



**PUTUSAN**

Nomor 1339 K/Pdt/2017

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

1. **DWI MULATO**, bertempat tinggal di Dukuh Siyono Kidul RT 41 RW 008, Desa Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunung Kidul;
2. **IIN IRAWATI AMBAR ASTUTI**, bertempat tinggal di Dukuh Siyono Kidul RT 41 RW 008, Desa Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunung Kidul; Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada **Joko Priyadi, S.H.**, Advokat, berkantor di Jalan Semanggi Mojo RT 02 RW 06, Kelurahan Semanggi, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 April 2016; Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I, II /Para Pembanding;

**L a w a n:**

1. **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk, PUSAT JAKARTA cq. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk WILAYAH YOGYAKARTA cq. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk. KANTOR CABANG SLEMAN**, berkedudukan di Jalan Bhayangkara, Sleman, Yogyakarta, diwakili oleh Bambang Purwanto selaku Pemimpin Cabang PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Sleman, dalam hal ini memberi kuasa kepada Musirin, Asisten Manajer Pemasaran Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Sleman, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 November 2014;
2. **MENTERI KEUANGAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA cq. DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG YOGYAKARTA**, berkedudukan di Jalan Kusuma Negara Nomor 11 Yogyakarta, diwakili oleh Hadiyanto selaku Direktur Jenderal Kekayaan Negara atas nama Menteri Keuangan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sarjana, S.H., Pelaksana pada KPKNL

Halaman 1 dari 15 hal.Put. Nomor 1339 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yogyakarta, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa

Khusus tanggal 12 Desember 2014;

### 3. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA *cq.* KEPALA KANTOR

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR WILAYAH**

**PROPINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA *cq.* KEPALA**

**KANTOR PERTANAHAN WONOSARI, KABUPATEN**

**GUNUNG KIDUL**, berkedudukan di Jalan Ki Demang Pawiro

Lingkar Utara Piyaman, Gunung Kidul, Wonosari;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III/Terbanding I, II,

III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II, III/Terbanding I, II, III di muka persidangan Pengadilan Negeri Sleman pada pokoknya atas dalil-dalil:

#### 1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari:

- a. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Dukuh Siyono Kidul RT 41 RW 008, Desa Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunung Kidul dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1718 atas nama Dwi Mulato dengan luas  $\pm 818 \text{ m}^2$ , dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Jalan raya;
  - Sebelah Timur : Rumah milik Ibu Surip;
  - Sebelah Selatan : Tanah Tegalan milik Bapak Salino;
  - Sebelah Barat : Tanah milik H. Amiruddin;
- b. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Dukuh Siyono Kidul RT.41 RW.008, Desa Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunung Kidul dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 746 atas nama H. Amiruddin dengan luas  $\pm 1065 \text{ m}^2$ , dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Jalan raya;
  - Sebelah Timur : Rumah milik Bapak Dwi Mulato;
  - Sebelah Selatan : Tanah Tegalan milik Mbah Wito;
  - Sebelah Barat : Rumah milik Bapak Mujiyono;
- c. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Dukuh Palgading, Siyono Tengah, Desa Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunung Kidul dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3818 atas nama H. Amiruddin S.Ag dengan luas  $\pm 2143 \text{ m}^2$ , dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Jalan kampung;
  - Sebelah Timur : Rumah milik Bapak Kaliyo;

Halaman 2 dari 15 hal.Put. Nomor 1339 K/Pdt/2017

#### 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

- Sebelah Selatan : Sungai;
  - Sebelah Barat : Tegalan milik Bapak Mujiyo;
- Bahwa untuk selanjutnya barang/benda yang tersebut di atas mohon dinyatakan/ditetapkan sebagai barang/benda yang menjadi objek sengketa;
2. Bahwa antara Penggugat I dan Penggugat II adalah sebagai suami isteri;
  3. Bahwa Para Penggugat membuat Akte Perjanjian Kredit dengan Tergugat I;
  4. Bahwa Para Penggugat menerima Surat Pemberitahuan Lelang Jaminan tertanggal 13 Oktober 2014 pada saat membaca di harian Kedaulatan Rakyat hari Kamis tanggal 16 Oktober 2014, benda yang menjadi objek sengketa akan dijual secara lelang pada tanggal 30 Oktober 2014;
  5. Bahwa Tergugat II dilibatkan di dalam perkara ini oleh karena Tergugat II pada tanggal 30 Oktober 2014 sebagai pelaksana lelang dan atau penjualan secara lelang terhadap benda yang menjadi objek sengketa;
  6. Bahwa penjualan lelang dan atau penjualan benda yang menjadi objek sengketa secara lelang pada tanggal 30 Oktober 2014 adalah cacat hukum;
    7. a. Bahwa sebelum adanya pengumuman kedua Lelang Hak Tanggungan melalui selebaran tanggal 16 Oktober 2014 di Harian Kedaulatan Rakyat Para Penggugat belum pernah atau tidak pernah diberi surat somasi dari Pengadilan Negeri untuk mengetahui secara pasti berapa seluruhnya kewajiban yang harus dibayar;
    - b. Bahwa menurut hukum untuk mencapai kepastian hukum Para Penggugat harus disomasi/di *-annmaning* oleh Pengadilan Negeri posisi hutang/kewajiban yang harus dipenuhi oleh Para Penggugat;
    - c. Bahwa oleh karena Para Penggugat tidak pernah disomasi/di *-annmaning* lebih dahulu maka penjualan yang menjadi objek sengketa yang akan dilakukan secara lelang tidak adanya suatu kepastian;
  8. Bahwa Para Penggugat belum/tidak pernah mendapat surat dari Pengadilan Negeri adanya sita eksekusi terhadap benda yang menjadi objek sengketa yang akan dijual secara lelang;  
Bahwa menurut hukum apabila benda yang dijadikan agunan/jaminan akan dijual secara lelang harus adanya sita eksekusi dari Pengadilan Negeri;  
Bahwa ternyata terhadap benda yang menjadi objek sengketa tidak sita eksekusi dari Pengadilan Negeri;
  9. Bahwa di dalam Pengumuman kedua Lelang Hak Tanggungan melalui Selebaran tanggal 16 Oktober 2014 di Harian Kedaulatan Rakyat,

Halaman 3 dari 15 hal.Put. Nomor 1339 K/Pdt/2017



terhadap benda yang dijadikan Jaminan hutang tidak menyebut batas-batasnya;

Bahwa menurut hukum benda yang akan dijual secara lelang harus menyebutkan batas-batasnya;

Bahwa apabila tidak menyebut batas-batasnya apabila ada calon pembeli lelang mohon eksekusi kepada Pengadilan Negeri akan mempersulit eksekusi terhadap barang/benda yang di-eksekusi;

10. Bahwa menurut hukum apabila ada suatu gugatan terhadap benda tidak bergerak yang dijadikan objek sengketa harus menyebut batas-batas dari benda yang menjadi objek sengketa;  
Bahwa apabila tidak terdapat batas-batasnya maka gugatan terancam putusan gugatan tidak dapat diterima;
11. Bahwa oleh karena Para Penggugat masih sebagai pemilik yang sah dari benda yang menjadi objek sengketa/yang akan dijual secara lelang maka Para Penggugat sangat keberatan rencana penjualan yang akan diadakan pada tanggal 30 Oktober 2014, untuk itu maka supaya penjualan secara lelang terhadap benda yang menjadi objek sengketa tersebut dibatalkan atau setidaknya dapat dibatalkan karena adanya gugatan dari Para Penggugat;
12. Bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
13. Bahwa untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan jangan sampai kelak di kemudian hari terjadi permasalahan hukum, Para Penggugat mohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Sleman agar menetapkan penangguhan penjualan secara lelang terhadap benda yang menjadi objek sengketa sambil menunggu perkara ini memiliki kekuatan hukum yang tetap/pasti;
14. Bahwa untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan Para Penggugat berharap Tergugat II tidak mengadakan Pengumuman Lelang lagi terhadap benda yang dijadikan jaminan hutang karena benda tersebut masih menjadi objek sengketa;
15. Bahwa Tergugat III dilibatkan di dalam perkara ini agar selama proses perkara berjalan tidak merubah balik nama terhadap:
  - a. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Dukuh Siyono Kidul RT 41 RW 008, Desa Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunung Kidul dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1718 atas nama Dwi Mulato dengan luas  $\pm 818 \text{ m}^2$ , dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Sebelah Utara : Jalan raya;
    - Sebelah Timur : Rumah milik Ibu Surip;
    - Sebelah Selatan : Tanah Tegalan milik Bapak Salino;
    - Sebelah Barat : Tanah milik H. Amiruddin;



- b. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Dukuh Siyono Kidul RT 41 RW 008, Desa Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunung Kidul dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 746 atas nama H. Amiruddin dengan luas  $\pm 1065 \text{ m}^2$ , dengan batas-batas sebagai berikut:
- Sebelah Utara : Jalan raya;
  - Sebelah Timur : Rumah milik Bapak Dwi Mulato;
  - Sebelah Selatan : Tanah Tegalan milik Mbah Wito;
  - Sebelah Barat : Rumah milik Bapak Mujiyono;
- c. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Dukuh Palgading, Siyono Tengah, Desa Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunung Kidul dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3818 atas nama H. Amiruddin S.Ag dengan luas  $\pm 2143 \text{ m}^2$ , dengan batas-batas sebagai berikut:
- Sebelah Utara : Jalan kampung;
  - Sebelah Timur : Rumah milik Bapak Kaliyo;
  - Sebelah Selatan : Sungai;
  - Sebelah Barat : Tegalan milik Bapak Mujiyo;

Apabila adanya permohonan perubahan balik nama baik dari Tergugat I dan atau siapa saja sambil menunggu putusan di dalam perkara mempunyai kekuatan hukum yang tetap/pasti;

16. Bahwa guna menghindari adanya penguasaan benda yang menjadi objek sengketa dan guna menghindari peralihan penguasaan benda yang menjadi objek sengketa kepada orang lain, maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sleman agar diletakkan/meletakkan Sita Jaminan (CB) terlebih dahulu terhadap benda yang menjadi objek sengketa berupa:
- a. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Dukuh Siyono Kidul RT 41 RW 008, Desa Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunung Kidul dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1718 atas nama Dwi Mulato dengan luas  $\pm 818 \text{ m}^2$ , dengan batas-batas sebagai berikut:
- Sebelah Utara : Jalan raya;
  - Sebelah Timur : Rumah milik Ibu Surip;
  - Sebelah Selatan : Tanah Tegalan milik Bapak Salino;
  - Sebelah Barat : Tanah milik H. Amiruddin;
- b. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Dukuh Siyono Kidul RT 41 RW 008, Desa Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunung Kidul dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 746 atas nama H. Amiruddin dengan luas  $\pm 1065 \text{ m}^2$ , dengan batas-batas sebagai berikut:
- Sebelah Utara : Jalan raya;
  - Sebelah Timur : Rumah milik Bapak Dwi Mulato;
  - Sebelah Selatan : Tanah Tegalan milik Mbah Wito;
  - Sebelah Barat : Rumah milik Bapak Mujiyono;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Dukuh Palgading, Siyono Tengah, Desa Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunung Kidul dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3818 atas nama H. Amiruddin S.Ag dengan luas  $\pm 2143 \text{ m}^2$ , dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan kampung;
- Sebelah Timur : Rumah milik Bapak Kaliyo;
- Sebelah Selatan : Sungai
- Sebelah Barat : Tegalan milik Bapak Mujiyo;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Sleman agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (CB) yang dimohonkan oleh

Para Penggugat terhadap benda yang menjadi objek sengketa, berupa:

- a. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Dukuh Siyono Kidul Rt.

41 Rw.008, Desa Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunung Kidul dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1718 atas nama Dwi Mulato dengan luas  $\pm 818 \text{ m}^2$ , dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan raya;
- Sebelah Timur : Rumah milik Ibu Surip;
- Sebelah Selatan : Tanah Tegalan milik Bapak Salino;
- Sebelah Barat : Tanah milik H. Amiruddin;

- b. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Dukuh Siyono Kidul Rt.

41 Rw 008, Desa Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunung Kidul dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 746 atas nama H. Amiruddin dengan luas  $\pm 1065 \text{ m}^2$ , dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan raya;
- Sebelah Timur : Rumah milik Bapak Dwi Mulato;
- Sebelah Selatan : Tanah Tegalan milik Mbah Wito;
- Sebelah Barat : Rumah milik Bapak Mujiyono;

- c. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Dukuh Palgading,

Siyono Tengah, Desa Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunung Kidul dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3818 atas nama H.

Amiruddin S.Ag dengan luas  $\pm 2143 \text{ m}^2$ , dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan kampung;
- Sebelah Timur : Rumah milik Bapak Kaliyo;
- Sebelah Selatan : Sungai;
- Sebelah Barat : Tegalan milik Bapak Mujiyo;

3. Menetapkan dan menyatakan menurut hukum Para Penggugat adalah pemilik sah dari benda yang menjadi objek sengketa yang berupa:

Halaman 6 dari 15 hal.Put. Nomor 1339 K/Pdt/2017

#### 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)

Halaman 6



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Dukuh Siyono Kidul RT 41 RW 008, Desa Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunung Kidul dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1718 atas nama Dwi Mulato dengan luas  $\pm 818 \text{ m}^2$ , dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Jalan raya;
  - Sebelah Timur : Rumah milik Ibu Surip;
  - Sebelah Selatan : Tanah Tegalan milik Bapak Salino;
  - Sebelah Barat : Tanah milik H. Amiruddin;
- b. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Dukuh Siyono Kidul RT 41 RW 008, Desa Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunung Kidul dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 746 atas nama H. Amiruddin dengan luas  $\pm 1065 \text{ m}^2$ , dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Jalan raya;
  - Sebelah Timur : Rumah milik Bapak Dwi Mulato;
  - Sebelah Selatan : Tanah Tegalan milik Mbah Wito;
  - Sebelah Barat : Rumah milik Bapak Mujiyono;
- c. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Dukuh Palgading, Siyono Tengah, Desa Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunung Kidul dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3818 atas nama H. Amiruddin S.Ag dengan luas  $\pm 2143 \text{ m}^2$ , dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Jalan kampung;
  - Sebelah Timur : Rumah milik Bapak Kaliyo;
  - Sebelah Selatan : Sungai;
  - Sebelah Barat : Tegalan milik Bapak Mujiyo;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan menurut hukum Pengumuman Kedua Lelang Hak Tanggungan di Hari Kedaulatan Rakyat hari Kamis tanggal 16 Oktober 2014 adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan;
6. Menyatakan menurut hukum Penjualan Lelang Hak Tanggungan terhadap benda yang menjadi objek sengketa yang akan diadakan pada tanggal 30 Oktober 2014 adalah cacat hukum sehingga menyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan;
7. Termohon Kasasi II dahulu Tergugat II/Terbanding II Menghukum Tergugat III untuk tidak melakukan proses balik nama terhadap:
  - a. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Dukuh Siyono Kidul RT 41 RW 008, Desa Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunung Kidul dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1718 atas nama Dwi Mulato dengan luas  $\pm 818 \text{ m}^2$ , dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Sebelah Utara : Jalan raya;
    - Sebelah Timur : Rumah milik Ibu Surip;
    - Sebelah Selatan : Tanah Tegalan milik Bapak Salino;

Halaman 7 dari 15 hal.Put. Nomor 1339 K/Pdt/2017

#### 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)



- Sebelah Barat : Tanah milik H. Amiruddin;
  - b. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Dukuh Siyono Kidul RT 41 RW 008, Desa Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunung Kidul dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 746 atas nama H. Amiruddin dengan luas  $\pm 1065 \text{ m}^2$ , dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Sebelah Utara : Jalan raya;
    - Sebelah Timur : Rumah milik Bapak Dwi Mulato;
    - Sebelah Selatan : Tanah Tegalan milik Mbah Wito;
    - Sebelah Barat : Rumah milik Bapak Mujiyono; -
  - c. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Dukuh Palgading, Siyono Tengah, Desa Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunung Kidul dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3818 atas nama H. Amiruddin S.Ag dengan luas  $\pm 2143 \text{ m}^2$ , dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Sebelah Utara : Jalan kampung;
    - Sebelah Timur : Rumah milik Bapak Kaliyo;
    - Sebelah Selatan : Sungai;
    - Sebelah Barat : Tegalan milik Bapak Mujiyo;
- apabila adanya permohonan perubahan balik nama baik dari Tergugat I dan atau siapa saja sambil menunggu putusan di dalam perkara mempunyai kekuatan hukum yang tetap/pasti;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi:

Gugatan Para Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*obscur libel*);

1. Bahwa dalam posita butir 1 dan petitum butir 3, Para Penggugat mendalilkan bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1718 atas nama Dwi Mulato, Sertifikat Hak Milik Nomor 746 atas nama H. Amiruddin, serta Sertifikat Hak Milik Nomor 3818 atas nama H. Amiruddin;
2. Bahwa terdapat ketidakjelasan antara apa yang diakui oleh Para Penggugat dalam gugatan dengan fakta yang ada yaitu tidak keseluruhan Sertifikat Hak Milik tersebut adalah milik dari Para Penggugat sebagaimana posita butir 1 dan petitum butir 3 dimana Sertifikat Hak Milik Nomor 746 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3818 atas nama H. Amiruddin;



3. Bahwa, oleh karena terdapat ketidakjelasan antara dalil Para Penggugat dengan fakta yang ada tersebut menyebabkan gugatan Para Penggugat *Obscuur Libel* (Kabur/tidak jelas), maka demi hukum terhadap gugatan Para Penggugat yang *obscur libel* tersebut haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima; Gugatan Penggugat Kekurangan Pihak Penggugat;
4. Bahwa dalam posita dan petitum, Para Penggugat mendalilkan bahwa Para Penggugat berkeberatan atas akan dilakukannya lelang S sertifikat Hak Milik Nomor 1718 atas nama Dwi Mulato, S sertifikat Hak Milik Nomor 746 atas nama H. Amiruddin, serta S sertifikat Hak Milik Nomor 3818 atas nama H. Amiruddin;
5. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya H. Amiruddin tersebut diatas sebagai pihak Penggugat, maka jelas gugatan yang diajukan Para Penggugat menjadi kekurangan pihak dan tidak memenuhi syarat formal gugatan sesuai hukum acara yang berlaku dan dapat mengakibatkan gugatan cacat yang disebut sebagai *plurium litis consortium*;
6. Bahwa oleh karenanya demi hukum gugatan Para Penggugat yang kekurangan Pihak Penggugat demikian haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Maka, Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Tergugat I memohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman, dalam Putusan Sela untuk dapat memutuskan Menyatakan tidak berwenang untuk mengadili gugatan Para Penggugat *a quo*, oleh karenanya gugatan Para Penggugat *a quo* ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Eksepsi gugatan Penggugat Prematur (*Exceptio Dilatoir*);  
Bahwa setelah Tergugat II cermati dalam surat gugatan ternyata gugatan Para Penggugat Prematur, karena dalam gugatan perkara *a quo* tidak ada sama sekali dalil Para Penggugat yang berkaitan dengan tindakan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosari *in casu* Tergugat III terhadap objek sengketa, sehingga dengan demikian gugatan Para Penggugat mengikutsertakan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosari *in casu* Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo* menjadikan *premature* (belum saatnya)



untuk digugat. Maka dengan demikian gugatan Para Penggugat cacat formil dan oleh karenanya gugatan tersebut untuk tidak diterima.;

**2. Eksepsi objek sengketa bukan milik Penggugat (*Exceptio Domini*);**

Bahwa gugatan perkara *a quo* objek sengketa terdiri dari 3 bidang tanah, yakni 1 (satu) bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1718 sebagai pemilik adalah milik Dwi Mulato, dan 2 (dua) bidang Sertifikat Hak Milik Nomor 746 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3818 adalah atas nama H. Amirudin. Oleh karena sebagian objek sengketa merupakan milik pihak ketiga (H. Amirudin), maka menjadikan gugatan cacat formil, karena diajukan bukan oleh yang berhak;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

**I. Dalam eksepsi:**

- 1.** Bahwa Tergugat III tetap menolak dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas diakuinya;
- 2.** Bahwa gugatan Penggugat tindakan yang keliru dan tidak jelas. Penggugat melibatkan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara ini dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum (pada posita angka 12). Sesuai dalil tersebut, Tergugat III tidak terlibat dalam perkara ini dan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak Tergugat III, sebab penjualan lelang dan atau penjualan benda yang menjadi objek sengketa secara lelang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, BPN tidak mempunyai hubungan hukum dengan proses jalannya lelang tersebut, dan kategori perbuatan melawan hukum paling tidak ada pihak yang merasa dirugikan oleh Tergugat III;

**II. Bahwa Penggugat melibatkan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara ini agar selama proses berjalan tidak melakukan proses balik nama;**

- a.** Sudah jelas sesuai peraturan perundangan yang berlaku Kepala Kantor Pertanahan akan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak/balik nama, jika tanah yang bersangkutan sedang menjadi objek sengketa di Pengadilan (PP 24/1997 Pasal 45 ayat (1) huruf e);
- b.** Akan tetapi sebaliknya sebagai instansi yang bertugas untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat di bidang pertanahan, tidak ada alasan yuridis yang membenarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul (Tergugat III) untuk menolak permohonan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peralihan hak atau balik nama manakala permohonan telah memenuhi persyaratan dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sleman telah memberikan Putusan Nomor 195/Pdt.G/2014/PN Smn tanggal 29 Juli 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvanelijk verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.320.000,00 (satu juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan Putusan Nomor 7/PDT/2016/PT YYK Tanggal 22 Maret 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 19 April 2016 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 April 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 April 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 195/Pdt.G/2014/PN Smn. *juncto* Nomor 7/Pdt/2016/PT YYK. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Mei 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 16 Mei 2016;
2. Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 19 Mei 2016;
3. Tergugat III/Terbanding III pada tanggal 17 Mei 2016;

Kemudian Termohon Kasasi I /Tergugat I/Terbanding I mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 30 Mei 2016;

Halaman 11 dari 15 hal.Put. Nomor 1339 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kemudian Termohon Kasasi II /Tergugat II/Terbanding II mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 25 Mei 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa menurut hemat kami Putusan pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 7/Pdt/2016/PT YYK . tertanggal 22 Maret 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 195/PdtG/2014/PN Smn . tertanggal 29 Juli 2015 adanya suatu kekeliruan di dalam penerapan hukumnya serta dirasa kurang adil oleh masyarakat dan tidak sesuai atau kurang sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku:

1. Bahwa pelaksanaan lelang tanggal 30 Oktober 2014 perbuatan melawan hukum karena pada waktu itu Para Penggugat dan Tergugat I ada kesepakatan, bahwa Para Penggugat diberi kesempatan untuk menjual objek sengketa.
2. Dalam pemberitahuan lelang tidak menyebutkan batas-batas dari objek sengketa tersebut.
3. Bahwa dalam pelaksanaan lelang tanggal 30 Oktober 2014 tersebut, Para Penggugat belum pernah mendapat somasi dari pengadilan untuk mengetahui secara pasti berapa seluruhnya kewajiban yang harus dibayar

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa terlepas dari alasan kasasi, pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang menguatkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena kurang pihak dimana orang yang bernama H. Amirudin pemilik 2 (dua) bidang objek sengketa yang ikut di lelang oleh Tergugat II bersama-sama dengan satu bidang objek sengketa milik Penggugat tidak ikut digugat, tidak dapat dibenarkan karena pada dasarnya gugatan diajukan atas dasar hak dan ditujukan kepada pihak yang telah merugikan hak orang tersebut , dengan demikian gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* terhadap Para Tergugat

Halaman 12 dari 15 hal.Put. Nomor 1339 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hanya mengikat sepanjang yang secara nyata terbukti sebagai hak Penggugat sehingga tidak ada keharusan orang yang bernama H. Amirudin ditarik sebagai pihak dengan alasan hanya karena kedua objek sengketa diantara tiga objek sengketa atas nama H. Amiruddin karena tidak seharusnya pemilik objek jaminan juga sebagai debitur atau dengan kata lain nama pemilik benda yang dijadikan jaminan sama dengan nama debitur yang menjaminkan, hal tersebut berlaku karena adanya hubungan hukum, baik karena persetujuan atau kuasa yang dalam perkara *a quo* tidak dapat dibuktikan;

Bahwa untuk itu cukup alasan bagi *Judex Juris* untuk membatalkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi/Pengadilan Negeri dalam perkara *a quo*, dengan mengadili sendiri atas pokok sengketa dalam perkara *a quo*, yang berdasarkan fakta-fakta ternyata tindakan Tergugat II yang melakukan pelelangan objek sengketa atas permintaan Tergugat I tidak dapat dinilai merupakan suatu perbuatan melawan hukum, karena berdasarkan fakta seluruh prosedur sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa telah dijalankan oleh Tergugat I dan Tergugat II antara lain pemberitahuan akan kredit Penggugat dan pemberian surat peringatan atau sanksi oleh Tergugat I serta pemberitahuan akan dilaksanakannya lelang oleh Tergugat II sebagaimana bukti P-4, P-5, P-6 dan P-7 yang sama dengan bukti TI-8, TI-9, TI-10 dan T-13, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan, tindakan Tergugat II yang telak melaksanakan lelang terhadap objek sengketa bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi DWI MULATO, dan kawan tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 7/Pdt/2016/PT YYK tanggal 22 Maret 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 195/Pdt.G/2014/PN Smn. tanggal 29 Juli 2015 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pemohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang

Halaman 13 dari 15 hal.Put. Nomor 1339 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : **1. DWI MULATO, 2. IIN IRAWATI AMBAR ASTUTI** tersebut;
- Membatalkan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 7/Pdt/2016/PT.YYK tanggal 22 Maret 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 195/Pdt.G/2014/PN Smn tanggal 29 Juli 2015;

## MENGADILI SENDIRI:

- Menolak gugatan Penggugat;
- Menghukum Para Pemohon Kasasi/ Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 15 Agustus 2017 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H. dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H. Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Lismawati, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

ttd./H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./H. Hamdi, S.H., M.Hum

Panitera Pengganti,

ttd./Lismawati, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Halaman 14 dari 15 hal.Put. Nomor 1339 K/Pdt/2017



**Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.**  
**NIP. 19630325 198803 1 001**