihak lain dan dalam skala luas menimbulkan kegoncangan pada individu/masyarakat;

Perbuatan tersebut melawan hukum:

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak tahun 1919,12 unsur melawan hukum diartikan dengan seluas-luasnya, yaitu terkait dengan pelaksanaan lelang Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam lelang mencakup pengertian perbuatan melawan hukum dalam arti luas dan sempit. Gugatan kebanyakan didasarkan pada PMH karena melanggar suatu peraturan hukum. Setiap kegiatan dalam prosedur lelang mempunyai aturan yang menjadi dasar hukumnya, karenanya perbuatan melawan hukum yang berhubungan dengan dokumen persyaratan lelang, dapat diartikan perbuatan melawan hukum dalam pengertian sempit, karena langsung melanggar suatu peraturan hukum tertulis, sebagai akibat cacat hukum dalam pembuatan dokumen persyaratan lelang yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Gugatan perkara dalam lelang, yang didasarkan PMH dalam pengertian luas, misalnya harga yang terbentuk menurut penggugat terlalu rendah/tidak realistis sehingga bertentangan dengan keputusan dan melanggar hak pemilik barang serta bertentangan dengan kewajiban hukum si penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang akhirnya bertentangan dengan keputusan dalam masyarakat;

Adanya kesalahan dari pihak pelaku:

Agar dapat dikenakan pasal 1365 KUHPdata tentang perbuatan melawan hukum, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*sculdelement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Karena itu, tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan kepada pasal 1365 KUHPdata. Jikapun dalam hal tertentu dibelakukan tanggung jawab tanpa kesalahan tersebut (*strict liability*), hal tersebut tidaklah didasari atas pasal 1365 KUHPdata, tetapi didasarkan kepada undang-undang lain. Suatu tindakan dianggap oleh hukum

Halaman 39 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/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)



mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya jika memenuhi:

- Ada unsur kesengajaan;
- Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*), dan
- Tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf (*rechtvaardiging-grond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain;

Sebagai konsekuensi atas unsur kesalahan dan melawan hukum tersebut diatas, haruskah bersifat akumulatif ataukah cukup salah satu saja? Hal ini ada tiga aliran yang berkembang sebagai berikut:

- Aliran yang menyatakan cukup hanya unsur melawan hukum saja;
- Aliran yang menyatakan cukup hanya unsur kesalahan saja;
- Aliran yang menyatakan diperlukan akumulasi, baik unsur melawan hukum maupun kesalahan.

Dalam gugatan perkara perbuatan melawan hukum dalam lelang penggugat selalu mendalilkan adanya kesalahan dalam pembuatan dokumen persyaratan lelang atau dalam pelaksanaan lelang, baik karena kealpaan maupun kesengajaan, yang mengakibatkan kerugian si penggugat. Tergugat dipesalahkan atas kerugian yang ditimbulkannya, oleh karenanya si tergugat harus mempertanggungjawabkannya;

Adanya kerugian bagi korban:

Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenai kerugian materil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian *immaterial*, yang juga akan dinilai dengan uang;

Bahwa di dalam lelang bentuk ganti rugi karena perbuatan melawan hukum lebih diutamakan dalam petitum minta putusan hakim bahwa perbuatan lelang adalah perbuatan melawan hukum (PMH), kemudian pemulihan pada keadaan semula (dapat dengan uang pemaksa) dan uang. Gugatan PMH dalam lelang lebih dominan menekankan penyebutan tindakan lelang sebagai PMH, bukan pada pemberian ganti rugi. Tuntutan ganti rugi dalam bentuk uang meliputi ganti rugi materil dan *immaterial* (moril). Ganti rugi materil antara lain, kerugian yang timbul

Halaman 40 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/PN Byw



sebesar selisih harga barang yang wajar dengan harga barang pada saat barang dijual, biaya yang dikeluarkan penggugat mengurus perkara. Kerugian *immaterial* (moril) antara lain berupa kerugian yang timbul karena pengumuman lelang telah menjatuhkan harga diri, kerugian yang timbul karena pelaksanaan lelang telah menjatuhkan harga diri dan mencemarkan nama baik;

Adanya hubungan klausal antara perbuatan dengan kerugian:

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang diderita juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Untuk hubungan sebab akibat ada dua macam teori, yaitu teori faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah fakta atau apa yang secara faktual telah terjadi. Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya dan sering disebut dengan istilah *but for* atau *sine qua non*;

Teori yang kedua adalah konsep “sebab kira-kira” atau *proximate causa* merupakan bagian yang paling membingungkan dan paling banyak, pertentangan Pendapat dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum dan sering juga disebut dengan istilah *legal causa*;

Jika gugatan perbuatan melawan hukum berhubungan dengan perbuatan yang tidak langsung menyatakan pelelangan sebagai perbuatan melawan hukum, maka petitum dan amar putusan lebih dulu menyatakan perbuatan tersebut, misalnya pengikatan, penyitaan, perjanjian kredit, jumlah hutang, sebagai perbuatan melawan hukum, kemudian baru menyatakan pelelangan sebagai perbuatan melawan hukum, karena merupakan tindak lanjut dari perbuatan-perbuatan yang sebelumnya, yang telah dinyatakan cacat hukum;

5. Bahwa berdasarkan uraian diatas, dan dengan merujuk pada uraian pada posita gugatan maka telah nampak bahwa adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan oleh karenanya segala bentuk produk hukum yang timbul dari perbuatan melawan hukum tersebut haruslah dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
6. Bahwa sebagaimana telah Para Penggugat uraikan dalam posita gugatan, tentang objek sengketa merupakan objek yang dahulunya telah terikat jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I, dan dengan demikian terhadap perbuatan hukum tersebut haruslah dinyatakan sebagai hukum yang mengikat

Halaman 41 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/PIN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Para Penggugat dan Tergugat I atas objek sengketa sehingga segala perbuatan hukum atas objek sengketa haruslah dengan sepengetahuan dan persetujuan para Penggugat;

7. Oleh karenanya dalil-dalil eksepsi Tergugat II dan Tergugat IV ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa tujuan dari eksepsi adalah ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan dan tidak ditujukan atau menyinggung bantahan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa menurut doktrin/ilmu hukum acara perdata eksepsi dibagi dalam yaitu eksepsi prosesuil (eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum acara) dan eksepsi materiil (eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum materiil);

Menimbang, bahwa yang termasuk eksepsi prosesuil adalah eksepsi prosesuil mengenai kompetensi maupun eksepsi prosesuil di luar kompetensi atau kewenangan mengadili;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam putusan ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi lain di luar eksepsi tentang kewenangan mengadili tersebut di mana berdasarkan pasal 136 HIR penyelesaian eksepsi di luar eksepsi kompetensi akan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, sehingga pertimbangan dan amar putusan mengenai eksepsi dan pokok perkara dituangkan bersama-sama secara keseluruhan dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa dengan adanya eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Tergugat II dan Tergugat IV, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Obscur Libel (*Obscur Libel Exceptio*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Para Penggugat dihubungkan dengan hasil pemeriksaan setempat atas obyek sengketa pada tanggal 21 Oktober 2024, yang ternyata atas obyek sengketa perkara a quo berupa sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 981/Desa Watukebo, Surat Ukur Tanggal 27-12-1999, No: 00141, Luas 2.450 M² atas nama I Nyoman Swastika (Tergugat I) telah dilakukan pelelangan melalui KPKNL Jember (Tergugat III) dengan pemenang lelang yakni Tergugat IV sebagaimana bukti surat bertanda T.II dan T.IV-14. berupa Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor : 137/48/2023 tertanggal 10 Juli 2023 dengan Pembeli Lelang atas nama Budi Praptilo dan bukti bertanda T.II dan T.IV-20. berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 981 Desa Watukebo dengan Surat Ukur No. 00141 tertanggal 27 Desember 1999 atas nama Budi Praptilo;

Halaman 42 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam posita Para Penggugat angka 1 yang menyebutkan bahwa Para Penggugat telah membeli dan menguasai sebagian tanah dalam obyek sengketa perkara a quo dihubungkan petitum Para Penggugat pada angka 5 : menyatakan pelaksanaan lelang atas SHM No. 981 atas nama Nyoman Swastika sebagaimana Risalah lelang No. 137/48/2023 tanggal 10 Juli 2023 adalah batal demi hukum, maka berdasarkan Pasal 195 ayat (6) HIR yang menyebutkan “perlawanan terhadap keputusan, juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita miliknya, dihadapkan serta diadili seperti segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi” Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2018 dalam rumusan hukum bidang perdata yang menyebutkan bahwa perkara bantahan (*derden verzet*) ditujukan terhadap sah atau tidaknya penetapan sita atau berita acara sita atau sita penetapan eksekusi atau penetapan lelang, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat gugatan perkara a quo seharusnya diajukan melalui perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*), dengan demikian dalil eksepsi Tergugat II dan Tergugat IV tentang gugatan Para Penggugat kabur adalah beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim pada eksepsi di atas, di mana eksepsi gugatan kabur dinyatakan beralasan hukum dan dikabulkan oleh Majelis Hakim, maka gugatan Para Penggugat menjadi mengandung cacat formal;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat mengandung cacat formal, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut gugatan pokok Para Penggugat dan gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa sehubungan gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini beralasan dibebankan kepada Para Penggugat;

Memperhatikan, Pasal-Pasal HIR, Yurisprudensi, Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia dan peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

Halaman 43 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI:

Dalam Eksepsi

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II dan Tergugat IV;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini sejumlah Rp1.696.000,00 (satu juta enam ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyuwangi, pada hari Senin, tanggal 16 Desember 2024 oleh kami, I Made Gede Trisna Jaya Susila, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Firlando, S.H. dan I Gede Purnadita, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 17 Desember 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dan dihadiri oleh Soeprijadi, S.H., sebagai Panitera Pengganti, Kuasa Para Penggugat, Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan IV, Kuasa Tergugat III, tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Firlando, S.H.

I Made Gede Trisna Jaya Susila, S.H., M.H..

Ttd.

I Gede Purnadita, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Soeprijadi, S.H.

Halaman 44 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2024/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00
2. Redaksi	:	Rp10.000,00
3. Pendaftaran	:	Rp30.000,00
4. Proses	:	Rp100.000,00
5. PNBP	:	Rp80.000,00
6. Panggilan	:	Rp276.000,00
7. Sumpah	:	Rp40.000,00
8. Pemeriksaan setempat	:	Rp1.150.000,00
9. Sita	:	Rp0,00
Jumlah	:	<u>Rp1.696.000,00</u>

(satu juta enam ratus sembilan puluh enam ribu rupiah)