



PUTUSAN
Nomor 48/Pdt.Bth/2019/PN Njk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Nganjuk yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara bantahan antara:

1. **SUPARNO**, umur 80 tahun, pekerjaan Petani, bertempat tinggal Desa Kemlokolegi RT/RW.003/003 Desa Kemlokolegi Kecamatan Baron Kabupaten Nganjuk;
 2. **PINEM**, umur 73, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Desa Kemlokolegi RT/RW.003/003 Desa Kemlokolegi Kecamatan Baron Kabupaten Nganjuk;
 3. **PINI**, umur 69 tahun, pekerjaan Buruh Tani, bertempat tinggal di Desa Kemlokolegi RT/RW.003/003 Desa Kemlokolegi Kecamatan Baron Kabupaten Nganjuk;
 4. **PIYEM**, umur 65 tahun, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Desa Kemlokolegi RT/RW.003/003 Desa Kemlokolegi Kecamatan Baron Kabupaten Nganjuk;
 5. **SUPARDI**, umur 61 tahun, pekerjaan Buruh Tani, bertempat tinggal di Desa Kemlokolegi RT/RW.003/003 Desa Kemlokolegi Kecamatan Baron Kabupaten Nganjuk;
 6. **PARMI**, umur 65 tahun, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Desa Kemlokolegi RT/RW.003/003 Desa Kemlokolegi Kecamatan Baron Kabupaten Nganjuk;
 7. **SUPARLAN**, umur 64 tahun, pekerjaan Petani, bertempat tinggal di Desa Jekek RT/RW.002/001 Desa Jekek Kecamatan Baron Kabupaten Nganjuk;
 8. **ALI**, umur 58 tahun, pekerjaan Buruh Tani, bertempat tinggal di Desa Jekek RT/RW.002/001 Desa Jekek Kecamatan Baron Kabupaten Nganjuk;
 9. **PANUT**, umur 58 tahun, pekerjaan Petani, bertempat tinggal di Desa Jekek RT/RW.002/001 Desa Jekek Kecamatan Baron Kabupaten Nganjuk;
- dalam hal ini memberikan kuasa kepada **MINARTO, S.H** dan kawan-kawan, para Advokat dan Konsultan Hukum dari

Halaman 1 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.Bth/2019/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kantor hukum “**Minarto & Rekan**” yang beralamat di Jalan Nanas RT/RW. 002/001 Desa Tanjung Mekar, Kecamatan Kali Tengah, Kabupaten Lamongan/email lawyerlegal58@gmail.com yang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Agustus 2019 **Selanjutnya disebut sebagai Para Pelawan (Para Pembantah);**

Lawan:

1. HARTOYO DAN ASRI YUNIATI, beralamat di Dusun Ngerengket RT/RW.

003/002 beralamat di Dusun Ngerengket RT/RW.003/002 Desa Rowomerto, Kecamatan Patianrowo, Kabupaten Nganjuk, Provinsi Jawa Timur, Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **PARLINDUNGAN SITORUS, S.H.** dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan hukum dari kantor hukum “**The Lawyer Parlind’ Sitorus Dan Associates**” yang beralamat di Jalan Raya Arjuna-Ruko Anjasmoro No 56 H Surabaya/email lawyerparlind@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tersebut 14 Oktober 2019 **selanjutnya disebut sebagai Terlawan I (Terbantah I);**

2. KEPALA KANTOR BANK JATIM CABANG NGANJUK, beralamat kantor di Ruko Srikandi Jalan Supriadi Nomor 01 Kertosono, Kabupaten Nganjuk, Provinsi Jawa Timur, Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **AFANDI**, Pemimpin Divisi Hukum PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk dan kawan-kawan/email divisihukum@bankjatim.co.id berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 058/093/DIR/HKM/SKA tanggal 21 Oktober 2019 dan surat tugas Nomor 058/094/DIR/HKM tanggal 21 Oktober 2019 **selanjutnya disebut sebagai Terlawan II (Terbantah II);**

3. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SURABAYA, berkantor di Jalan Indrapura Nomor 05 Surabaya, Jawa Timur, Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **IRWAN MARDIANTO**, Kepala Kepatuhan Bidang Internal, Hukum dan Informasi pada Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur dan kawan-kawan/email hi.kpknlsby@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus

Halaman 2 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.Bth/2019/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor SKU/473/MK.6/KN.8/2019 tanggal 6 November 2019 dan Surat Tugas Nomor ST-11846/WKN.10/KNL.01/2019 tertanggal 8 Oktober 2019 **selanjutnya disebut sebagai Terlawan III (Terbantah III);**

4. **SUTRISNO**, pekerjaan Kepala Desa Kemlokologi, beralamat di Dusun Kemlokologi RT/RW 04/02 Desa Kemlokologi, Kecamatan Baron, Kabupaten Nganjuk Provinsi Jawa Timur, Indonesia, **selanjutnya disebut sebagai Turut Terlawan (Turut Terbantah);**

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Pembantah dengan surat bantahannya tanggal 23 September 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Nganjuk pada tanggal 24 September 2019 dengan Nomor Register 48/Pdt.Bth/2019/PN Njk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PARA PELAWAN dan TERLAWAN I adalah ahli waris dari pasangan suami isteri SUKATI dengan SATIMIN yang telah meninggal secara agama islam dan mewariskan sebuah bangunan rumah yang terletak di Desa Kemlokologi Kecamatan Baron Kabupaten Nganjuk, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 399 dengan luas 997 M2 tertulis atas nama ASRI;
2. Bahwa PARA PELAWAN tidak pernah mengetahui adanya sengketa keperdataan antara TERLAWAN I, TERLAWAN II, TERLAWAN III dan TURUT TERLAWAN sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Nganjuk Nomor 47/Pdt.G/2016/PN.Njk tertanggal 2 Agustus 2017 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 671/PEN.PDT/2017/PT.SBY tertanggal 16 November 2017;
3. Bahwa PARA PELAWAN memiliki kepentingan hukum atas bangunan diatas tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 399 dengan luas 997 M2 tertulis atas nama TERLAWAN I;

Halaman 3 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.Bth/2019/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa PARA PELAWAN tidak pernah digugat atau diikutsertakan sebagai Turut Tergugat oleh TERLAWAN I dalam perkara Perdata Nomor 47/Pdt.G/2016/PN Njk tertanggal 31 Oktober 2016;
5. Bahwa bangunan rumah yang terletak diatas tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 399 dengan luas 997 M2 tertulis atas nama TERLAWAN I yang telah diletakkan sita jaminan tersebut bukan hanya milik TERLAWAN I, melainkan juga milik PARA PELAWAN sebagaimana Surat Perjanjian Para Ahli Waris SUKATI - SATIMIN tertanggal 05 Februari 2000;.
6. Bahwa PARA PELAWAN juga telah menyewakan/kontrakkan rumah dan tanah tersebut kepada pihak lain sebagaimana perjanjian kontrak dan bukti kwitansi tertanggal 17 Oktober 2016;
7. Bahwa sewa menyewa/kontrak atas bangunan diatas tanah tersebut diatas telah dilakukan jauh sebelum jurusita dari Pengadilan Negeri di Nganjuk meletakkan sita jaminan, sehingga PARA PELAWAN selaku orang yang menyewakan dan beritikad baik menurut hukum harus DILINDUNGI;
8. Bahwa menurut hukum mengenai sengketa Perdata Nomor 47/Pdt.G/2016/PN Njk tanggal 31 Oktober 2016 di Pengadilan Negeri Nganjuk antara TERLAWAN I sebagai penggugat dengan TERLAWAN II, TERLAWAN II dan TURUT TERLAWAN adalah merupakan persoalan mereka sendiri dan tidak boleh membawa akibat kerugian kepada PARA PELAWAN;
9. Bahwa ketentuan hukum penyitaan tidak dapat dilakukan terhadap harta milik pihak ketiga sebagaimana ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR jo. Pasal 207 HIR jo. Pasal 208 HIR. Berdasarkan Buku II Mahkamah Agung pada halaman 145 disebutkan : *"Perlawanan pihak ketiga terhadap sita jaminan maupun sita eksekusi dapat diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR jo. Pasal 206 ayat (6) RBg*;
10. Bahwa secara yuridis PARA PELAWAN tetap berhak mengajukan Perlawanan sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 510 K/Pdt/2000 tanggal 27 Pebruari 2001 yang menyatakan bahwa *"....yang dapat mengajukan gugatan Perlawanan (Verzet) atas sita jaminan bukan hanya pihak ketiga saja melainkan pihak Tergugat, pemilik atau derden verzet."*. Hal ini juga diperkuat berdasarkan interpretasi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 476 K/Sip/1974, tanggal 14 November 1974: *"Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga*;
11. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum tersebut diatas maka PARA PELAWAN mohon untuk diangkatnya sita jaminan terhadap bangunan rumah yang

Halaman 4 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.Bth/2019/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak diatas tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 399 dengan luas 997 M2 tertulis atas nama TERLAWAN I sebagaimana risalah lelang Nomor 1139/2016 tanggal 5 Oktober 2016.

12. Bahwa PARA PELAWAN adalah juga pemilik atau sebagai ahli waris atas sebuah bangunan rumah yang terletak di Desa Kemlokolegi Kecamatan Baron Kabupaten Nganjuk, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 399 dengan luas 997 M2 tertulis atas nama TERLAWAN I;

13. Bahwa PARA PELAWAN sangat dirugikan atas diletakkannya sita jaminan sebagaimana dimaksud dalam risalah lelang Nomor 1139/2016 tanggal 5 Oktober 2016 maka sudah sepatutnya DIBATALKAN;

14. Bahwa oleh karena gugatan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) ini diajukan dengan alat bukti yang otentik, maka PARA PELAWAN selain mohon dinyatakan sebagai Pelawan yang baik dan benar (*allegoed opposant*), maka PARA PELAWAN juga mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijatuhkan dengan amar dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad*), walaupun para Terlawan melakukan upaya hukum banding atau kasasi;

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

PRIMAIR:

1. Menyatakan perlawanan PARA PELAWAN sebagai pihak ketiga adalah tepat dan beralasan;
2. Menyatakan PARA PELAWAN adalah pelawan yang BAIK dan BENAR;
3. Menyatakan PARA PELAWAN adalah juga pemilik dari sebuah bangunan rumah yang terletak di Desa Kemlokolegi Kecamatan Baron Kabupaten Nganjuk, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 399 dengan luas 997 M2 tertulis atas nama TERLAWAN I;
4. Memerintahkan untuk MEMBATALKAN sita jaminan atas risalah lelang Nomor 1139/2016 tanggal 5 Oktober 2016 terhadap bangunan rumah yang terletak diatas tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 399 dengan luas 997 M2 tertulis atas nama TERLAWAN I;

ATAU

SUBSIDAIR

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Para Pembantah, Terbantah I, Terbantah II, dan Terbantah III datang menghadap

Halaman 5 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.Bth/2019/PN Njk



kuasanya, sedangkan untuk Turut Terbantah datang menghadap sendiri ke 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 Anton Rizal Setiawan, S.H.,M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Nganjuk sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 November 2019 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap bantahan Pembantah tersebut, pihak Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah dibacakan isi bantahan Para Pembantah yang tetap dipertahankan oleh Para Pembantah;

Menimbang, bahwa terhadap bantahan Para Pembantah tersebut Terbantah I mengajukan jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa TERLAWAN I membenarkan seluruh dalil yang dikemukakan oleh PARA PELAWAN dalam Gugatannya, kecuali hal-hal yang tidak diakui dengan tegas kebenarannya;
2. Bahwa benar PARA PELAWAN adalah ahli waris dari pasangan suami isteri SUKATI dengan SATIMIN yang telah menerima mewariskan sebuah bangunan rumah yang terletak di Desa Kemlokolegi, Kecamatan Baron, Kabupaten Nganjuk, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 399 dengan luas 997 M2 tertulis atas nama ASRI sebagaimana dimaksud dalam gugatan angka 1;
3. Bahwa benar PARA PELAWAN tidak pernah mengetahui adanya sengketa atas tanah sengketa a quo, tidak pernah diikutsertakan sebagai pihak tergugat dan memiliki kepentingan hukum atas bangunan diatas tanah SHM Nomor 399 dengan luas 997 M2 tertulis atas nama TERLAWAN I. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam gugatan angka 2, 3, dan 5;
4. Bahwa benar PARA PENGUGAT memiliki kepentingan hukum atas bangunan diatas tanah SHM Nomor 399 dengan luas 997 M2 tertulis atas nama TERLAWAN I sebagaimana dimaksud dalam Surat Perjanjian Para Ahli Waris SUKATI - SATIMIN tertanggal 05 Februari 2000;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa TERLAWAN I membenarkan seluruh dalil-dalil PARA PELAWAN mulai dari angka 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 dan 14;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima gugatan PARA PELAWAN untuk seluruhnya;
2. Membebaskan biaya perkara kepada PARA TERLAWAN;

Menimbang, bahwa terhadap bantahan Para Pembantah tersebut Terbantah II memberikan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Terlawan II menolak dalil-dalil Pelawan dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa perlawanan Para Pelawan memenuhi *exceptio in persona* dalam bentuk *gemis aanhoedanigheid* yaitu Para Pelawan tidak mempunyai hak dan kapasitas (*persona standi in judicio*) untuk menggugat Para Terlawan dan Turut Terlawan di hadapan pengadilan dengan alasan hukum sebagai berikut;
 - a. Bahwa sebagaimana dalil Para Pelawan pada angka 1 yang mengakui bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 399 dengan luas 997 M² tercatat atas nama ASRI yang memiliki konsekuensi/akibat hukum bahwa Para Pelawan membenarkan/menyetujui bahwa ASRI/Terlawan I merupakan pemilik sah atas objek *aquo* sehingga Para Pelawan tidak memiliki hubungan hukum dengan objek *aquo*;
 - b. Bahwa pengakuan merupakan salah satu alat bukti di persidangan pada hukum acara perdata yang daya mengikatnya menjadi bukti yang memberatkan bagi pihak yang melakukan pengakuan sebagaimana ketentuan yang tercantum pada Kutipan Buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan yang ditulis oleh M.Yahya Harahap pada halaman 728 huruf b yang berbunyi "*Nilai kekuatan pembuktian pengakuan yang dilakukan dalam persidangan menurut Pasal 1925 KUHPerdata, Pasal 174 HIR:*
 - Daya mengikatnya menjadi bukti yang memberatkan bagi pihak yang melakukan pengakuan;
 - Nilai kekuatan pembuktian yang sempurna kepada pihak yang melakukannya;
 - Apabila pengakuan itu murni, kualitas nilai kekuatan pembuktian yang bersifat sempurna itu meliputi juga daya kekuatan mengikat (*bindende*) dan menentukan (*beslissende*).....
 - c. Bahwa dalil Para Pelawan pada angka 3 yang menyatakan Para Pelawan memiliki kepentingan hukum atas objek *aquo* merupakan dalil yang sesat,

Halaman 7 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.Bth/2019/PN Njk



keliru dan tidak berdasarkan hukum karena Para Pelawan bukan merupakan pemilik sah atas objek *aquo* sehingga Para Pelawan tidak memiliki hubungan hukum dan kepentingan terhadap objek *aquo* maka sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak dalil Para Pelawan tersebut; Berdasarkan hal tersebut di atas jelas terlihat bahwa Para Pelawan mengakui bahwa ASRI/Terlawan I sebagaimana namanya tercantum pada Sertipikat Hak Milik Nomor 399 merupakan pemilik sah atas objek *aquo* sehingga Para Pelawan tidak memiliki hubungan hukum dengan objek *aquo* yang berakibat hukum Para Pelawan tidak mempunyai hak dan kapasitas dalam mengajukan perlawanan. Hal tersebut memenuhi ketentuan mengenai *exceptio in persona* dalam bentuk *gemis aanhoedanigheid* sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim mengabulkan eksepsi Terlawan II tersebut.

3. Bahwa gugatan Penggugat memenuhi *exceptio obscur libel* dimana gugatan tidak terang, tidak jelas atau isinya gelap (*onduidelijk*) karena tidak jelas objek sengketa. Kekaburan objek sengketa karena Penggugat tidak menyebutkan secara rinci data objek sengketa berupa benda tetap/tanah, tidak menyebutkan batas-batas tanah. Sebagaimana Putusan MA Nomor 1559 K/Pdt/1983 dan Putusan MA Nomor 1149 K/Sip/1975, gugatan yang tidak menyebutkan batas objek sengketa dinyatakan *obscur libel* oleh Mahkamah Agung. Sehingga jelas eksepsi *exceptio obscur libel* yang diajukan Tergugat telah memenuhi/sesuai sehingga sudah sepatutnya dikabulkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nganjuk yang memeriksa perkara *aquo*
4. Bahwa gugatan Para Pelawan. mengandung *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium* dalam arti tidak lengkapnya pihak yang ditarik sebagai terlawan pada gugatan Para Pelawan. Agar Majelis Hakim lebih jelas duduk perkaranya, maka Terlawan II sampaikan sebagai berikut:
 - a. Bahwa Para Pelawan mempersoalkan kepemilikan atas objek *aquo*/Sertipikat Hak Milik Nomor 399 yang tertulis atas nama ASRI/Terlawan I
 - b. Bahwa Sertipikat Nomor 399 seluas 997 m² atas nama ASRI/Terlawan I diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 184/Kemlokolegi/2000 tanggal 25 September 2000 terletak di Desa Kemlokologi, Kecamatan Baron, Kabupaten Nganjuk seperti tersebut dalam Sertipikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk tanggal 28 November 2000.



Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 399 tersebut merupakan produk yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk. Dalam hal ini terlihat jelas bahwa perlawanan kurang pihak karena tidak dilibatkannya Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk sebagai pihakpadahal yang jadi permasalahan adalah produk yang di terbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk. Oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim mengabulkan eksepsi Terlawan II bahwa gugatan *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*.

5. Bahwa gugatan Para Pelawan mengandung cacat formil sebab diajukan kepada Pengadilan yang tidak berwenang mengadili perkara yang bersangkutan, tetapi lingkungan atau pengadilan lain yang berwenang untuk mengadili (*Exceptie Van Onbevoegheid*) secara absolut dikarenakan gugatan a quo merupakan kewenangan absolut Pengadilan Agama sebagaimana posita dari Para Pelawan termasuk petitum Nomor3, inti masalah perkara aquo adalah masalah kepemilikan atas objek sengketa dengan alasan dasar hukum peristiwa pewarisan/kewarisan/siapa yang menjadi ahli waris. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama yang berbunyi sebagai berikut;

1) Pasal 49

“Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama islam di bidang:

- a. Perkawinan
- b. Waris
- c. Wasiat
- d. Hibah
- e. dst

2) Pasal 50 ayat (2)

“apabila terjadi sengketa hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang subjek hukumnya antara orang-orang yang beragama Islam, objek sengketa tersebut diputus oleh Pengadilan Agama bersama-sama perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49.”

Serta mengingat Para Pelawan dan Terlawan I yang menurut dalil Para Pelawan adalah para ahli waris, maka seharusnya masalah waris/kewarisan/siapa yang menjadi ahli waris yang berhak atas harta waris seharusnya diajukan dan diperiksa oleh Pengadilan Agama



Nganjuk sesuai domisili Para Pelawan dan Terlawan I. Oleh karena kesemuanya beragama Islam, Terlawan II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nganjuk untuk menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *aquo* dan perlawanan Para Pelawan sepatutnya ditolak atau setidaknya menyatakan perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard/NO*).

Maka berdasarkan apa yang teruraikan di atas, Terlawan II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nganjuk yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan perlawanan Para Pelawan ditolak atau setidaknya menyatakan perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard/NO*).

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nganjuk berpendapat lain, maka:

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa segala apa yang terurai dalam eksepsi mohon dianggap terulang dalam pokok perkara.
2. Bahwa Terlawan II menolak dalil-dalil Para Pelawan dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
3. Bahwa dalil pelawan dalam gugatan angka 1, 3, 5,9, 10 dan 12 yang menyatakan bahwa Para Pelawan dan Terlawan 1 merupakan ahli waris dari pasangan suami istri Sukati dan Satimin yang telah meninggal dunia dengan meninggalkan warisan sebuah bangunan rumah yang terletak diatas tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 399 dengan luas 997 M² yang berlokasi pada Desa Kemlokolegi, Kecamatan Baron, Kabupaten Nganjuk, Provinsi Jawa Timur, oleh karenanya Para Pelawan memiliki kepentingan hukum yaitu juga sebagai pemilik dari objek *aquo* merupakan dalil yang sesat dan dibuat-buat. Agar Majelis Hakim tidak terkecoh dengan dalil yang sesat maka perlu Terlawan II jelaskan sebagai berikut:
 - a. Agar Majelis Hakim lebih jelas duduk perkaranya maka Terlawan II akan menjelaskan hubungan hukum Terlawan II sebagai berikut:

Bahwa Terlawan I adalah debitur yang menerima dana kredit dari Terlawan II sebagaimana telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak dan dicantumkan dalam Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja nomor 220 A tanggal 23 September 2013. Untuk menjamin pelunasan dana kredit tersebut kepada Terlawan II maka Terlawan I telah menyerahkan sebagai jaminan kredit kepada Terlawan I sebidang tanah dan bangunan

Halaman 10 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.Bth/2019/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak milik sebagaimana Sertipikat Nomor 399 seluas 997 m² atas nama ASRI/Terlawan I diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 184/Kemlokologi/2000 tanggal 25 September 2000 terletak di Desa Kemlokologi, Kecamatan Baron, Kabupaten Nganjuk, seperti tersebut dalam sertipikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk tanggal 28 November 2000 yang dibebani Hak Tanggungan sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 2321/2013 peringkat 1 (pertama) yang terbit tanggal 06 November 2013 dengan Pemegang Hak Tanggungan Pertama adalah PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur/Terlawan II.

- b. Bahwa sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 399 tersebut ASRI/Terlawan I memperoleh objek *a quo* berdasarkan jual beli sebagaimana Akta Jual Beli tanggal 31 Desember 1991 Nomor 253/91 dihadapan Drs. Sumarlan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah di Nganjuk yang setelah itu di konversikan menjadi Sertipikat Hak Milik tercatat atas nama ASRI/Terlawan I.
- c. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 399 adalah KTUN yang merupakan suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana;
 - 1) Pasal 1 angka 3 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan "KTUN adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Pasal tersebut dapat diuraikan unsur-unsurnya sebagai berikut:
 - Penetapan Tertulis
Bahwa telah jelas sebagaimana yang disebutkan dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2003 penerbitan sertipikat diberikan dengan keputusan;
 - Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara
Bahwa dalam Pasal 1 angka 2 UU Nomor 5 Tahun 1986 disebutkan : "Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Bahwa Kepala BPN atau yang mendapat pelimpahan kewenangan seperti Kepala Kantor

Halaman 11 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.Bth/2019/PN Njk



Pertanahan dan Kantor Wilayah BPN adalah pejabat yang melaksanakan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, antara lain: UUPA, PP Nomor 24 Tahun 2007 dan Peraturan Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2003;

- Tindakan Hukum Tata Usaha Negara

Bahwa yang dimaksud tindakan hukum TUN adalah suatu keputusan yang menciptakan, atau menentukan mengikatnya atau menghapuskan hubungan TUN yang telah ada. Dalam UU Nomor 5 Tahun 1986 tindakan hukum TUN adalah yang bersifat :

a. Konkrit

Konkrit adalah Keputusan yang jelas isinya, dalam hal ini penerbitan sertifikat adalah tindakan pemerintah yang jelas untuk memberikan hak kepada si pemegang hak atas tanah.

b. Individual

KTUN tidak bersifat umum, dan berlaku hanya pada pihak tertentu yang dituju dalam KTUN tersebut, dalam hal penerbitan sertipikat, hanya berlaku untuk pihak yang namanya ada pada sertipikat tersebut sebagai pemegang hak.

c. Final

KTUN adalah Keputusan yang terakhir dan tidak ada keputusan yang lahir lagi berdasarkan pada KTUN tersebut. Dalam pasal 32 ayat (1) PP 24 Nomor Tahun 1997 disebutkan "Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan"

- Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

KTUN menimbulkan akibat hukum oleh karena tindakan hukum yang dilakukan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara melalui penetapan tertulis, akibat hukum adalah menimbulkan perubahan dalam situasi keadaan hukum yang ada bagi seseorang atau badan hukum antara lain seperti: melahirkan hubungan hukum baru, melahirkan peristiwa hukum baru, menghapuskan hubungan hukum, menghapuskan peristiwa hukum, menetapkan suatu status. Dalam

Halaman 12 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.Bth/2019/PN Njk



hal ini sertipikat melahirkan akibat hukum, yaitu menimbulkan hak atas tanah bagi pemegang sertipikat 1 angka 20 disebutkan "Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan PP Nomor 24 Tahun 1997"

2) Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1987

Ayat (1)

Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.

Ayat (2)

Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah di daftar menurut Peraturan Pemerintah ini.

Sebagaimana ketentuan tersebut diatas dan sesuai dalam petunjuk yang tertera dalam sertipikat Hak Milik Nomor 399, tidak menerangkan kepentingan hukum antara Terlawan I dengan Para Pelawan, sehingga dalil Pelawan tersebut tidak berdasarkan hukum dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nganjuk yang memeriksa perkara ini.

4. Bahwa dalil Para Pelawan angka 2 yang menyatakan bahwa Pelawan tidak mengetahui adanya sengketa keperdataan antara Terlawan I dengan Terlawan II adalah dalil yang mengada-ada, mengingat :

- a) Bahwa terhadap objek a quo tersebut terletak di Desa Kemlokologi, yang merupakan daerah tinggal Para Pelawan.
- b) Bahwa sebagaimana Pasal 1 ayat 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Terlawan II telah melakukan lelang sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku yaitu mengumumkan pelaksanaan lelang terhadap objek a quo melalui selebaran pada tanggal 06 September 2016 yang ditempel di area Desa Kemlokologi maupun diumumkan melalui Koran Memo pada tanggal 21



September 2016. Oleh karenanya, dalil Para Pelawan yang menyatakan tidak mengetahui adanya sengketa keperdataan antara Terlawan I dan Terlawan II patut diduga merupakan dalil yang mengada-ada yang bertujuan untuk mengaburkan fakta yang sebenarnya

5. Bahwa dalil Para Pelawan angka 4 yang seolah-olah mempertanyakan tidak disertakannya Para Pelawan menjadi pihak didalam gugatan perkara Nomor 47/Pdt.G/2016/PN NJK adalah dalil asal-asalan Para Pelawan yang justru memperlihatkan ketidakpahaman Para Pelawan dalam memahami tujuan diajukan gugatan. Mengingat Para Pelawan dalam dalil gugatan angka 1 mengakui secara tegas bahwa ASRI/Terlawan I sebagaimana namanya tercantum pada Sertipikat Hak Milik Nomor 399 merupakan pemilik sah atas objek *aquo*, oleh karenanya seharusnya Para Pelawan memahami bahwa Para Pelawan tidak memiliki hubungan hukum dengan objek *aquo* yang berakibat hukum Para Pelawan tidak mempunyai hak dan kapasitas dalam sengketa keperdataan tersebut. Tidak ada urgensinya Para Pelawan dijadikan pihak dalam perkara Nomor 47/Pdt.G/2016/PN Njk tersebut. Bahkan sebagaimana Eksepsi Terlawan II diatas, Para Pelawan juga tidak punya kapasitas dalam mengajukan gugatan ini karena Para Pelawan tidak ada hubungan hukum dan kepentingan apapun dengan objek sengketa.
6. Bahwa dalil Para Pelawan dalam gugatan pada angka 5, 7, 8, 9, 10, 11, dan 13 yang pada intinya:
 - Menyatakan Objek *a quo* tidak hanya menjadi milik Terlawan I namun juga milik Para Pelawan, sehingga tidak dapat dilakukan penyitaan.
 - Menyatakan Terlawan II melakukan sita jaminan kepada Pengadilan Negeri Nganjuk.
 - Memohon kepada Majelis Hakim untuk diangkat sita jaminan.

Kesemua dalil Para Pelawan tersebut menunjukkan ketidakpahaman/kebingungan Para Pelawan dalam membedakan konsep sita jaminan. Agar Majelis Hakim tidak terkecoh dengan dalil yang sesat maka Terlawan II jelaskan kembali sebagai berikut:

- a. Bahwa Terlawan II berhak melakukan penjualan secara lelang atas barang jaminan kredit/objek *a quo* untuk pembayaran pelunasan kredit atas nama Terlawan II berdasarkan ketentuan yang berlaku sebagai berikut:

- (i) Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 794/BRN/2013 tanggal 28 Oktober 2013 halaman 5-6 yang berbunyi:

"Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama (Terlawan I) dan diterima oleh Pihak Kedua (Terlawan II) dengan janji-

Halaman 14 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.Bth/2019/PN Njk



janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini:

Jika debitor/Terlawan I tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama (Terlawan I), Pihak Kedua (Terlawan II) 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 (Terlawan I): Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;.....

(ii) Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."

(iii) Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan:

"Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau

b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya."

Maka berdasarkan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dijelaskan tersebut di atas, Terlawan II adalah sebagai pemegang Hak Tanggungan (bukan sita jaminan sebagaimana dalil Para Pelawan) telah melaksanakan penjualan objek *a quo* untuk melunasi kredit atas nama Terlawan I secara sah dan berdasarkan hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

b. Bahwa terhadap kredit atas nama Terlawan I sudah lunas, sehingga antara Terlawan I dan Terlawan II sudah tidak ada hubungan hukum dan terhadap objek *a quo* hukum tidak lagi menjadi objek jaminan kredit, lagipula objek *a quo* sudah diajukan permohonan eksekusi oleh Turut Terlawan



sebagai pemenang lelang/pemilik sah objek sengketa saat ini sebagaimana Penetapan Nomor 4/Pdt.Eks/2019/PN Njk tanggal 18 Oktober 2019 yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Nganjuk.

- c. Bahwa Para Pelawan menggunakan dasar hukum Yurisprudensi yang pada intinya menyatakan bahwa sita jaminan tidak dapat dilakukan atas barang milik pihak ketiga adalah penggunaan dalil yang tidak tepat dengan perkara *aquo* mengingat Para Pelawan bukan pemilik jaminan.
- d. Bahwa Para Pelawan sebaiknya membaca kembali perbedaan antara penjualan secara lelang dengan penerapan konsep sita jaminan, karena merupakan hal yang berbeda.

Permohonan peletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap obyek jaminan/obyek *a quo* yang telah dibebani dengan hak tanggungan tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur pada

- 1) Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 394K/Pdt/1984 tanggal 5 Juli 1985 yang menyebutkan:

"Terhadap tanah yang telah dijaminan (diagunkan) kepada Bank dan dibebani dengan Hak Tanggungan (dahulu Hypotik) tidak dapat diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag), akibat juridisnya Mahkamah Agung memerintahkan Pengadilan Negeri untuk mengangkat conservatoir beslag atas tanah yang telah dijaminan pada Bank"

- 2) Kutipan dari Buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan yang ditulis oleh M.Yahya Harahap, SH halaman 319 alinea 2 yang menyebutkan:

"Demikian penegasan Putusan MA Nomor 1829 K/Pdt/1992. Dalam kasus ini, pengadilan telah meletakkan conservatoir beslag diatas barang agunan kredit. Tindakan itu pada tingkat kasasi dibatalkan MA dengan pertimbangan, bahwa praktik peradilan telah lama menerapkan asas vergelijkende beslag yang diatur Pasal 463 Rv sebagai ketentuan tata tertib beracara. Berdasarkan prinsip tersebut terhadap barang yang telah dijadikan agunan kredit tidak boleh diletakkan sita jaminan"

Berdasarkan hal tersebut, maka sudah sepatutnya dalil Para Pelawan yang mencampuradukkan terkait peletakan sita jaminan dan pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa ditolak karena tidak berdasarkan hukum sehingga permohonan pengangkatan sita yang dimohonkan Para Pelawan menjadi tidak relevan sepatutnya juga ditolak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa dalil Para Pelawan angka 6 dan 7 yang menyatakan telah menyewakan objek sengketa kepada pihak lain tanggal 17 Oktober 2016 adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum. Sebagaimana jawaban Terlawan II angka 3 dan 6 bahwa Para Pelawan tidak ada hubungan hukum, tidak ada kepentingan apapun pada objek sengketa dikarenakan sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 399 pemilik objek sengketa adalah ASRI/Terlawan I. Oleh karenanya maka Para Pelawan tidak punya hak untuk memindahtangankan (termasuk menyewakan) objek sengketa kepada pihak manapun. Berdasar ketentuan Pasal 2 poin pertama Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 794/BRN/2013 "Pihak Pertama/Terlawan I tidak akan menyewakan kepada pihak lain Obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua/Terlawan II termasuk memutuskan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan".

Bahwa dalil Para Pelawan adalah jelas dalil yang sesat, karena secara yuridis Para Pelawan bukanlah pemilik jaminan sebagaimana tertulis dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 399, selain itu proses pengikatan Hak Tanggungan atas objek a quo sudah dilakukan sejak tahun 2013 sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2321/2013 peringkat I (pertama) yang terbit tanggal 06 November 2013, sehingga sangatlah tidak wajar apabila Para Pelawan mengaku menjadi pemilik objek a quo dan malah memindahtangankan (sewa) jaminan kredit kepada pihak lain.

8. Bahwa dalil Para Pelawan yang menyatakan bahwa Para Pelawan mengalami kerugian akibat dari dilaksanakannya sita jaminan adalah dalil yang sesat. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan II melalui Terlawan III sudah sah secara hukum, berdasarkan prosedur dan ketentuan yang berlaku serta bertujuan untuk melunasi kredit atas nama Terlawan I. Sehingga sudah jelas tidak ada hubungan hukum antara Terlawan II dengan Para Pelawan yang mengakibatkan Para Pelawan mengalami kerugian. Oleh karena itu kerugian yang dialami Para Pelawan bukan merupakan tanggung jawab Terlawan II.
9. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatan angka 14 yang menyatakan Ketua Pengadilan Negeri Nganjuk cq Yth. Majelis Hakim dapat memberikan putusan secara *uit voebat bij vooraad* adalah dalil yang salah. Bahwa berdasarkan Pasal 180 (1) HIR, sebelum menjatuhkan putusan serta merta Hakim wajib mempertimbangkan terlebih dahulu apakah gugatan tersebut telah memenuhi

Halaman 17 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.Bth/2019/PN Njk

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

syarat secara formil. Untuk pelaksanaan eksekusi putusan serta merta dengan memperhatikan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001, yang mengatur bahwa dalam pelaksanaan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 yang menyebutkan "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama." Sehingga Putusan serta merta tersebut tidak dapat dilaksanakan terlebih dahulu karena Para Pelawan jelas-jelas hanya memiliki bukti-bukti yang diragukan kebenarannya.

Maka berdasarkan sanggahan yang Terlawan II kemukakan di atas, Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nganjuk yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Terlawan II;
2. Menolak dalil Para Pelawandalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
3. Menyatakan gugatan Para Pelawan memenuhi *exceptio in persona* dalam bentuk *gemis aanhoedanigheid*;
4. Menyatakan gugatan Para Pelawan memenuhi *exceptio obscur libel* karena tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa;
5. Menyatakan gugatan Para Pelawan memenuhi *plurium litis consortium* karena tidak dilibatkannya Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk;
6. Menyatakan gugatan Para Pelawan cacat formil sebab diajukan kepada Pengadilan yang tidak berwenang mengadili perkara yang bersangkutan, tetapi lingkungan atau Pengadilan Negeri Nganjuk yang berwenang untuk mengadili (*Exceptie Van Onbevoegheid*) secara absolut.

Oleh karenanya maka menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke/NO*) atau setidaknya menyatakan gugatan ditolak dan menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa segala apa yang terurai dalam eksepsi mohon dianggap terulang dalam pokok perkara;
2. Menerima dan mengabulkan alasan hukum Terlawan II;
3. Menyatakan bahwa Terlawan II adalah Terlawan II yang baik;

Halaman 18 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.Bth/2019/PN Njk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan bahwa Terlawan II tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
 5. Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang tidak baik;
 6. Menyatakan pelaksanaan lelang pada tanggal 5 Oktober 2016 terhadap jaminan *a quo* berupa SHM Nomor 399 atas nama Asri/Terlawan I seluas 997 m² sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 1139/2016 tanggal 5 Oktober 2016 dengan pemenang lelang adalah Sutrisno/Turut Terlawan adalah sah dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mempunyai kekuatan hukum yang sempurna;
 7. Menolak menyatakan perlawanan Para Pelawan sebagai pihak ketiga adalah tepat dan beralasan;
 8. Menolak menyatakan Para Pelawan adalah pelawan yang baik dan benar;
 9. Menolak menyatakan Para Pelawan adalah juga pemilik dari sebuah bangunan rumah yang terletak di Desa Kemlokolegi, Kecamatan Baron, Kabupaten Nganjuk, Provinsi Jawa Timur sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor 399 dengan luas 997 M² tertulis atas nama Terlawan I;
 10. Menolak menghukum Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III dan Turut Terlawan secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;
- Menolak menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul verzet atau banding

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nganjuk yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap bantahan Para Pembantah tersebut, Terbantah III memberikan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Eksepsi mengenai Objek Perkara bukan milik Para Pelawan (*Exceptio Dominii*).

- a. Bahwa di dalam gugatan perlawanannya pada posita angka 1, Para Pelawan telah mengakui dengan tegas bahwa objek perkara sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 399 dengan luas 997 m² adalah tertulis atas nama ASRI *in casu* Terlawan I, dengan kata lain Para Pelawan juga telah mengetahui dan mengakui bahwa objek perkara benar-benar tertulis, tercatat, dan terdaftar atas nama ASRI *in casu* Terlawan I.
- b. Bahwa hal tersebut diperkuat juga dengan adanya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 141/2016 tanggal 28 September 2016 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk yang menerangkan dengan tegas bahwa objek perkara benar-benar tercatat atas nama ASRI *in casu* Terlawan I dan telah dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat I

Halaman 19 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.Bth/2019/PN Njk



(Pertama) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2321/2013 oleh PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur *in casu* Terlawan II.

- c. Bahwa dengan demikian, sudah jelas bahwa objek perkara adalah milik Terlawan I dan karenanya tidak ada hak bagi Para Pelawan untuk mengajukan gugatan perlawanan karena objek perkara bukanlah milik Para Pelawan (*Exceptio Domini*) dan sudah sepantasnya jika Terlawan III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk dapat menyatakan gugatan perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terlawan III mohon agar apa yang tersebut dalam eksepsi di atas untuk dapat dianggap sebagai satu kesatuan dengan uraian Jawaban Dalam Pokok Perkara ini, serta Terlawan III menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Pelawan kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan III dalam Jawaban ini;
2. Bahwa Terlawan III tidak akan menjawab dalil-dalil Pelawan yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terlawan III;
3. Bahwa permasalahan yang diajukan oleh Pelawanyangterkait dengan tugas dan wewenang Terlawan III adalah terkait pelaksanaan lelang hak tanggungan terhadap obyek berikut;

“Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 399 seluas 997 m² tercatat atas nama ASRI terletak di Desa Kemlokolegi, Kecamatan Baron, Kabupaten Nganjuk.” (Untuk selanjutnya akan dapat disebut sebagai Objek Perkara);

4. Bahwa Lelang Hak Tanggungan tersebut dimintakan pelaksanaannya kepada Terlawan III oleh PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk Cabang Nganjuk *in casu* Terlawan II melalui Surat nomor: 054/019/51/Spv-Ngk tanggal 21 Juli 2019 perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Rekomendasi SKPT yang diajukan oleh Terlawan II selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama terhadap objek perkara sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2321/2013 tanggal 6 November 2013;
5. Bahwa terhadap surat tersebut, Terlawan III telah melakukan verifikasi kelengkapan dokumen persyaratan lelang sebagaimana ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/2016) dan berkas permohonan tersebut telah dinyatakan lengkap secara formal sesuai dengan syarat-syarat permohonan lelang hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggungan dan kemudian ditindaklanjuti oleh TerlawanIII dengan menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor 3372/WKN.10/KNL.01/2016 tanggal 5 September 2016 yang ditujukan kepada Pemohon Lelang yaitu Terlawan II;

6. Bahwa penerbitan Surat Penetapan Jadwal Lelang tersebut didasarkan pada ketentuan pada Pasal 12 PMK 27/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang 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."*;
7. Bahwa kemudian Terlawan II menindaklanjuti Surat Penetapan Jadwal Lelang tersebut dengan mengumumkan jadwal pelaksanaan lelang melalui pengumuman tempel/selebaran pada tanggal 6 September 2016 untuk Pengumuman Pertama dan melalui surat kabar harian "Koran Memo" yang beredar di Nganjuk pada tanggal 21 September 2016 sebagai Pengumuman Kedua;
8. Bahwa Lelang atas objek perkara telah dilaksanakan pada tanggal 5 Oktober 2019 sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 1139/2019 dan peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang memenuhi syarat dan sah dalam pelaksanaan lelang terhadap objek perkara adalah Sutrisno, beralamat di Kemlokolegi RT. 004, RW. 002 Desa Kemlokolego, Kecamatan Baron, Kabupaten Nganjuk *in casu* Turut Terlawan;
9. Bahwa Lelang atas objek perkara telah dilaksanakan menurut Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*) *Ordonantie* 28 Februari 1907 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah beberapa kali dan pada saat pelaksanaan lelang atas objek perkara, peraturan pelaksanaan lelang yang berlaku adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sehingga sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 yang dengan tegas menyatakan *"bahwa suatu pelelangan yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"* maka lelang terhadap obyek perkara tersebut tidaklah bisa dibatalkan dan oleh karenanya lelang atas obyek perkara yang dilaksanakan pada tanggal 5 Oktober 2016 sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 1139/2016 adalah sah menurut hukum dan tidak dapat dibatalkan;
10. Bahwa Terlawan III menyatakan menolak dengan tegas dalil Pelawan untuk selain dan selebihnya karena tidaklah ada relevansinya dengan tugas pokok

Halaman 21 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.Bth/2019/PN Njk

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)



dan fungsi Terlawan III ataupun sudah terjawab sebelumnya baik secara langsung maupun tidak langsung dalam Jawaban ini;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Terlawan III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan :

DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan Eksepsi Terlawan III cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang Nomor 1139/2016 tanggal 5 Oktober 2016 yang diterbitkan oleh Terlawan III;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul;
4. Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap bantahan Para Pembantah tersebut, Turut Terbantah tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa Para Pembantah tidak mengajukan replik;

Menimbang, bahwa Terbantah I, Terbantah II, Terbantah III tidak mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa Para Pembantah tidak mengajukan bukti surat ataupun saksi;

Menimbang, bahwa Terbantah I tidak mengajukan bukti surat ataupun saksi;

Menimbang, bahwa Terbantah II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Permohonan Kredit Pundi Kencana (Perorangan) atas nama Hartoyo tanggal 26 Juli 2013, diberi tanda TII-1;
2. Foto usaha debitur Pundi Kencana atas nama Hartoyo, diberi tanda TII-2;
3. Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 220A tanggal 23 September 2013, diberi tanda TII-3;
4. Sertipikat Hak Milik Nomor 399/Desa Kemlokologi tanggal 28 November 2000 atas nama Asri, diberi tanda TII-4;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 794/BRN/2013 tanggal 28 Oktober 2013, diberi tanda TII-5;
6. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2321/2013 peringkat I (pertama) tanggal 06 November 2013, diberi tanda TII-6;
7. Surat Nomor 054/019/51/Spv-Ngk tanggal 21 Juli 2016 perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Rekomendasi SKPT, diberi tanda TII-7;
8. Surat Nomor S-3372/WKN.10/KNL.01/2016 tanggal 5 September 2016 perihal Penetapan Jadwal Lelang, diberi tanda TII-8;
9. Surat Nomor 052/409/IX/2016/Krd/Ktsn tanggal 15 September 2016 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, diberi tanda TII-9;
10. Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 6 September 2016, diberi tanda TII-10;
11. Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 21 September 2016, diberi tanda TII-11;
12. Surat Nomor 054/121A/X/2016/SPV/NGK tanggal 24 Oktober 2016 perihal Pemberitahuan Jaminan Telah Laku Lelang, diberi tanda TII-12;
13. Kutipan Risalah Lelang Nomor 1139/2016 Tanggal 19 Oktober 2016, diberi tanda TII-13;
14. Surat Nomor 054/616/XI/2016/SPV/NGK tanggal 2 November 2016 perihal Pemberitahuan Pengembalian Sisa Lelang, diberi tanda TII-14;
15. Penetapan Pengadilan Negeri Nganjuk Nomor 4/Pdt.Eks/2019/PN Njk tanggal 12 September 2019, diberi tanda TII-15;

surat-surat bukti mana seluruhnya berupa dokumen elektronik yang fisik surat buktinya tidak diajukan di persidangan, sehingga tidak dapat disesuaikan dengan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa Terbantah II tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Terbantah III untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa;

1. Surat PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk Kantor Cabang Nganjuk Nomor 054/019/51/Spv-Ngk tanggal 21 Juli 2016 perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Rekomendasi SKPT, diberi tanda TTI-1;
2. Surat KPKNL Surabaya Nomor S-3372 WKN.10/KNL.01/2016 tanggal 5 September 2016 Tentang Penetapan Jadwal Lelang, diberi tanda TTI-2.
3. Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 6 September 2015 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk Kantor Cabang Nganjuk, diberi tanda TTI-3a;

Halaman 23 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.Bth/2019/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Pengumuman Lelang Kedua pada tanggal 21 September 2016, diberi tanda TTIII -3b;
5. Surat PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk. Kantor Cabang Nganjuk Nomor 052/409/IX/2016/Krd/Ktsn tanggal 15 September 2016 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, diberi tanda TTIII -4;
6. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 141/2016 tanggal 28 September 2016, diberi tanda TTIII -5;
7. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2321/2013 peringkat 1 (pertama) tanggal 6 November 2013, diberi tanda TTIII -6.
8. Risalah Lelang Nomor 1139/2016 tanggal 5 Oktober 2016 diberi tanda TTIII-7;

Surat-surat bukti mana seluruhnya berupa fotokopi yang telah diberi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa Terbantah III tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Terbantah II dan Terbantah III telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan bantahan Para Pembantah sebagaimana disebutkan pada surat bantahannya pada pokoknya adalah mengenai perlawanan eksekusi atas Putusan Pengadilan Negeri Nganjuk Nomor 47/Pdt.G/2016/PN Njk tertanggal 2 Agustus 2017 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 671/PEN.PDT/2017/PT SBY tertanggal 16 November 2017;

DALAM EKSEPSI:

Eksepsi Terbantah II:

Menimbang, bahwa Terbantah II dalam jawaban bantahannya telah pula mengajukan eksepsi sebagai berikut

1. Bahwa perlawanan Para Pelawan memenuhi *exceptio in persona* dalam bentuk *gemis aanhoedanigheid* yaitu Para Pelawan tidak mempunyai hak dan kapasitas (*persona standi in judicio*) untuk menggugat Para Terlawan dan Turut Terlawan di hadapan pengadilan dengan alasan hukum sebagai berikut:

Halaman 24 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.Bth/2019/PN Njk



- a. Bahwa sebagaimana dalil Para Pelawan pada angka 1 yang mengakui bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 399 dengan luas 997 M² tercatat atas nama ASRI yang memiliki konsekuensi/akibat hukum bahwa Para Pelawan membenarkan/menyetujui bahwa ASRI/Terlawan I merupakan pemilik sah atas objek *aquo* sehingga Para Pelawan tidak memiliki hubungan hukum dengan objek *aquo*.
- b. Bahwa pengakuan merupakan salah satu alat bukti di persidangan pada hukum acara perdata yang daya mengikatnya menjadi bukti yang memberatkan bagi pihak yang melakukan pengakuan sebagaimana ketentuan yang tercantum pada Kutipan Buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan yang ditulis oleh M. Yahya Harahap pada halaman 728 huruf b yang berbunyi *"Nilai kekuatan pembuktian pengakuan yang dilakukan dalam persidangan menurut Pasal 1925 KUHPerdata, Pasal 174 HIR:*
- *Daya mengikatnya menjadi bukti yang memberatkan bagi pihak yang melakukan pengakuan;*
 - *Nilai kekuatan pembuktian yang sempurna kepada pihak yang melakukannya;*
 - *Apabila pengakuan itu murni, kualitas nilai kekuatan pembuktian yang bersifat sempurna itu meliputi juga daya kekuatan mengikat (bindende) dan menentukan (beslissende)....."*
- c. Bahwa dalil Para Pelawan pada angka 3 yang menyatakan Para Pelawan memiliki kepentingan hukum atas objek *aquo* merupakan dalil yang sesat, keliru dan tidak berdasarkan hukum karena Para Pelawan bukan merupakan pemilik sah atas objek *aquo* sehingga Para Pelawan tidak memiliki hubungan hukum dan kepentingan terhadap objek *aquo* maka sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak dalil Para Pelawan tersebut. Berdasarkan hal tersebut di atas jelas terlihat bahwa Para Pelawan mengakui bahwa ASRI/Terlawan I sebagaimana namanya tercantum pada Sertipikat Hak Milik Nomor 399 merupakan pemilik sah atas objek *aquo* sehingga Para Pelawan tidak memiliki hubungan hukum dengan objek *aquo* yang berakibat hukum Para Pelawan tidak mempunyai hak dan kapasitas dalam mengajukan perlawanan. Hal tersebut memenuhi ketentuan mengenai *exceptio in persona* dalam bentuk *gemis aanhoedanigheid* sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim mengabulkan eksepsi Terlawan II tersebut.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa gugatan Penggugat memenuhi *exceptio obscur libel* dimana gugatan tidak terang, tidak jelas atau isinya gelap (*onduidelijk*) karena tidak jelas objek sengketa.

Kekaburan objek sengketa karena Penggugat tidak menyebutkan secara rinci data objek sengketa berupa benda tetap/tanah, tidak menyebutkan batas-batas tanah. Sebagaimana Putusan MA Nomor 1559 K/Pdt/1983 dan Putusan MA Nomor 1149 K/Sip/1975, gugatan yang tidak menyebutkan batas objek sengketa dinyatakan *obscur libel* oleh Mahkamah Agung. Sehingga jelas eksepsi *exceptio obscur libel* yang diajukan Tergugat telah memenuhi/sesuai sehingga sudah sepatutnya dikabulkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nganjuk yang memeriksa perkara *a quo*;

3. Bahwa gugatan Para Pelawan. mengandung *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium* dalam arti tidak lengkapnya pihak yang ditarik sebagai terlawan pada gugatan Para Pelawan. Agar Majelis Hakim lebih jelas duduk perkaranya, maka Terlawan II sampaikan sebagai berikut:

- a. Bahwa Para Pelawan mempersoalkan kepemilikan atas objek aquo/Sertipikat Hak Milik Nomor 399 yang tertulis atas nama ASRI/Terlawan I
- b. Bahwa Sertipikat Nomor 399 seluas 997 m² atas nama ASRI/Terlawan I diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 184/Kemlokologi/2000 tanggal 25 September 2000 terletak di Desa Kemlokologi, Kecamatan Baron, Kabupaten Nganjuk seperti tersebut dalam Sertipikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk tanggal 28 November 2000. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 399 tersebut merupakan produk yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk. Dalam hal ini terlihat jelas bahwa perlawanan kurang pihak karena tidak dilibatkannya Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk sebagai pihak padahal yang jadi permasalahan adalah produk yang di terbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk. Oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim mengabulkan eksepsi Terlawan II bahwa gugatan *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*.

4. Bahwa gugatan Para Pelawan mengandung cacat formil sebab diajukan kepada Pengadilan yang tidak berwenang mengadili perkara yang bersangkutan, tetapi lingkungan atau pengadilan lain yang berwenang untuk mengadili (*Exceptie Van Onbevoegheid*) secara absolut dikarenakan gugatan *a quo* merupakan kewenangan absolut Pengadilan Agama sebagaimana posita dari Para Pelawan termasuk petitum Nomor 3, inti masalah perkara aquo

Halaman 26 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.Bth/2019/PN Njk



adalah masalah kepemilikan atas objek sengketa dengan alasan dasar hukum peristiwa pewarisan/kewarisan/siapa yang menjadi ahli waris. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama yang berbunyi sebagai berikut:

1) Pasal 49

“Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama islam di bidang:

- a. Perkawinan;
- b. Waris;
- c. Wasiat;
- d. hibah
- e.dst”

2) Pasal 50 ayat (2)

“apabila terjadi sengketa hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang subjek hukumnya antara orang-orang yang beragama Islam, objek sengketa tersebut diputus oleh Pengadilan Agama bersama-sama perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49.”

Serta mengingat Para Pelawan dan Terlawan I yang menurut dalil Para Pelawan adalah para ahli waris, maka seharusnya masalah waris/kewarisan/siapa yang menjadi ahli waris yang berhak atas harta waris seharusnya diajukan dan diperiksa oleh Pengadilan Agama Ngunjuk sesuai domisili Para Pelawan dan Terlawan I. Oleh karena kesemuanya beragama Islam, TerlawanII mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ngunjuk untuk menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara aquo dan perlawanan Para Pelawan sepatutnya ditolak atau setidaknya menyatakan perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard/NO*).

Menimbang, bahwa atas eksepsi Terbantah II tersebut, Para Pembantah tidak ada mengajukan tanggapan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terbantah II tentang kewenangan absolut sebagaimana disebutkan pada angka 4 eksepsinya yang pada pokoknya menyatakan bahwa perkara *a quo* adalah merupakan kewenangan Pengadilan Agama sehingga Pengadilan Negeri Ngunjuk tidak berwenang mengadili perkara ini, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela pada tanggal 26 Desember 2019 yang amarnya sebagai berikut;

Halaman 27 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.Bth/2019/PN Njk



1. Menolak eksepsi Terbantah II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Nganjuk berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menangguhkan biaya perkara sampai putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena eksepsi yang diajukan oleh Terbantah II pada angka 1 sampai dengan angka 3 eksepsinya sebagaimana tersebut di atas bukanlah merupakan eksepsi tentang kewenangan Hakim yang bersifat kompetensi absolut, maka eksepsi tersebut diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa apa yang dikemukakan oleh Terbantah II pada angka 1, angka 2 dan angka 3 eksepsinya, menurut Majelis Hakim bukanlah hal yang bersifat ekseptif sifatnya, karena hal yang dikemukakan oleh Terbantah II tersebut sudah memasuki materi pokok perkara yang masih harus diperiksa dan diputus pada pokok perkara, sehingga dengan demikian eksepsi Terbantah II tersebut haruslah ditolak;

Eksepsi Terbantah III

Menimbang, bahwa Terbantah III dalam jawaban bantahannya telah pula mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Bahwa di dalam gugatan perlawanannya pada posita angka 1, Para Pelawan telah mengakui dengan tegas bahwa objek perkara sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 399 dengan luas 997 m² adalah tertulis atas nama ASRI *in casu* Terlawan I, dengan kata lain Para Pelawan juga telah mengetahui dan mengakui bahwa objek perkara benar-benar tertulis, tercatat, dan terdaftar atas nama ASRI *in casu* Terlawan I;
2. Bahwa hal tersebut diperkuat juga dengan adanya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 141/2016 tanggal 28 September 2016 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk yang menerangkan dengan tegas bahwa objek perkara benar-benar tercatat atas nama ASRI *in casu* Terlawan I dan telah dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2321/2013, oleh PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur *in casu* Terlawan II;
3. Bahwa dengan demikian, sudah jelas bahwa objek perkara adalah milik Terlawan I dan karenanya tidak ada hak bagi Para Pelawan untuk mengajukan gugatan perlawanan karena objek perkara bukanlah milik Para Pelawan (*Exceptio Domini*) dan sudah sepantasnya jika Terlawan III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk dapat



menyatakan gugatan perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terbantah III tersebut, Para Pembantah tidak ada mengajukan tanggapan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan Terbantah III tersebut diatas, bukanlah merupakan eksepsi tentang kewenangan Hakim yang bersifat kompetensi absolut, maka eksepsi tersebut diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya apa yang dikemukakan oleh Terbantah III dalam eksepsinya, menurut Majelis Hakim bukanlah hal yang bersifat ekseptif sifatnya, karena hal yang dikemukakan oleh Terbantah III tersebut sudah memasuki materi pokok perkara yang masih harus diperiksa dan diputus pada pokok perkara, sehingga dengan demikian eksepsi Terbantah III tersebut haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan bantahan Para Pembantah adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan apa yang menjadi pokok perkara dalam perkara *a quo*, perlu dipertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas pengajuan bantahan oleh Para Pembantah;

Menimbang, bahwa Para Pembantah mengajukan bantahan ke Pengadilan Negeri Nganjuk berupa perlawanan eksekusi terhadap Putusan Pengadilan Negeri Nganjuk Nomor 47/Pdt.G/2016/PN Njk tanggal 2 Agustus 2017 *jo*. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 671/PEN.PDT/2017/PT SBY tanggal 16 November 2017;

Menimbang, bahwa Para Pembantah sepanjang persidangan tidak ada mengajukan bukti-bukti berupa Putusan Pengadilan Negeri Nganjuk Nomor 47/Pdt.G/2016/PN Njk tanggal 2 Agustus 2017 *jo*. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 671/PEN.PDT/2017/PT SBY tanggal 16 November 2017, sehingga Majelis Hakim sama sekali tidak mengetahui tentang hal-hal yang dipersalkan di dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Nganjuk Nomor 47/Pdt.G/2016/PN Njk *jo*. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 671/PEN.PDT/2017/PT SBY sebagaimana dimaksudkan Para Pembantah dalam surat bantahannya;

Menimbang, bahwa Para Pembantah pada angka 12 surat bantahannya hanya menyebutkan bahwa Para Pembantah adalah juga pemilik atau sebagai ahli waris atas sebuah bangunan rumah yang terletak di Desa Kemlokologi, Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Baron, Kabupaten Nganjuk, Provinsi Jawa Timur sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 399 dengan luas 997 m2 yang tertulis atas nama Terbantah I;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti TIII-7 berupa Risalah Lelang Nomor 1139/2016 tanggal 5 Oktober 2016 telah ternyata bahwa sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 399 dengan luas 997 m2 atas nama Asri yang terletak di Desa Kemlokologi, Kecamatan Baron, Kabupaten Nganjuk, Provinsi Jawa Timur yang telah dijadikan jaminan hutang kepada PT Bank Pembangunan Jawa Timur sesuai dengan bukti TIII-6 berupa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2321/2013 tanggal 6 November 2013 telah dilakukan pelelangan dimuka umum oleh Terbantah III dengan pemenang lelang atas nama Sutrisno (Turut Terbantah);

Menimbang, bahwa dari hal-hal yang telah disebutkan diatas, jelaslah bahwa Para Pembantah di dalam surat bantahannya memperlakukan atas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dilaksanakan oleh Terbantah III atas permintaan dari Terbantah II, maka menurut pendapat Majelis Hakim, bentuk keberatan yang seharusnya diajukan oleh Para Pembantah terhadap proses lelang eksekusi yang sudah terlaksana tersebut adalah berupa gugatan perdata biasa dan bukan dalam bentuk bantahan, sebab suatu bantahan pada prinsipnya diajukan terhadap penetapan eksekusi yang belum selesai atau belum tuntas dilaksanakan, sedangkan dalam perkara *a quo* bantahan Para Pembantah adalah berkaitan dengan penetapan lelang eksekusi yang telah selesai dilaksanakan lelang eksekusinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka bantahan yang diajukan Para Pembantah tidaklah memenuhi syarat-syarat formil dalam pengajuan suatu bantahan, sehingga oleh karenanya bantahan Para Pembantah harus dinyatakan tidak dapat diterima dan mengenai pokok perkara selanjutnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena bantahan Para Pembantah tidak dapat diterima, maka Para Pembantah harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal-Pasal HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI:

1. Menolak Eksepsi Terbantah II dan Terbantah III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan bantahan Para Pembantah tidak dapat diterima (*niet ontvanleijke verklaard*);

Halaman 30 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.Bth/2019/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Para Pembantah untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.571.000,00 (satu juta lima ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nganjuk pada hari Rabu, tanggal 18 Maret 2020, oleh kami, Irwan Efendi, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Dyah Nursanti, S.H. dan Pronggo Joyonegara, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Surahman, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Dyah Nursanti, S.H.

Irwan Efendi, S.H., M.Hum.

Pronggo Joyonegara, S.H.

Panitera Pengganti,

Surahman, S.H.

Perincian Biaya

Pendaftaran.....	Rp	30.000,00,-
ATK.....	Rp	50.000,00,-
Biaya Panggilan.....	Rp	1.425.000,00,-
PNBP.....	Rp	50.000,00,-
Meterai.....	Rp	6.000,00,-
Redaksi.....	Rp	10.000,00,-

Jumlah Rp1.571.000,00
(satu juta lima ratus tujuh puluh satu ribu rupiah)

Halaman 31 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.Bth/2019/PN Njk