



**PUTUSAN**

**NOMOR 806/PDT/2016/PT SBY**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

PENGADILAN TINGGI JAWA TIMUR, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**1. Drs. HARYONO, M.M.**, Warga Negara Indonesia, Jenis Kelamin Laki-Laki,

Umur 57 Tahun, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), Agama Islam, Berdomisili di Desa Baron RT.02 RW.03, Kecamatan Magetan, Kabupaten Magetan, Propinsi Jawa Timur, semula disebut sebagai **PELAWAN I**;

**2. SURATI**, Warga Negara Indonesia, Jenis Kelamin Perempuan, Umur 74

Tahun, Pekerjaan Swasta, Agama Islam, Berdomisili di Desa Baron RT.01 RW.02, Kecamatan Magetan, Kabupaten Magetan, Propinsi Jawa Timur, semula disebut sebagai **PELAWAN II**;

Dalam hal ini Pelawan II memberikan Kuasa Insidentil kepada Pelawan I sesuai dengan Penetapan Nomor 3/Ijin Khusus/2016/PN. Mgt tertanggal 15 Agustus 2016, selanjutnya disebut sebagai **PARA PELAWAN / PARA PEMBANDING**;

**MELAWAN**

**1. Pimpinan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk Kantor Cabang**

Magetan Jalan Pahlawan No. 02 Magetan, semula disebut sebagai **TERLAWAN I**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **FERDIAN TIMUR S, MOCH. HUDJIR, HERU SULITINESTIYONO,**

*Halaman 1 dari 28 Perkara Nomor 806/PDT/2016/PT SBY*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ALVI TAMA HILMAN, HAPPY CHRISTINE, ANANDA PUTRI M, WAHYUDIA PRATAMA, semuanya sebagai Corporate Secretary, Pimsubdiv Komunikasi Eksternal, Penyelia Pemasaran, Analis Legal Litigasi, Junior Analis Legal Litigasi dan Staf Analis Legal Litigasi Non Karier Legal Litigasi PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur, berkedudukan di Jalan Basuki Rahmat No. 98-104 Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 054/101/IV/2016/DIR/CS tanggal 9 April 2016, selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN I / TERBANDING**;

2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA di Jakarta, Cq. Menteri Keuangan

RI di Jakarta, Cq. Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Pusat di Jakarta, Cq. Kakanwil Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur Cq Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Madiun d/a Jalan Serayu Timur No. 141 Madiun – Jawa Timur, semula disebut sebagai TERLAWAN II;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada RB SIGIT PRABOWO, S.E., MUHAMMAD FAIS MARDIAN, S.H., MUH. ABDUS SALAM, S.H., SITI ROKHAYAH, S.H., PERWITA ANDY SAFITRI, semuanya sebagai Kepala KPKNL Madiun, Kepala Seksi Hukum dan Informasi, Pelaksana pada KPKNL Madiun, berkedudukan di Jalan Serayu Timur No. 141 Madiun, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor SKU-274/MK.6/2016 tanggal 7 April 2016, selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN II / TERBANDING**;

**PENGADILAN TINGGI JAWA TIMUR** tersebut;

*Halaman 2 dari 28 Perkara Nomor 806/PDT/2016/PT SBY*



Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Timur tanggal 21 November 2016 Nomor 806/PEN.PDT/2016/PT SBY tentang penunjukan Hakim Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara putusan tanggal 1 Agustus 2016 Nomor 2/Pdt.Plw/2016/PN Mgt., dan semua surat yang berhubungan dengan perkara ini;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Mengutip Surat Perlawanan tertanggal 14 Maret 2016, yang diajukan oleh Para Pelawan dan telah diterima Pengadilan Negeri Magetan tanggal 15 Maret 2016, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Magetan register perkara Nomor 2/Pdt.Plw/2016/PN Mgt sebagai berikut:

1. Bahwa TERLAWAN I (Ic. Bank Jatim Magetan) pada tanggal 21 Februari 2016 telah mengirim surat bernomor 054/0457/Pmsr\_C. Mgt kepada Kelompok Tani Ternak Lembu Aji Cq Supriyadi, Desa Sayutan, Kecamatan Parang, Kabupaten Magetan yang isinya akan melaksanakan Pelelangan atas Satu paket, A : Tanah sesuai SHM No. 1921 luas 874 M<sup>2</sup> dan SHM No. 1922 luas 874 M<sup>2</sup> keduanya a.n. Hariono terletak di Desa Bagi Kecamatan Madiun, Kabupaten Madiun, B : Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 366 M<sup>2</sup>, SHM No. 719 a.n Surati, Terletak di Kelurahan Maospati, Kecamatan Maospati, Kabupaten Magetan;
2. Bahwa obyek yang akan dilelang tersebut adalah Milik PARA PELAWAN (Ic. Hariono) dan Milik IBU PELAWAN (Ic. Surati) Bukan milik kepada Kelompok tani Lembu Aji Cq Supriyadi, Pelelangan akan dilaksanakan pada hari Selasa, tanggal 22 Maret 2016 Jam 10.00 Wib bertempat di Kantor PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk. Kantor Cabang Magetan Jalan Pahlawan No. 02 Magetan;
3. Bahwa PARA PELAWAN sebagai Pihak Ketiga adalah Pemilik yang Sah atas Satu paket A : Tanah sesuai SHM No. 1921 luas 874 M<sup>2</sup> dan SHM No. 1922 luas 874 M<sup>2</sup> keduanya a.n. Hariono terletak di Desa Bagi Kecamatan

**Halaman 3 dari 28 Perkara Nomor 806/PDT/2016/PT SBY**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Madiun, Kabupaten Madiun, B : Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 366 M<sup>2</sup>, SHM No. 719 a.n Surati, Terletak di Kelurahan Maospati, Kecamatan Maospati, Kabupaten Magetan yang akan dilelang oleh PARA TERLAWAN sangat Keberatan dan Menolak dengan tegas sehingga Para Pelawan mengajukan Gugatan Perlawanan aquo pada

Pengadilan Negeri Magetan;

4. Bahwa Para Pelawan juga tidak pernah digugat atau diikutsertakan sebagai Turut Tergugat oleh Terlawan I dalam perkara Ingkar janji antara Terlawan I dan DEBITURNYA yakni Kelompok Tani Ternak Lembu Aji Cq Supriyadi di Desa Sayutan, Kecamatan Parang, Kabupaten Magetan;
5. Bahwa sebagai pihak dalam perkara perdata tersebut, 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";
6. Bahwa Tanah dan rumah yang telah diletakkan sita jaminan tersebut bukan milik Terlawan I (Bank) melainkan adalah milik Pelawan I dan milik Ibu Pelawan I sesuai dengan SHM No. 1921, SHM No. 1922 a.n. Hariono terletak di Desa Bagi Kecamatan Madiun, Kabupaten Madiun, dan Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 366 M<sup>2</sup>, SHM No. 719 a.n Surati;
7. Bahwa Para Pelawan adalah Pemilik Sertipikat Hak Milik Tanah yang telah terdaftar di Badan Pertanahan Nasional sebagai bukti bahwa Para Pelawan adalah pemilik sah dari tanah dan rumah yang diletakkan sita jaminan yang akan dilelang tersebut;
8. 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 Huku II Mahkamah Agung pada halaman 145, disebutkan bahwa: "Perlawanan pihak ketiga terhadap sita  
*Halaman 4 dari 28 Perkara Nomor 806/PDT/2016/PT SBY*

#### 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)



jaminan maupun sita eksekusi dapat diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR jo. Pasal 206 ayat (6) RBg”;

9. Bahwa berdasarkan interpretasi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 476 K/Sip/1974, tanggal 14 November 1974: “Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga”. Oleh karena itu, dengan alasan ini saja Para Pelawan mohon untuk diangkatnya sita jaminan terhadap barang milik Para pelawan dan memerintahkan untuk membatalkan Pelelangan yang akan dilakukan oleh Para Terlawan;
10. Bahwa oleh karena gugatan perlawanan pihak ketiga (derden verzet) ini diajukan dengan alas hak milik dengan alat bukti yang otentik, maka Para Pelawan selain mohon dinyatakan sebagai Pelawan yang baik dan benar (alleged opposant), 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;
11. Bahwa menurut hukum mengenai sengketa hutang piutang antara Terlawan I dengan Kelompok Tani Ternak Lembu Aji Cq Supriyadi di Desa Sayutan, Kecamatan Parang, Kabupaten Magetan merupakan persoalan mereka sendiri dan tidak boleh membawa akibat kerugian kepada Para Pelawan selaku pihak ketiga;
12. Bahwa Para Pelawan sebagai pemilik sah atas tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Desa Bagi Kecamatan Madiun, Kabupaten Madiun dengan bukti hak SHM No. 1921, dan SHM No. 1922 a.n. Hariono terletak di Desa Bagi Kecamatan Madiun, Kabupaten Madiun, dan Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 366 M<sup>2</sup>, SHM No. 719 a.n. Surat; akan sangat dirugikan sekali atas pelelangan yang akan dilakukan oleh Para Terlawan;

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

PRIMAIR:

*Halaman 5 dari 28 Perkara Nomor 806/PDT/2016/PT SBY*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan perlawanan Para Pelawan sebagai pihak ketiga adalah tepat dan beralasan;
2. Menyatakan Para Pelawan adalah pelawan yang benar;
3. Menyatakan Para Pelawan adalah pemilik dari tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Desa Bagi Kecamatan Madiun, Kabupaten Madiun dengan bukti hak SHM No. 1921, dan SHM No. 1922 a.n. Hariono terletak di Desa Bagi Kecamatan Madiun, Kabupaten Madiun, dan Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 366 M<sup>2</sup>, SHM No. 719 a.n Surati;
4. Memerintahkan Kepada Bank Jatim untuk mengangkat kembali sita jaminan sepanjang mengenai ketiga bidang tanah yang tercantum dalam petitum diatas;
5. Menyatakan berdasarkan interpretasi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 476 K/Sip/1974, tanggal 14 November 1974: "Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga" Maka Pelelangan milik Pihak ketiga yang akan dilakukan oleh Para Terlawan atas SHM No. 1921, dan SHM No. 1922 a.n. Hariono terletak di Desa Bagi Kecamatan Madiun, Kabupaten Madiun, dan Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 366 M<sup>2</sup>, SHM No. 719 a.n Surati tanpa Fiat Ketua Pengadilan adalah tidak Sah;
6. Menghukum Para Terlawan secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;
7. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul verzet atau banding.

Apabila Pengadilan Negeri Magetan berpendapat lain, maka:

## SUBSIDAIR:

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

Menimbang, bahwa atas Perlawanan Para Pelawan tersebut, dalam tanggapannya Terlawan I mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 30 Mei 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut:

**Halaman 6 dari 28 Perkara Nomor 806/PDT/2016/PT SBY**

### 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

## DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Terlawan I menolak dalil-dalil Para Pelawan dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa gugatan perlawanan Para Pelawan mengandung error in persona dalam bentuk Prulium Litis Consortium dalam arti gugatan perlawanan yang diajukan kurang pihak, seharusnya Kelompok Tani Ternak Lembu Aji selaku Debitur atas hutang piutang harus ditarik sebagai Terlawan dalam perkara ini. Dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Para Pelawan tidak memenuhi syarat formil (cacat formil);
3. Bahwa gugatan perlawanan Para Pelawan dinyatakan kabur, karena apa yang didalilkan oleh Para Pelawan dalam Gugatan Perlawanannya yang termuat dalam Posita tidak berkaitan atau tidak sinkron dengan Petitum dan gugatan kabur (obscuur libel);

Maka berdasarkan segala apa yang diuraikan diatas, Terlawan I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Magetan untuk menyatakan gugatan perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk / NO) atau setidaknya menyatakan gugatan perlawanan ditolak dan menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara ini;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa segala apa yang terurai dalam eksepsi mohon dianggap terulang dalam pokok perkara;
2. Bahwa Para Pelawan dengan Terlawan I memiliki hubungan hukum antara Penjamin dengan Kreditur. Agar Majelis Hakim lebih terang duduk persoalannya, maka akan Terlawan I uraikan sebagai berikut:  
Bahwa antara Para Pelawan selaku Penjamin, Kelompok Tani Lembu Aji sebagai Debitur dengan Terlawan I selaku Kreditur telah melakukan ikatan Perjanjian Kredit berdasarkan kesepakatan bersama sebagaimana Akta Perjanjian Kredit Nomor 1 tanggal 1 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan

*Halaman 7 dari 28 Perkara Nomor 806/PDT/2016/PT SBY*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Feliyati S.H. Notaris di Magetan dengan ketentuan antara lain sebagai berikut:

- Pasal 1 berbunyi: "Bank terhitung sejak tanggal 01-10-2013 (satu Oktober dua ribu tiga belas) telah membuka kredit guna keperluan tambahan Modal Kerja Peternakan Sapi dan selalu dapat ditarik kembali dengan maksimum kredit sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dalam bentuk Kredit Ketahanan Pangan Dan Energi (KKP-E) tidak termasuk bunga-bunga dan biaya-biaya lainnya";

"Jangka waktu pembayaran lunas kredit tersebut pasal 36 (tigapuluh enam) bulan dengan angsuran 6 (enam) bulanan atau sekaligus saat jatuh tempo disesuaikan dengan siklus usahanya, terhitung mulai tanggal 01-10-2013 (Satu Oktober Dua ribu tiga belas) sampai dengan berakhir pada tanggal 01-10-2016 (satu Oktober dua ribu enam belas)";

Bahwa Para Pelawan telah turut serta menandatangani Akta Perjanjian Kredit Nomor 1 tanggal 1 Oktober 2013 dengan menyatakan setuju dan sepakat sebagai Penjamin. Hal ini sebagaimana tercantum pada Pasal 14 yang berbunyi sebagai berikut: "Untuk menjamin agar hutang Debitur dibayar dengan semestinya kepada Bank, baik hutang yang ditimbulkan karena perjanjian ini atau karena alasan-alasan lain ataupun yang mungkin timbul dikemudian hari termasuk bunga-bunga, denda-denda dan biaya-biaya lainnya, maka Pihak Kedua / Penjamin menerangkan dengan ini memberi jaminan berupa: 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam:

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 1921/Desa Bagi, Luas 874 M<sup>2</sup> (delapan ratus tujuh puluh empat meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 November 2005, Nomor 22/Bagi/2005, terdaftar atas nama : Hariono;
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 1922/Desa Bagi, Luas 874 M<sup>2</sup> (delapan ratus tujuh puluh empat meter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur

*Halaman 8 dari 28 Perkara Nomor 806/PDT/2016/PT SBY*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 14 November 2005, Nomor 23/Bagi/2005, terdaftar atas nama:

Hariono;

Keduanya terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Madiun, Kecamatan Madiun, Desa Bagi;

3. Sertipikat Hak Milik, Nomor 719/Kelurahan Maospati, Luas 366 M<sup>2</sup> (tiga ratus enam puluh enam meter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 15 Februari 2000, Nomor 06/Maospati/2000, terdaftar atas nama Surati. Terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Magetan, Kecamatan Maospati, Kelurahan Maospati”;

3. Bahwa kesepakatan Para Pelawan yang sanggup menjamin dengan menyerahkan Hak Atas Tanah (objek a quo) sebagai jaminan kredit sebagaimana jawaban Terlawan I angka (2) di atas kemudian diikat Hak Tanggungan sebagai berikut:

a. Sertipikat Hak Milik Nomor 1921/Desa Bagi, Luas 874 M<sup>2</sup> (delapan ratus tujuh puluh empat meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 November 2005, Nomor 22/Bagi/2005 terletak di Desa Bagi Kecamatan Madiun, Kabupaten Madiun, Propinsi Jawa Timur, terdaftar atas nama Hariono yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun, yang telah dibebani Hak Tanggungan sebagaimana Surat Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 2 tanggal 1 Oktober 2013 yang dibuat secara Notariil dihadapan Feliyati S.H. Notaris di Magetan, ditandatangani sendiri oleh Pelawan I sebagai pemilik jaminan dengan persetujuan istrinya Ummi Rahayu, sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1184 tanggal 30 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan Muhammad Ali Fauzi, S.H., PPAT di Madiun, oleh karenanya terbit Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2010 tanggal 26-11-2013 dengan Terlawan I sebagai pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama senilai Rp393.300.000,00 (tiga ratus sembilan puluh tiga juta tiga ratus ribu rupiah);

*Halaman 9 dari 28 Perkara Nomor 806/PDT/2016/PT SBY*

#### 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)



b. Sertipikat Hak Milik Nomor: 1922/Desa Bagi, Luas 874 M<sup>2</sup> (delapan ratus tujuh puluh empat meter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 November 2005, Nomor: 23/Bagi/2005, terletak di Desa Bagi, Kecamatan Madiun, Kabupaten Madiun, Propinsi Jawa Timur, terdaftar atas nama Hariono yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun, yang telah dibebani Hak Tanggungan sebagaimana Surat Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 2 tanggal 10 Oktober 2013 yang dibuat secara Notariil dihadapan Feliyanti, S.H. Notaris di Magetan, ditandatangani sendiri oleh Pelawan I sebagai pemilik jaminan dengan persetujuan istrinya Ummi Rahayu, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1184 tanggal 30 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan Muhammad Ali Fauzi, SH.,MH., PPAT di Madiun, oleh karenanya terbit Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2010 tanggal 26-11-2013 dengan Terlawan I sebagai pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama senilai Rp393.300.000,00 (tiga ratus sembilan puluh tiga juta tiga ratus ribu rupiah);

c. Sertipikat Hak Milik Nomor 719/Kelurahan Maospati, Luas 366 M<sup>2</sup> (tiga ratus enam puluh enam meter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 15 Februari 2000, Nomor 06/Maospati/2000, terletak di Kelurahan Maospati, Kecamatan Maospati, Kabupaten Magetan Propinsi Jawa Timur, terdaftar atas nama Surati yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan, yang telah dibebani Hak Tanggungan sebagaimana Surat Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 2251/2013 tanggal 1 Oktober 2013 yang dibuat secara Notariil dihadapan dihadapan Feliyanti, S.H., PPAT di Magetan, ditandatangani sendiri oleh Pelawan II sebagai pemilik jaminan, sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 2406/2013 tanggal 23 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan Feliyanti, S.H., PPAT di Magetan, sehingga terbit Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1727 tanggal 04-11-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2013 dengan Terlawan I sebagai pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama senilai Rp123.200.000,00 (seratus dua puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah);

4. Bahwa Kelompok Tani Ternak Lembu Aji / Debitur tidak melakukan kewajibannya (cidera janji / wanprestasi) membayar angsuran sebagaimana jadwal yang ditetapkan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 1 tanggal 1 Oktober 2013. Terlawan I telah melakukan pembinaan dengan melakukan penagihan kepada Kelompok Tani Ternak Lembu Aji / Debitur baik ketempat rumah/usaha Kelompok Tani Ternak Lembu Aji / Debitur maupun dengan mengirimkan surat kepada Kelompok Tani Ternak Lembu Aji / Debitur

sebagai berikut:

- a. Surat No.052/772/Krd\_Cp.Plsn tanggal 4 November 2014 perihal Peringatan I;
- b. Surat No.052/819/Krd\_Cp.Plsn tanggal 4 Desember 2014 perihal Peringatan II;
- c. Surat No.053/104/Krd\_Cp.Plsn tanggal 16 Februari 2015 perihal Peringatan III;

5. Bahwa upaya pembinaan dan/atau penagihan yang dilakukan oleh pihak Terlawan I sebagaimana tersebut dalam jawaban angka (4) di atas tidak membawa hasil dan Kelompok Tani Ternak Lembu Aji / Debitur tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan atau melunasi pinjamannya dan hanya janji-janji saja;

6. Bahwa dengan tidak dibayarnya kredit tersebut sesuai dengan yang diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 1 tanggal 1 Oktober 2013 maka kredit tersebut dinyatakan macet pada tanggal 26 April 2014 Berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 7/3/DPNP tanggal 31 Januari 2005 dengan jumlah kewajiban berupa hutang pokok dan bunga sampai dengan tanggal 26 April 2014 sebesar Rp431.760.301,36 (empat ratus tiga puluh satu juta tujuh ratus enam puluh ribu tiga ratus satu rupiah koma 36) dengan rincian sebagai berikut:

*Halaman 11 dari 28 Perkara Nomor 806/PDT/2016/PT SBY*



KKP-E (dalam rupiah)	
Pokok	376.766.667,00
Bunga	54.993.634,36
Jumlah	431.760.301,36

7. Bahwa berdasarkan kesepakatan antara Para Pelawan sebagai Pemilik Jaminan bersama dengan Terlawan I sebagai Kreditur yang telah dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 1 tanggal 1 Oktober 2013, yang berbunyi sebagai berikut:

- a. Pasal 1 berbunyi: "Bank terhitung sejak tanggal 1 Oktober 2013 telah membuka kredit guna keperluan tambahan Modal Kerja peternakan sapi dan selalu dapat ditarik kembali dengan maksimum kredit sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dalam bentuk Kredit Ketahanan Pangan Dan Energi (KKP-E) tidak termasuk bunga-bunga dan biaya-biaya lainnya. Jangka waktu pembayaran lunas kredit tersebut ialah 36 (tiga puluh enam) bulan dengan angsuran 6 (enam) bulanan atau sekaligus saat jatuh tempo disesuaikan dengan siklus usahanya, terhitung mulai tanggal 1 Oktober 2013 sampai dengan berakhir pada tanggal 1 Oktober 2016";
- b. Pasal 8 berbunyi: "Bank berhak dengan segera dan tanpa memberitahukan apapun terlebih dahulu kepada Debitur serta tanpa tenggang waktu yang ditentukan, memberhentikan perjanjian ini dalam hal mana perjanjian ini pada seketika itu juga berhenti:
  - a. Apabila Debitur alpa membayar bunga dalam waktu yang ditentukan dalam Pasal 6 diatas;
  - b. Apabila Debitur tidak memenuhi suatu kewajibannya berdasarkan akta ini;
  - c. Apabila Debitur tidak memenuhi suatu kewajibannya berdasarkan akta ini;



Segera setelah perjanjian ini oleh karena sebab apapun berhenti, Bank tidak berkewajiban lagi membayar jumlah-jumlah uang apapun kepada Debitur”;

c. Pasal 9 berbunyi: “Pada saat perjanjian ini berhenti karena sebab apapun juga, maka segala hutang Debitur kepada Bank atas kekuatan perjanjian ini dapat ditagih oleh Bank dari Debitur dengan segera serta dengan sekaligus tanpa pemotongan atau hak memperhitungkan (kompensasi) apapun”;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”;

Bahwa oleh karena Para Pelawan sebagai Penjamin tidak membayar hutangnya sesuai dengan waktu yang diperjanjikan atau wanprestasi dan kredit telah dinyatakan macet sesuai dengan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 7/3/DPNP tanggal 31 Januari 2005, maka untuk membayar hutang pokok, bunga dan denda tersebut pada angka (6) di atas, pihak Terlawan I berhak melakukan penjualan barang jaminan / obyek a quo, secara lelang melalui Terlawan II;

**8.** Bahwa hak preferen dari Kreditur pemegangnya (Kreditor Preferen) terhadap harta kekayaan yang telah sah diikat oleh suatu hak jaminan kebendaan adalah diutamakan (droit de preference). Dikarenakan prinsip hukum jaminan antara lain ditegaskan dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan sebagai berikut:

“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”;

*Halaman 13 dari 28 Perkara Nomor 806/PDT/2016/PT SBY*



Maka perlu kiranya Terlawan I menjelaskan hal-hal sebagai berikut:

a. Menurut Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan:

(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2);

obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya;

b. Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut telah jelas bahwa apabila debitur terjadi cidera janji, maka obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum berdasarkan pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan atau dengan berdasarkan pada Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan yang proses pelaksanaan lelangnya dilakukan dengan cara yang berbeda yaitu:

- 1) Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyebutkan “apabila debitur 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”. Hal ini berarti apabila Kelompok Tani Ternak Lembu Aji sebagai Debitur cidera janji, maka Terlawan I selaku pemegang Hak Tanggungan atas obyek a quo berhak menjual atas kekuasaan sendiri secara lelang melalui KPKNL Madiun yang hasilnya digunakan untuk pelunasan pinjaman atas nama Terlawan I. Oleh karena Terlawan I menjual objek a quo secara lelang melalui

*Halaman 14 dari 28 Perkara Nomor 806/PDT/2016/PT SBY*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KPKNL Surabaya dengan menggunakan jasa Terlawan II, berdasarkan pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan maka dengan demikian pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan I adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Buku II Mahkamah Agung tentang Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 menyatakan bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan;

Berdasarkan penjelasan Prof. Boedi Harsono dalam bukunya Hukum Agraria Indonesia angka 192 huruf (c) Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 halaman 457, pelaksanaannya lebih mudah daripada "parate eksekusi" karena tidak diperlukan perintah Ketua Pengadilan Negeri untuk melakukan penjualan objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum. Kreditur pemegang Hak Tanggungan dapat langsung mengajukan permintaan kepada Kepala Kantor Lelang Negara untuk melakukan penjualan objek Hak Tanggungan;

2) Pasal 14 ayat (2) yang menyebutkan "Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA demikian juga pada ayat (3) pasal 14 menyebutkan "Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah;

Berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3210 tanggal 30 Januari 1984 terkait dengan pelaksanaan lelang berdasarkan Grosse Akta Hipotik, eksekusinya menggunakan

*Halaman 15 dari 28 Perkara Nomor 806/PDT/2016/PT SBY*



eksekusi hipotik yang diatur dalam Pasal 224 HIR atau 258 Rbg, sehingga apabila debitur cidera janji maka berdasarkan title eksekusi yang terdapat dalam hipotik, kreditur dapat mengeksekusi obyek a quo atas perintah Ketua Pengadilan Negeri;

Berdasarkan penjelasan Prof. Boedi Harsono dalam bukunya Hukum Agraria Indonesia angka 192 huruf (c) Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan, dijelaskan bahwa Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan dengan merujuk Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah merupakan parate eksekusi yang diatur dalam Pasal 224 RIB dan Pasal 258 Rr Bgw (angka (2) Parate Executie halaman 455), dengan menyerahkan sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasarnya, eksekusi akan dilaksanakan atas perintah dan dengan dipimpin Ketua Pengadilan Negeri melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara (angka (3) Acara Parate Executie halaman 457)";

Sehingga dalil Penggugat yang menyatakan tidak dapat dilakukan sita jaminan atas barang milik pihak ketiga adalah dalil yang tidak benar;

9. Bahwa Terlawan I telah mengirimkan Surat Nomor: 54/0457/Pmsr\_C.Mgt tanggal 21 Februari 2016 kepada Kelompok Tani Ternak Lembu Aji Cq Supriyadi sebagai Debitur Perihal Pemberitahuan Jadwal Lelang, atas objek jaminan a quo akan dilaksanakan pada:

Hari/Tanggal : Selasa, 22 Maret 2016;

Waktu : 10.00 WIB;

Tempat : Kantor PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur;  
Tbk. Kantor Cabang Magetan, Jl. Pahlawan No. 02  
Magetan;

10. Bahwa dalil Para Pelawan dalam Gugatan Perlawanannya angka 3, 5, 8, 9 dan 11 yang menyatakan Para Pelawan selaku Pihak Ketiga keberatan dan menolak dengan tegas atas akan dilakukannya lelang oleh

*Halaman 16 dari 28 Perkara Nomor 806/PDT/2016/PT SBY*



Terlawan I, hal ini perlu Terlawan I jelaskan bahwa Para Pelawan selaku Pihak Ketiga sekaligus selaku Penjamin hutang Kelompok Tani Lembu Aji / Debitur, yang tertuang dalam Komparasi berdasarkan dalam Perjanjian Kredit No. 1 tanggal 01 Oktober 2013 dengan menyerahkan objek a quo sebagai jaminan. Oleh karena Kelompok Tani Lembu Aji / Debitur melakukan wanprestasi maka Pihak Terlawan I berhak melakukan lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku, hal ini sesuai dengan jawaban Terlawan I angka 4, 5, 6 dan 7;

Dengan demikian maka segala kerugian menjadi beban Para Pelawan;

**11.** Bahwa dalil Para Pelawan dalam Gugatan Perlawanannya angka 4 yang menyatakan Para Pelawan tidak pernah diikutsertakan sebagaimana Turut Tergugat oleh Terlawan, hal ini tidak dibenarkan karena dalam Perjanjian Kredit Nomor 1 tanggal 1 Oktober 2013 Pasal 8 yang berbunyi sebagai berikut: "Bank berhak dengan segera dan tanpa memberitahukan apapun terlebih dahulu kepada Debitur serta tanpa tenggang waktu yang ditentukan, memberhentikan perjanjian ini dalam hal mana perjanjian ini pada seketika itu juga berhenti:

- a. Apabila Debitur alpa membayar bunga dalam waktu yang ditentukan dalam Pasal 6 diatas;
- b. Apabila Debitur tidak memenuhi suatu kewajibannya berdasarkan akta ini;
- c. Apabila Debitur tidak memenuhi suatu kewajibannya berdasarkan akta ini;

Segera setelah perjanjian ini oleh karena sebab apapun berhenti, bank tidak berkewajiban lagi membayar jumlah-jumlah uang apapun kepada Debitur."

Menjadikan Perjanjian Kredit Nomor 1 tanggal 1 Oktober 2013 sebagai perjanjian yang mengikat Para Pelawan dengan Terlawan I;

**12.** Bahwa dalil Para Pelawan dalam Gugatan Perlawanannya angka 2, 6, 7 dan 12 yang menyatakan objek a quo adalah milik Para Pelawan dan bukan milik Kelompok Tani Ternak Lembu Aji / Debitur ataupun Terlawan I,

*Halaman 17 dari 28 Perkara Nomor 806/PDT/2016/PT SBY*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal ini adalah benar. Namun demikian objek a quo tersebut telah diserahkan sendiri oleh Para Pelawan sebagai jaminan Kredit atas nama Kelompok Tani Lembu Aji / Debitur sesuai Perjanjian Kredit Nomor 1 tanggal 1 Oktober 2013 dan telah diikat dengan Hak Tanggungan sebagaimana jawaban Terlawan I angka 2 dan 3 diatas;

Berdasarkan hal tersebut diatas maka Terlawan I berhak melakukan penjualan objek a quo secara lelang sesuai dengan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga segala bentuk kerugian atas pelaksanaan lelang tersebut menjadi beban kerugian Para Pelawan dan Pihak Terlawan I dibebaskan dari beban menanggung kerugian materiil maupun kerugian immateriil;

**13.** Bahwa dalil Para Pelawan angka 10 yang memohon agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) sudah sepatutnya ditolak karena gugatan ini tidak memenuhi ketentuan sebagaimana Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) RBG, Pasal 54 dan Pasal 57 Rv, dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil, dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil;

Maka berdasarkan sanggahan yang dikemukakan diatas, Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

DALAM EKSEPSI;

1. Bahwa menolak dalil-dalil Para Pelawan dalam gugatan Perlawanannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Menyatakan bahwa gugatan Perlawanan Para Pelawan mengandung error in persona dalam bentuk:

Halaman 18 dari 28 Perkara Nomor 806/PDT/2016/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Plurium Litis Consortium dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihak, seharusnya Kelompok Tani Ternak Lembu Aji selaku Debitur harus ditarik sebagai Terlawan;
- b. Bahwa gugatan Perlawanan Para Pelawan dinyatakan kabur (obscuur libel), karena apa yang didalilkan oleh Para Pelawan dalam gugatan Perlawanannya yang termuat dalam Posita tidak berkaitan atau tidak sinkron dengan Petitum;

Maka berdasarkan segala apa yang diuraikan diatas, Terlawan I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Magetan untuk menyatakan gugatan perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk / NO) atau setidaknya menyatakan gugatan perlawanan ditolak dan menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara ini;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa segala apa yang terurai dalam eksepsi mohon dianggap terulang dalam pokok perkara;
2. Menolak gugatan Para Pelawan seluruhnya atau setidaknya tidaknya

menyatakan tidak dapat diterima;

3. Menyatakan bahwa Terlawan I adalah Terlawan yang baik;
4. Menyatakan bahwa Para Pelawan adalah Para Pelawan yang tidak baik;
5. Menyatakan Para Pelawan sebagai Pihak Ketiga dan sekaligus sebagai Penjamin Hutang atas nama Kelompok Tani Ternak Lembu Aji sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor 1 tanggal 1 Oktober 2013;
6. Menolak mengangkat kembali sita jaminan atas objek a quo;
7. Menyatakan bahwa akta-akta dan surat-surat yang dibuat di hadapan notaris/PPAT Feliyanti, S.H., berupa Akta Perjanjian Kredit Nomor 1 tanggal 1 Oktober 2013 dan segala surat-surat, akta-akta maupun penetapan-penetapan yang terbit yang berkaitan dengan akta perjanjian kredit, pengikatan jaminan dan pelaksanaan lelang terhadap obyek a quo pada

*Halaman 19 dari 28 Perkara Nomor 806/PDT/2016/PT SBY*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dinyatakan sah dan berharga, serta mempunyai kekuatan hukum yang sempurna;

8. Menyatakan pelaksanaan lelang terhadap objek a quo pada tanggal 22 Maret 2016 sebagaimana surat Terlawan II Nomor: S-179/WKN.10/KNL.06/2016 telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga harus dinyatakan sah dan berkekuatan hukum, serta dapat dilanjutkan pelaksanaannya;

9. Menyatakan bahwa atas segala akibat / risiko / kerugian yang dialami oleh Para Pelawan bukan merupakan tanggung jawab Terlawan I dan Terlawan II, sehingga Terlawan I dan Terlawan II dibebaskan dari beban menanggung kerugian materiil maupun kerugian immateriil;

10. Menghukum Para Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

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

Menimbang, bahwa atas Perlawanan Para Pelawan tersebut, dalam tanggapannya Terlawan II mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 30 Mei 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Terlawan II menolak seluruh dalil yang dikemukakan oleh Para Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas;
2. GUGATAN PERLAWANAN PARA PELAWAN PREMATEUR;

Bahwa sesuai dengan Surat Pernyataan Pembatalan Lelang dari Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun tanggal 22 Maret 2016 yang menerangkan bahwa pelaksanaan lelang atas obyek lelang in cassu jaminan kredit milik debitur Kelompok Tani Ternak Lembu Aji cq Supriyato DIBATALKAN;

Sehingga secara factual lelang atas jaminan kredit milik debitur Kelompok Tani Ternak Lembu Aji cq Supriyadi yakni Satu Paket tanah sesuai SHM nomor 1921 tanggal 14 Desember 2005 luas 874 M<sup>2</sup> dan SHM nomor 1922

*Halaman 20 dari 28 Perkara Nomor 806/PDT/2016/PT SBY*

**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

tanggal 14 Desember 2005 luas 874 M<sup>2</sup> keduanya atas nama Hariono terletak di Desa Bagi, Kecamatan Madiun, Kabupaten Madiun serta sebidang tanah sesuai SHM nomor 719 tanggal 29 Mei 2000 luas 366 M<sup>2</sup> atas nama Surati, terletak di Kelurahan Maospati, Kecamatan Maospati, Kabupaten Magetan: BELUM PERNAH DILAKSANAKAN oleh Terlawan I maupun Terlawan II;

Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut maka secara hukum Para Pelawan BELUM SAATNYA MENGAJUKAN GUGATAN PERLAWANAN LELANG terhadap Terlawan I maupun Terlawan II karena lelang tersebut BELUM TERJADI dan / atau BATAL DILAKSANAKAN;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Gugatan Perlawanan secara nyata merupakan gugatan perlawanan yang PREMATUR, maka sudah sepatutnyalah Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak gugatan Para Pelawan atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard / NO);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Pelawan kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya menurut hukum;
2. Bahwa Terlawan II mohon agar dalil-dalil yang diterapkan dalam eksepsi / jawaban hendaknya termuat kembali dan terbaca menjadi satu kesatuan dengan POKOK PERKARA;
3. Bahwa Terlawan II in cassu KPKNL Madiun pada tanggal 19 Pebruari 2016 telah menerima surat nomor 054/0250/Umum/2016 tanggal 5 Pebruari 2016 mengenai Permohonan Penetapan jadwal lelang dan Rekomendasi SKPT dari PT BPD Jawa Timur Cabang Magetan;
4. Bahwa Terlawan II menetapkan hari / tanggal lelang dengan surat nomor S-179/WKN.10/KNL.06/2016 tanggal 19 Pebruari 2016, yang mana lelang rencananya akan dilaksanakan pada Selasa, 22 Maret 2016 dan meminta kepada Penjual in casu PT BPD Jawa Timur Cabang Magetan untuk

*Halaman 21 dari 28 Perkara Nomor 806/PDT/2016/PT SBY*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengumumkan pelaksanaan lelang melalui selebaran / Surat kabar harian sebanyak 2 (dua) kali;

5. Bahwa sesuai dengan surat Pernyataan Pembatalan Lelang tanggal 22 Maret 2016 dari Pajabat Lelang pada KPKNL Madiun disebutkan bahwa pelaksanaan lelang atas obyek " Satu Paket tanah sesuai SHM nomor 1921 tanggal 14 Desember 2005 luas 874 M<sup>2</sup> dan SHM nomor 1922 tanggal 14 Desember 2005 luas 874 M<sup>2</sup> keduanya atas nama Hariono terletak di Desa Bagi, Kecamatan Madiun, Kabupaten Madiun serta sebidang tanah sesuai SHM nomor 719 tanggal 29 Mei 2000 luas 366 M<sup>2</sup> atas nama Surati, terletak di Kelurahan Maospati, Kecamatan Maospati, Kabupaten Magetan DIBATALKAN";

6. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka Terlawan II belum melaksanakan tindakan untuk melaksanakan penjualan lelang atas obyek perkara a quo yang diminta oleh penjual in cassu PT BPD Jawa Timur Cabang Magetan, Terlawan II hanya melakukan tindakan persiapan pelaksanaan lelang atas obyek yang menjadi sengketa, sehingga patut Terlawan II dikeluarkan dari perkara a quo karena belum melakukan tindakan apapun terhadap obyek sengketa dan disini Terlawan II tidak mengeluarkan produk hukum apapun berkaitan dengan obyek yang disengketakan;

7. Bahwa dalil-dalil Para Pelawan selain dan selebihnya, diluar masalah pelelangan, Terlawan II menanggapi karena bukan kewenangan Terlawan II untuk menjawabnya;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah dikemukakan di atas, Terlawan II mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia dapat memberikan putusan atas perkara a quo sebagai berikut :

#### DALAM EKSEPSI:

- a. Mengabulkan Eksepsi Terlawan II untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

*Halaman 22 dari 28 Perkara Nomor 806/PDT/2016/PT SBY*



**DALAM POKOK PERKARA:**

- a. Menyatakan gugatan Para Pelawan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijik Verklaard);
- b. Menyatakan bahwa mengeluarkan Terlawan II in cassu KPKNL Madiun sebagai pihak dalam perkara a quo;
- c. Menghukum Para Pelawan untuk membayar seluruh biaya-biaya perkara yang timbul;
- d. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono);

Memperhatikan, mengutip dan menerima keadaan-keadaan sebagaimana tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Magetan tanggal 1 Agustus 2016 Nomor 2/Pdt.Plw/2016/PN Mgt dalam perkara antara kedua belah pihak dihadiri Pelawan I mewakili Pelawan II serta Terlawan I dan Terlawan II, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

- Menerima Eksepsi Terlawan I;

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menyatakan Gugatan Perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima (niet ontvankelijike verklaard);
- Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp661.000,00 (enam ratus enam puluh satu ribu rupiah);

**Membaca berturut – turut:**

1. Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Magetan, menerangkan bahwa pada tanggal 15 Agustus 2016, Para Pelawan telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Magetan tanggal 1 Agustus 2016 Nomor 2/Pdt.Plw/2016/PN Mgt dan permohonan banding tersebut telah

*Halaman 23 dari 28 Perkara Nomor 806/PDT/2016/PT SBY*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberitahukan masing – masing kepada Terlawan II / Terbanding, pada tanggal 22 Agustus 2016 dan kepada Terlawan I / Terbanding pada tanggal 26 Agustus 2016 oleh Jususa Pengganti Pengadilan Negeri Madiun dan Jususa Pengadilan Negeri Magetan;

2. Memori Banding tertanggal 7 September 2016 diajukan oleh Para Pelawan / Pemanding, diterima Kepaniteraan Pengadilan Negeri Magetan pada tanggal 7 September 2016 dan salinannya telah diberitahukan serta diserahkan kepada Terlawan I / Terbanding dan Terlawan II / Terbanding pada tanggal 13 September 2016, oleh Jususa Pengganti Pengadilan Negeri Magetan;

3. Kontra Memori Banding tertanggal 26 September 2016 diajukan oleh Terlawan II / Terbanding, diterima Kepaniteraan Pengadilan Negeri Magetan pada tanggal 26 September 2016 dan salinannya telah diberitahukan serta diserahkan kepada Para Pelawan / Pemanding pada tanggal 29 September 2016, oleh Jususa Pengganti Pengadilan Negeri Magetan;

4. Relas Pemberitahuan Untuk Memeriksa Berkas Perkara (Inzage), dibuat oleh Jususa, Jususa Pengganti Pengadilan Negeri Magetan dan Jususa Pengganti Pengadilan Negeri Madiun, menerangkan bahwa telah diberitahukan masing – masing kepada Terlawan I / Terbanding pada tanggal 24 Agustus 2016, kepada Para Pelawan / Pemanding pada

tanggal 25 Agustus 2016 dan kepada Terlawan II / Terbanding pada tanggal 30 Agustus 2016, bahwa kepada para pihak telah diberi kesempatan selama 14 (empat belas) hari untuk mempelajari berkas perkara Nomor 2/Pdt.Plw/2016/PN Mgt sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Timur;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pelawan / Pemanding telah diajukan dalam tenggang waktu yang ditentukan dalam undang – undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

*Halaman 24 dari 28 Perkara Nomor 806/PDT/2016/PT SBY*

### 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

Menimbang, bahwa Para Pelawan / Pembanding telah mengajukan Memori Banding tertanggal 7 September 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa segala yang terurai dalam Memori Banding ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Eksepsi dan jawaban, Duplik dan kesimpulan Para Terlawan / Para Pemohon banding;
- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam pertimbangan hukumnya yang mengabulkan Eksepsi Terlawan I / Terbanding yaitu gugatan Para Pelawan mengandung cacat formil karena kurang pihak (Kelompok Tani Lembu Aji tidak turut dijadikan pihak dalam perkara ini) dan gugatan obscur libel sebagaimana tertuang dalam putusan halaman 27 butir 2;
- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah melakukan penyimpangan terhadap asas-asas hukum acara perdata yang menyatakan "Kedua belah pihak harus didengar" bukan hanya mendengar Eksepsi Terlawan I saja;

Berdasarkan alasan-alasan diatas Para Pelawan / Para Pembanding mohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding berkenan memutus menerima permohonan banding Para Pembanding semula Para Pelawan dan Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Magetan Nomor 2/Pdt.Plw/2016/

PN Mgt tanggal 1 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa Terlawan II / Terbanding telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 26 September 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar dalam menjatuhkan putusannya, karena dalam pertimbangan hukumnya memuat alasan-alasan dan dasar hukum;
- Bahwa putusan Nomor 2/Pdt.Plw/2016/PN Mgt tanggal 1 Agustus 2016 tersebut didasarkan oleh bukti-bukti surat yang sah sebagaimana diajukan

*Halaman 25 dari 28 Perkara Nomor 806/PDT/2016/PT SBY*

**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

oleh Para Pelawan dan Para Terlawan sehingga secara sah dan meyakinkan telah dapat dibuktikan dalam persidangan, sehingga apa yang didalilkan oleh Para Pelawan bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam pertimbangannya yang mengabulkan Eksepsi Terlawan I adalah tidak benar;

- Bahwa sesuai bukti T.I-1 yaitu Akta Perjanjian Kredit No. 1 tanggal 1 Oktober 2013 yang diajukan oleh Terlawan I terbukti dalam fakta dipersidangan bahwa Kelompok Tani Lembu Aji merupakan Debitur dari Terlawan I, sehingga untuk menghindari permasalahan hukum dikemudian hari sudah seharusnya Kelompok Tani Lembu Aji ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

- Bahwa semua dalil Para Pelawan / Pembanding dalam gugatannya maupun dalam Memori Banding telah dibantah dan ditolak oleh Terlawan II / Terbanding dan Terlawan II / Terbanding telah membuktikan proses persiapan lelang sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku, sehingga dalil-dalil Pembanding tentang pelaksanaan lelang yang melawan hukum merupakan dalil yang menyesatkan dan megada-ada. Oleh karena itu haruslah ditolak dan dikesampingkan;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Terlawan II / Terbanding memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya untuk menolak permohonan banding Para Pelawan / Para Pembanding dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Magetan Nomor 2/Pdt.Plw/2016/PN Mgt tanggal 1 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca, dan mempelajari dengan seksama salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Magetan tanggal 1 Agustus 2016 Nomor 2/Pdt.Plw/2016/PN Mgt Berita Acara Pemeriksaan, Memori Banding tertanggal 7 September 2016 diajukan oleh Para Pelawan / Pembanding, Kontra Memori Banding tertanggal 26 September 2016 diajukan oleh Terlawan II / Terbanding, serta surat – surat lainnya, berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya Dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara, sudah tepat dan benar menurut

*Halaman 26 dari 28 Perkara Nomor 806/PDT/2016/PT SBY*

#### 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

hukum, sehingga dapat disetujui dan selanjutnya dijadikan pula sebagai dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara yang dimohon banding a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Magetan tanggal 1 Agustus 2016 Nomor 2/Pdt.Plw/2016/PN Mgt **haruslah dikuatkan**;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pelawan / Pemanding tetap berada dipihak yang kalah, maka kepadanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebagaimana dalam amar putusan ini;

Mengingat, Undang – Undang No. 20 Tahun 1947, Undang – Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang – Undang No. 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Pelawan / Para Pemanding;
- **Menguatkan** putusan Pengadilan Negeri Magetan tanggal 1 Agustus 2016 Nomor 2/Pdt.Plw/2016/PN Mgt., yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pelawan / Para Pemanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya, pada hari **SELASA** tanggal **3 JANUARI 2017**, oleh Kami **Eddy Joenarso, S.H., M.Hum.**, Hakim Tinggi, sebagai Ketua Majelis dengan **Untung Widarto, S.H., M.H.**, dan **Hj. KW Miastuti, S.H., M.H.** masing – masing sebagai Hakim Anggota, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari **SELASA** tanggal **10 JANUARI 2017**, diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim – Hakim Anggota, serta dihadiri oleh **Choiria Chomsa PP, S.E., M.H.**, Panitera Pengganti pada

*Halaman 27 dari 28 Perkara Nomor 806/PDT/2016/PT SBY*

#### 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

Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA

ttd

**Untung Widarto, S.H., M.H.\_**

ttd

**Hj. KW Miastuti, S.H., M.H.**

KETUA MAJELIS,

ttd

**Eddy Joenarso, S.H., M.Hum.**

PANITERA PENGGANTI

ttd

**Choiria Chomsa PP, S.E., M.H.**

Biaya perkara banding :

1. Materai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Pemberkasan	<u>Rp 139.000,00</u>
Jumlah	Rp 150.000,00

Halaman 28 dari 28 Perkara Nomor 806/PDT/2016/PT SBY

**Disclaimer**

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