



PUTUSAN

Nomor: 974/Pdt.Bth/2021/PN.Sby.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Surabaya, yang mengadili perkara-perkara perdata pada Peradilan Tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara :

RATNA SARIWATI, tempat tanggal lahir : Denpasar, 05 Mei 1981, Jenis Kelamin : Perempuan, bertempat tinggal di Jl. Pejangik No. 65 B KR. Wanasara RT002 RW155 Kel./Ds. Cilinaya Kec. Cakranegara Kota Mataram,;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada ADVENT DIO RANDY, SH, Dkk, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "YULIANA & REKAN", beralamat di Jln. Legundi No. 31, Kel. Ketabang / Kec. Genteng, Kota Surabaya – 60272, berdasarkan Pasal 1 butir 1 dan 2 UU No.18 Tahun 2003 tentang Advokat jo. Pasal 1795 KUH Perdata serta Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 September 2021 (Surat Kuasa terlampir).

Selanjutnya **RATNA SARIWATI** disebut sebagai **Pelawan;**

Lawan:

SAMUEL VINSON HERMAWAN, tempat kedudukan Jl. Jalan Pucangan 4/3 RT/RW 004/007 Kec. Gubeng Kota Surabaya, Jawa Timur, Selanjutnya disebut sebagai
Terlawan ;

YANI ALSAFAN, tempat kedudukan Jl. Jalan Klampis Semolo Barat 7/27 RT/RW 008/001 Kel/Ds Semolowaru Kec. Sukolilo Kota Surabaya, Jawa Timur,
Selanjutnya disebut sebagai **Turut Terlawan I ;**

Hal 1 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.Sby.



PT. BANK PERMATA Tbk. Cq. PT. BANK PERMATA Tbk. Cabang

Surabaya, Kantor di Jl. Panglima Sudirman No. 54-58 Kota
Surabaya, Jawa Timur,

Selanjutnya disebut sebagai **Turut Terlawan II ;**

CHANDRA TANDYA, SH PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

Surabaya, Kantor di Jl. Pandan No. 18, Kel. Ketabang, Kec.
Genteng, Kota Surabaya, Jawa Timur,

Selanjutnya disebut sebagai **Turut Terlawan III;**

KANTOR PERTANAHAN (BPN/ATR) KOTA SURABAYA II, Kantor di

Krembangan Barat No. 57 Kel. Krembangan Selatan, Kec.
Krembangan Surabaya, Jawa Timur,

Selanjutnya disebut sebagai **Turut Terlawan IV;**

Pengadilan Negeri Tersebut ;

Telah membaca surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini ;

Telah memperhatikan surat-surat dan mendengarkan keterangan saksi-saksi
yang diajukan dalam persidangan ;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat gugatan perlawanannya
tanggal 5 Oktober 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Surabaya pada tanggal 6 Oktober 2021 tercatat dalam Register Perkara
Perdata Nomor: 974/Pdt.Bth/2021/PN Sby telah mengajukan gugatan
perlawanannya kepada para Tergugat yang isinya sebagai berikut :

**Dasar Hukum Dan Hubungan Hukum Antara Pelawan, Terlawan Dan Para
Turut Terlawan**

*Bahwa yang menjadi dasar yuridis Gugatan Perlawanan (*Derden Verzet*)
ini adalah merujuk pada SEMA (Sura Edaran Mahkamah Agung) Republik
Indonesia Nomor 07 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat

Hal 2 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas
Bagi Peradilan, yang dikutip sebagai berikut :

***Perlawanan Pihak Ketiga / darden verzet, berdasarkan
Pasal 195 ayat (6) Jo. Pasal 208 HIR, hanya dapat
diajukan karena alasan “kepemilikan” (HM, HGB, HGU,
HP dan Gadai Tanah)***

(vide : SEMA No. 07 Tahun 2012)

* Bahwa PELAWAN keberatan dengan adanya **Penetapan Ketua
Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 02/EKS/2021/PN.Sby. Jo. Nomor
: 323/Pdt.G/2014/PN.Sby** tertanggal **8 Juni 2021**, yang dikutip dalam
Berita Acara Sita Eksekusi berbunyi sebagai berikut :

*untuk melakukan Sita Eksekusi terhadap :
sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya
beralamat di atau yang terkenal dengan Rumah yang terletak
di **Jl. Kertajaya Indah Regency Blok A-15 Surabaya, satu
dan lain hal sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak
Milik Nomor 629 / Kel. Gebang Putih tanggal 12 April
2010 atas YANI ALSAFAN (Termohon Eksekusi) ;***

(vide : Berita Acara Sita Eksekusi No. :
02/EKS/2021/PN.Sby.)

Oleh karena Permohonan Sita Eksekusi tersebut di atas **dimohonkan
oleh SAMUEL VINSON HERMAWAN** dahulunya **Selaku Pemohon
Eksekusi in-casu TERLAWAN** terhadap **YANI ALSAFAN** dahulunya
Selaku Termohon Eksekusi in-casu TURUT TERLAWAN I ;

* Bahwa **PELAWAN** adalah **Pihak Lain / Pihak Ketiga Selaku PEMILIK
SAH** atas **Objek berupa** sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di
atasnya beralamat di **Jl. Kertajaya Indah Regency Blok A-15, Kelurahan
Gebang Putih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya** sebagaimana
SHM (Sertipikat Hak Milik) Nomor : 602 tertanggal **3 September 2014**

Hal 3 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.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)



atas Nama Pemegang Hak Milik **RATNA SARIWATI in-casu PELAWAN**
(selanjutnya mohon disebut "**Objek Sengketa**") ;

* Bahwa Objek Sengketa secara **de Jure** maupun **de Facto** merupakan milik **RATNA SARIWATI in-casu PELAWAN** dan dalam Penguasaan **PELAWAN**, bukan milik **YANI ALSAFAN** dahulu Termohon Eksekusi **in-casu TURUT TERLAWAN I** sebagaimana diterangkan dalam kutipan Penetapan Sita Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Surabaya tersebut pada Posita Nomor 2 (dua) ;

* Bahwa Hak Kepemilikan dan Perolehan **PELAWAN** atas Objek Sengketa tersebut pada Posita Nomor 3 (tiga) dapat dibuktikan bahwa pada awalnya **PELAWAN** telah melakukan Akad Jual Beli dengan **TURUT TERLAWAN I**, hal tersebut berdasarkan AJB (Akta Jual Beli) Nomor : 193/2014 yang dibuat di hadapan **CHANDRA TANDYA, SH PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Surabaya in-casu TURUT TERLAWAN III** tertanggal **17 Juli 2014** ;

* Bahwa pada saat sebelum dilakukan proses pembuatan AJB (Akta Jual Beli) tersebut pada Posita Nomor 5 (lima), Pihak **PPAT (Pejabat Pembuat kata Tanah) in-casu TURUT TERLAWAN III** telah melakukan pengecekan di Kantor Pertanahan (BPN/ATR) Kota Surabaya II **in-casu TURUT TERLAWAN IV**, halmana pengecekan tersebut terkait dengan kepemilikan, penguasaan dan status Objek Sengketa *a-quo*, selanjutnya diperoleh keterangan pada pokoknya bahwa terhadap Objek Sengketa *a-quo* tersebut pada Posita Nomor 3 (tiga) adalah dalam status *clear* (bersih) yaitu tidak ada catatan Hak Tanggungan, Blokir, Sita, maupun Sengketa ;

* Bahwa dalam hal **PELAWAN** membeli Objek Sengketa *a-quo* kepada **TURUT TERLAWAN I**, **PELAWAN** menggunakan mekanisme Pelunasan dengan Fasilitas KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yang diberikan oleh



PT. BANK PERMATA Tbk. Cq. PT. BANK PERMATA Tbk. Cabang Surabaya *in-casu* TURUT TERLAWAN II ;

* Bahwa didasarkan pada AJB (Akta Jual Beli) tersebut pada Posita Nomor 5 (lima), Keterangan Pengecekan kepemilikan, penguasaan dan status tersebut pada Posita Nomor 6 (enam) dan Pemberian Fasilitas Kredit atas Pembelian Objen Sengketa tersebut pada Posita Nomor 7 (tujuh), **maka PELAWAN kemudian melakukan Peralihan Hak (Balik nama) / Peningkatan Alas Hak Kepemilikan atas Objek Sengketa** yang sebelumnya atas nama YANI ALSAFAN *in-casu* TURUT TERLAWAN I di Kantor Pertanahan (BPN/ATR) Kota Surabaya II *in-casu* TURUT TERLAWAN IV ;

* Bahwa terhadap Peralihan Hak (Balik nama)/Peningkatan Alas Hak Kepemilikan tersebut pada Posita Nomor 8 (delapan), **TURUT TERLAWAN III selanjutnya telah menerbitkan Alas Hak Kepemilikan baru atas Objek Sengketa a-quo yaitu berupa SHM (Sertipikat Hak Milik) Nomor : 602 tertanggal 3 September 2014 atas Nama Pemegang Hak Milik RATNA SARIWATI in-casu PELAWAN ;**

* Bahwa oleh karena pembayaran pelunasan Objek Sengketa *a-quo* dilakukan dengan menggunakan Fasilitas KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yang diberikan oleh PT. BANK PERMATA Tbk. Cq. PT. BANK PERMATA Tbk. Cabang Surabaya *in-casu* TURUT TERLAWAN II, **untuk itu PELAWAN menjadikan SHM (Sertipikat Hak Milik) Objek Sengketa a-quo yang telah beralih Hak Kepemilikan atas nama PELAWAN tersebut pada Posita Nomor 9 (sembilan) sebagai Jaminan / Agunan untuk pelunasan hutang kepada PT. BANK PERMATA Tbk. Cq. PT. BANK PERMATA Tbk. Cabang Surabaya selaku Pemberi Kredit in-casu TURUT TERLAWAN II**, hal ini dibuktikan sebagaimana :

(10.1) **APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan)** yang dibuat di hadapan CHANDRA TANDYA, SH PPAT (Pejabat Pembuat

Hal 5 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.Sby.



Akta Tanah) Surabaya *in-casu* TURUT TERLAWAN III
terhadap Objek Sengketa *a-quo* tertanggal 17 September
2014, dan ;

(10.2) **Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 06504/2014** yang
diterbitkan oleh Kantor Pertanahan (BPN/ATR) Kota
Surabaya II *in-casu* TURUT TERLAWAN IV tertanggal 15
Oktober 2014.

* Bahwa hingga saat Gugatan Perlawanan *Derden Verzet* ini didaftarkan di
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya, **SHM (Sertipikat Hak Milik)**
Nomor 602 atas Nama PELAWAN tersebut pada Posita Nomor 9
(sembilan) masih dijaminan / diagunkan kepada PT. BANK PERMATA
Tbk. Cq. PT. BANK PERMATA Tbk. Cabang Surabaya *in-casu* TURUT
TERLAWAN II sebagai pemegang Hak Tanggungan ;

* Terlawan telah keliru memohonkan sita eksekusi kepada ketua
pengadilan negeri surabaya terhadap objek sengketa *a-quo* atas
nama pemilik sah Ratna Sariwati (PELAWAN) ;

* Bahwa telah terjadi kekeliruan atau cacat substansi sebagaimana di
dalam Berita Acara Sita Eksekusi **Nomor : 02/EKS/2021/PN.Sby. Jo.**
Nomor : 323/Pdt.G/2014/PN.Sby tertanggal 8 Juni 2021 terhadap Objek
Sengketa *a-quo* tersebut pada Posita Nomor 3 (tiga) yang telah
dimohonkan oleh Pemohon Eksekusi **SAMUEL VINSON HERMAWAN** *in-*
casu TERLAWAN, yang dikutip dalam Berita Acara Sita Eksekusi berbunyi:

untuk melakukan Sita Eksekusi terhadap :
sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya
beralamat di atau yang terkenal dengan Rumah yang terletak
di Jl. Kertajaya Indah Regency Blok A-15 Surabaya, satu
dan lain hal sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak
Milik Nomor 629 / Kel. Gebang Putih tanggal 12 April
2010 atas YANI ALSAFAN (Termohon Eksekusi) ;

Hal 6 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.Sby.



(vide : Berita Acara Sita Eksekusi)

*Bahwa dalam Penetapan Sita Eksekusi yang dimohonkan oleh TERLAWAN kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya tersebut Pada Posita Nomor 12 (dua belas), dalam Permohonannya TERLAWAN menyebutkan terhadap Objek yang dimohonkan Sita Eksekusi *in-casu* Objek Sengketa *a-quo* merupakan milik dan atas nama YANI ALSAFAN *in-casu* TURUT TERLAWAN I, yang mana hal tersebut membuktikan TERLAWAN tidak melakukan pengecekan dan memastikan terhadap Kepemilikan atas Objek yang dimohonkan Sita Eksekusi *in-casu* Objek Sengketa *a-quo*, oleh karenanya hal tersebut merupakan kelalaian TERLAWAN yang sangat fatal ;

*Bahwa faktanya PELAWAN adalah **PEMILIK SAH** atas Objek Sengketa *a-quo* berupa sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya beralamat di **Jl. Kertajaya Indah Regency Blok A-15, Kelurahan Gebang Putih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya** sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 602 tertanggal 3 September 2014 atas Nama Pemegang Hak Milik **RATNA SARIWATI** *in-casu* PELAWAN ;

*Bahwa TERLAWAN telah salah dan keliru dalam memohonkan Sita Eksekusi atas Objek Sengketa *a-quo* (**Error in Objecto**) tersebut pada Posita Nomor 2 (dua) yang mana secara *de Jure* dan *de Facto* Objek Sengketa *a-quo* dikuasi oleh PELAWAN yang telah jelas Alas Hak Kepemilikannya sebagaimana tersebut pada Posita Nomor 9 (sembilan), halmana SHM (Sertipikat Hak Milik) merupakan Bukti Kepemilikan Tanah yang Mutlak sebagaimana diterangkan pada Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

Pasal 32

* **Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan**

Hal 7 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

* Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

(vide : PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)

Bahwa terhadap adanya fakta rangkaian Perbuatan hukum Jual Beli serta peralihan hak kepemilikan atas Objek Sengketa *a-quo* yang telah sesuai dengan syarat formil serta memperhatikan Asas kehati-hatian sebagaimana diuraikan pada Posita Nomor 5 (lima) s/d Posita Nomor 9 (sembilan), untuk itu Demi Hukum **PELAWAN** adalah Pihak Pembeli yang Beriktikad Baik yang Harus Dilindungi oleh Undang-undang, halmana argumentasi yuridis ini selaras dengan norma hukum yang terdapat dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada huruf B butir no. 4 yang dikutip berbunyi sebagai berikut :

* **RUMUSAN HUKUM PERDATA**

Hal 8 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.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)



PERDATA UMUM

* Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut :

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3)

KHUPerdata adalah sebagai berikut :

* Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :

* Pembelian tanah melalui pelelangan umum ; atau

* Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 ; atau

* Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat ... dst...

* Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain :

* Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya ; atau

Hal 9 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.Sby.



- * Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita ; atau
- * Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan ; atau
- * Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

(vide : SEMA No. 4 Tahun 2016)

* Bahwa jelas batas-batas **Objek Sengketa a-quo** berupa sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya beralamat di **Jl. Kertajaya Indah Regency Blok A-15, Kelurahan Gebang Putih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya** sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : **602** tertanggal **3 September 2014** atas Nama Pemegang Hak Milik **RATNA SARIWATI**, yaitu :

- * **Sebelah utara** : Gang Kampung / Rumah Penduduk
- * **Sebelah Timur** : Rumah Jln. Kertajaya Indah Regency Blok A12 Surabaya
- * **Sebelah Selatan** : Jalan Perumahan (Jl. Gebang Pratama Utara III)
- * **Sebelah Barat** : Rumah Jln. Kertajaya Indah Regency Blok A-16 Surabaya

* Bahwa faktanya jelas YANI ALSAFAN dahulunya Termohon Eksekusi *in-casu* **TURUT TERLAWAN I** adalah **BUKAN SEBAGAI PEMEGANG HAK YANG SAH** atas **Objek Sengketa a-quo** berupa sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya beralamat di **Jl. Kertajaya Indah Regency Blok A-15, Kelurahan Gebang Putih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya** ;

Hal 10 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.Sby.



* Bahwa **Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia, Edisi 2013**, Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan, **menjelaskan bahwa Suatu Putusan yang telah berkekuatan Hukum Tetap dapat dinyatakan Tidak Dapat Dijalankan (Non-Executable) manakala :**

- * Harta kekayaan tereksekusi tidak ada,
- * Putusan bersifat deklaratoir,
- * **Barang objek eksekusi di tangan pihak ketiga,**
- * Eksekusi terhadap penyewa, non eksekutabel,
- * **Barang yang hendak dieksekusi, dijaminan kepada pihak ketiga.**

(vide : Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia, Edisi 2013)

* Bahwa oleh karena faktanya Permohonan Pemohon Eksekusi (SAMUEL VINSON HERMAWAN) *in-casu* TERLAWAN atas Objek Sengketa tersebut pada Posita Nomor 3 (tiga) telah jelas diketahui **BARANG OBJEK EKSEKUSI DI TANGAN PIHAK KETIGA** dan **BARANG OBJEK EKSEKUSI MERUPAKAN BARANG OBJEK YANG DIJAMINKAN KEPADA PIHAK KETIGA**, maka telah jelas dan telah memenuhi syarat hal yang demikian merupakan klasifikasi dalam katagori **Putusan / Penetapan yang TIDAK DAPAT DIJALANKAN (NON-EXECUTABLE)**.

* Bahwa pada saat Eksekusi ditetapkan oleh hakim dalam suatu penetapan menjadi *Non-Executable*, maka **Eksekusi berhenti setelah adanya penetapan Non-Executable tersebut.**

Dasar Pelawan Memasukkan Turut Terlawan Dalam Gugatan Perlawanan Derden Verzet

* Bahwa **YANI ALSAFAN** *in-casu* TURUT TERLAWAN I memiliki keterkaitan identitas yang disebut oleh Pemohon Eksekusi sebagaimana Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 02/EKS/2021/PN.Sby. Jo. Nomor : 323/Pdt.G/2014/PN.Sby. Selaku **Termohon Eksekusi**.

Hal 11 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.Sby.



* Bahwa **PT. BANK PERMATA Tbk. Cq. PT. BANK PERMATA Tbk.**

Cabang Surabaya *in-casu* **TURUT TERLAWAN II** memiliki keterkaitan oleh karena pembelian Objek Sengketa *a-quo* dilakukan dengan menggunakan Fasilitas KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yang diberikan oleh **PT. BANK PERMATA Tbk. Cq. PT. BANK PERMATA Tbk. Cabang Surabaya** Selaku Kreditur *in-casu* **TURUT TERLAWAN II**, serta sebagai Pihak Pemegang Hak Tanggungan atas Objek Sengketa *a-quo*.

* Bahwa **CHANDRA TANDYA, SH PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)**

Surabaya *in-casu* **TURUT TERLAWAN III** memiliki keterkaitan dengan Perkara *a-quo* berdasarkan dengan :

(24.1) **Adanya Akad Jual Beli antara PELAWAN dengan TURUT TERLAWAN I**, berdasarkan AJB (Akta Jual Beli) Nomor : 193/2014 Tanggal 17 Juli 2014, dan ;

(24.2) **Pemberian Hak Tanggungan PELAWAN kepada TURUT TERLAWAN II atas Objek** sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya beralamat di Jl. Kertajaya Indah Regency Blok A-15, Kelurahan Gebang Putih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, berdasarkan **APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) Nomor : 270/2014 tertanggal 17 September 2014.**

Oleh karena masing – masing Akta tersebut Pada Posita Nomor (24.1) dan (24.2) di buat dihadapan **CHANDRA TANDYA, SH PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)** *in-casu* **TURUT TERLAWAN III.**

* Bahwa **KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA II** *in-casu* **TURUT TERLAWAN IV** memiliki keterkaitan Pihak yang telah menerbitkan SHM (Setifikat Hak Milik) yaitu **Objek berupa** sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya beralamat di **Jl. Kertajaya Indah Regency Blok A-15, Kelurahan Gebang Putih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya**

Hal 12 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.Sby.



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

sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 602 tertanggal 3
September 2014 atas Nama Pemegang Hak Milik RATNA SARIWATI.

*** PERMOHONAN PUTUSAN / PETITUM**

Berdasarkan uraian dalil-dalil dan argumentasi yuridis serta fakta hukum di atas,
maka dengan hormat PELAWAN Memohon kepada Yang Terhormat Ketua
Pengadilan Negeri Surabaya C.q. Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim Yang
memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a-quo* memberikan putusan yang
amarnya berbunyi sebagai berikut :

PRIMAIR :

*** Menerima dan mengabulkan Gugatan Perlawanan (*Derden Verzet*)
dari PELAWAN untuk seluruhnya ;**

*** Menyatakan PELAWAN adalah Pelawan yang Sah dan Benar ;**

*** Menyatakan PELAWAN adalah Pembeli yang bertikad baik yang
harus dilindungi oleh Undang-undang ;**

*** Menyatakan PELAWAN adalah Pihak Ketiga selaku PEMILIK SAH
atas Objek berupa sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di
atasnya beralamat di Jl. Kertajaya Indah Regency Blok A-15, Kelurahan
Gebang Putih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya sebagaimana
Sertipikat Hak Milik Nomor : 602 tertanggal 3 September 2014 atas
Nama Pemegang Hak Milik RATNA SARIWATI.**

*** Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor :
02/EKS/2021/PN.Sby. Jo. Nomor : 323/Pdt.G/2014/PN.Sby tertanggal 8
Juni 2021 atas Objek berupa sebidang tanah beserta bangunan yang
berdiri di atasnya beralamat di atau yang terkenal dengan Rumah yang
terletak di Jl. Kertajaya Indah Regency Blok A-15 Surabaya, sebagai
Penetapan yang Tidak Dapat Dijalankan atau NON-EXCUTABLE.**

*** Menyatakan untuk menghentikan Eksekusi atas Objek berupa
sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya beralamat di
atau yang terkenal dengan Rumah yang terletak di Jl. Kertajaya Indah**

Hal 13 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Regency Blok A-15 Surabaya (sebagaimana Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 02/EKS/2021/PN.Sby. Jo. Nomor : 323/Pdt.G/2014/PN.Sby tertanggal 8 Juni 2021)

***Memerintahkan PARA TURUT TERLAWAN untuk Patuh dan Tunduk terhadap isi Putusan ;**

***Menghukum TERLAWAN untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;**

SUBSIDAIR :

Apabila Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya C.q. Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a-quo* berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Para Penggugat datang menghadap kuasanya sebagaimana tersebut di atas, untuk Tergugat, datang menghadap kuasanya yang bernama : Andri Cahyanto, SH., dan Imam Wahyudi, S.H., Selaku Advoka dan Konsultan Hukum yang tergabung pada "kantor Advokat-konsultan Hukum Andri Cahyanto, Sh., dan Rekan Penerima Kuasa dari Kis Surano yang beralamat di Jl kendangsari gang 4/27 D Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 September 2021,;

Menimbang, bahwa sesuai PERMA Nomor: 1 Tahun 2016, Majelis telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak melalui mediasi dengan menunjuk Hakim Mediator SAFRI, SH. MH., akan tetapi tidak berhasil/gagal sebagaimana laporan Hakim Mediator tertanggal 25 Agustus 2021, karenanya pemeriksaan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Kuasa Hukum Para Penggugat;

Menimbang, bahwa atas pembacaan gugatan tersebut, Kuasa Hukum Para Penggugat tetap mempertahankan isi gugatannya;

Hal 14 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.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 atas gugatan kuasa hukum Pelawan tersebut, Terlawan telah mengajukan jawaban tertulis tanggal 6 Desember 2021 sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Perihal Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

1. Bahwa, dalam gugatan *derden verzet* sekurang-kurangnya terdapat 2 (dua) Terlawan, yaitu Terlawan I (Terlawan Penyita) dan Terlawan II (Terlawan Tersita);
2. Bahwa, dalam perkara *a quo* Pelawan hanya menarik Samuel Vinson Hermawan sebagai Terlawan, padahal yang menjadi penyebab terbitnya Penetapan Nomor : 02/EKS/2021/PN.Sby *juncto* Nomor : 323/Pdt.G/2014/PN.Sby bukan hanya dari Terlawan, melainkan juga dari Yani Alsafan, namun kedudukan hukum Yani Alsafan hanya sebagai pihak Turut Terlawan I, yang seharusnya ditarik sebagai pihak Terlawan II (Terlawan Tersita), sebagai akibat dari Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 323/Pdt.G/2014/PN.Sby tanggal 09 Juli 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang salah satu amarnya berbunyi : Menyatakan Tergugat (Turut Terlawan I) telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum, oleh karenanya Yani Alsafan harus ditarik sebagai pihak Terlawan II;
3. Bahwa, dengan tidak menarik Yani Alsafan sebagai pihak Terlawan II namun hanya sebagai pihak Turut Terlawan I, maka patut diduga antara Pelawan dan Turut Terlawan I ada "*main mata*" atau "*kongkalikong*" karena kapasitas Turut Terlawan I dalam perkara *a quo* hanya tunduk dan patuh terhadap isi putusan;
4. Bahwa, dengan demikian gugatan *derden verzet* adalah kurang pihak karena tidak menarik Yani Alsafan sebagai pihak Terlawan II (Terlawan Tersita).

DALAM POKOK PERKARA

Hal 15 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, dalil-dalil Terlawan sebagaimana terurai pada eksepsi di atas dianggap terulang kembali dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan bagian dalam pokok perkara di bawah ini;
2. Bahwa, Terlawan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya;
3. Bahwa, sesuai dengan asas *Erga Omnes* dan *Res Judicata Pro Veritate Habetur*, Putusan Hakim harus **dianggap benar** dan **mengikat semua pihak** karena Hakim dalam menjatuhkan putusan sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 yang didahului dengan kalimat “DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa”;
4. Bahwa, sesuai dengan ketentuan Pasal 207 ayat (3) HIR, pada dasarnya perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) TIDAK dapat menanggukkan eksekusi, upaya Pelawan mengajukan *derden verzet* hanyalah upaya untuk menghalang-halangi eksekusi, oleh karenanya perlawanan *a quo* haruslah ditolak;
5. Bahwa, terkait dengan obyek yang hendak dilakukan Eksekusi sebagaimana tertuang Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 02/EKS/2021/PN.Sby tanggal 08 Juni 2021 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 323/Pdt.G/2014/PN.Sby tanggal 09 Juli 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), yang berupa :

Sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya atau yang terkenal dengan rumah yang terletak di Jl. Kertajaya Indah Regency Blok A-15 Surabaya, satu dan lain hal sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 629/Kel. Gebang Putih tanggal 12 April 2010

Hal 16 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.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

memang benar atas nama Yani Alsafan (Termohon Eksekusi) yang sejak proses persidangan Perkara Perdata Nomor : 323/Pdt.G/2014/PN.Sby di Pengadilan Negeri Surabaya menjadi tempat tinggal Turut Terlawan I;

6. Bahwa, atas dalil-dalil gugatan Pelawan yang tidak ditanggapi oleh Terlawan bukanlah merupakan suatu pembenaran;

7. Bahwa, oleh karena berdasarkan asas bahwa Perlawanan **tidak dapat menanggukuhkan eksekusi**, maka Perlawan *a quo* **haruslah ditolak**.

Berdasarkan segala uraian di atas, Terlawan mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut berkenan menjatuhkan putusan :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Terlawan.
2. Menyatakan gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak perlawanan Pelawan atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara.

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

Menimbang, bahwa atas gugatan kuasa hukum Pelawan tersebut, Turut Terlawan I telah mengajukan jawaban tertulis tanggal 29 Nopember 2021 sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

* Bahwa TURUT TERLAWAN I tidak membantah seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PELAWAN dan justru TURUT TERLAWAN I membenarkan seluruh dalil-dalil Perlawanan yang diajukan oleh PELAWAN ;

* Bahwa awalnya pada tahun 2010 TURUT TERLAWAN I adalah Selaku Pemilik objek berupa sebidang tanah beserta bangunan yang

Hal 17 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.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

berdiri di atasnya beralamat di Jl. Kertajaya Indah Regency Blok A-15, Kelurahan Gebang Putih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya sebagaimana SHM (Sertipikat Hak Milik) Nomor : 602 yang dibuat di hadapan LUKAS HARIDJAJA GANI, SH., M.Kn (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Nomor 21/2020 tertanggal 12 April 2010 ;

* Bahwa kemudian pada tahun 2014, objek *a-quo* sebagaimana yang dimaksud dalam dalil pada poin 2 Jawaban Pertama TURUT TERLAWAN I tersebut diatas. Antara TURUT TERLAWAN I dengan PELAWAN telah terjadi kesepakatan dengan melakukan Akad Jual Beli (Akta Jual Beli), Nomor : 193/2014 yang dibuat di hadapan CHANDRA TANDYA, SH PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Surabaya tertanggal 17 Juli 2014 ;

* Bahwa setelah terjadinya kesepakatan Akad Jual Beli (AJB) antara TURUT TERLAWAN I dengan PELAWAN, sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya beralamat di Jl. Kertajaya Indah Regency Blok A-15, Kelurahan Gebang Putih, Kecamatan Sukolilo Kota Surabaya sebagaimana SHM (Sertipikat Hak Milik) Nomor : 602 telah dibaliknama kepada PELAWAN. Maka dengan demikian status *a-quo* tersebut sudah jelas-jelas merupakan atas nama PELAWAN selaku Pemilik tanah beserta bangunannya ;

* Bahwa terhadap dalil Jawaban Pertama TURUT TERLAWAN I pada poin 4, objek sengketa *a-quo* sebagaimana secara *de Jure* maupun *de Facto* adalah merupakan milik PELAWAN dan saat ini dalam Penguasaan PELAWAN, bukan milik TURUT TERLAWAN I ;

* Bahwa sebagaimana dengan Jawaban Pertama TURUT TERLAWAN I tersebut diatas, PELAWAN mendapatkan objek *a-quo* atas dasar Akad Jual Beli (AJB) yang sah dari TURUT TERLAWAN I. Maka dengan demikian PELAWAN adalah Selaku Pembeli yang beritikad baik. Dalam hal ini **"Pembeli yang beritikad baik"** sebagaimana diatur dalam

Hal 18 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.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

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 07 Tahun 2012 tanggal 12 September 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Peradilan. Pada angka IX Romawi tertulis ;

* ***"Perlindungan Hukum harus diberikan kepada Pembeli yang beritikad baik sekalipun diketahui jika penjual adalah orang yang tidak berhak menjual (objek jual beli tanah)" ;***

* ***"Pemilik asal hanya dapat mengajukan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak" ;***

* Bahwa kemudian TURUT TERLAWAN I mendapatkan Surat Pemberitahuan Berita Acara Sita Eksekusi dari Pengadilan Negeri Surabaya dengan Nomor : 02/EKS/2021/PN.Sby. Jo. Nomor : 323/Pdt.G/2014/PN.Sby tertanggal 8 Juni 2021;

* Bahwa isi dari Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 02/EKS/2021/PN.Sby. Jo. Nomor : 323/Pdt.G/2014/PN.Sby tertanggal 8 Juni 2021 atas Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Surabaya adalah sebagai berikut ;

untuk melakukan Sita Eksekusi terhadap :

"sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya beralamat di atau yang terkenal dengan Rumah yang terletak di Jl. Kertajaya Indah Regency Blok A-15 Surabaya, satu dan lain hal sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 629 / Kel. Gebang Putih tanggal 12 April 2010 atas YANI ALSAFAN (Termohon Eksekusi)" ;

* Bahwa atas Berita Acara Sita Eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Surabaya tersebut telah keliru dan salah sasaran (*error in persona*) dikarenakan objek sebagaimana dalam perkara *a-quo* bukan milik TURUT TERLAWAN I, namun telah menjadi milik PELAWAN yang sah atas sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya

Hal 19 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.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

beralamat di Jl. Kertajaya Indah Regency Blok A-15, Kelurahan Gebang Putih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya sebagaimana SHM (Sertipikat Hak Milik) Nomor : 602 telah dibaliknama kepada PELAWAN sedangkan yang menempati Tanah dan Bangunan tersebut adalah MING Selaku Kakak Kandung dari PELAWAN ;

* Bahwa Pengadilan Negeri Surabaya dalam hal ini telah melakukan kesalahan dan Kekeliruan dalam mengeluarkan Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 02/EKS/2021/PN.Sby. Jo. Nomor : 323/Pdt.G/2014/PN.Sby tertanggal 8 Juni 2021. Maka dengan demikian Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 02/EKS/2021/PN.Sby. Jo. Nomor : 323/Pdt.G/2014/PN.Sby tertanggal 8 Juni 2021 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan haruslah dinyatakan batal demi hukum ;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang telah TURUT TERLAWAN I kemukakan dalam Jawaban Pertama tersebut di atas, TURUT TERLAWAN I mohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara *a-quò* untuk berkenan menjatuhkan putusan dengan bunyi amar putusan sebagai berikut :

- * Mengabulkan Gugatan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya ;
- * Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang beritikad baik dan benar ;
- * Menyatakan Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 02/EKS/2021/PN.Sby. Jo. Nomor : 323/Pdt.G/2014/PN.Sby tertanggal 8 Juni 2021 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan haruslah dinyatakan batal demi hukum ;
- * Menghukum Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau ; Apabila Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya menurut hukum (*ex aequa et bono*)

Hal 20 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.Sby.



Menimbang, bahwa atas gugatan kuasa hukum Pelawan tersebut, Turut Terlawan II telah mengajukan jawaban tertulis tanggal 29 Nopember 2021 sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Terlawan II akan menjawab dan membantah terhadap dalil-dalil Pelawan yang terkait dengan kepentingan hukum Turut Terlawan II;
2. Bahwa benar dalil Pelawan dalam angka 7, angka 10, angka 11, dan angka 23, antara Pelawan dan Turut Terlawan Tergugat II terikat dalam hubungan hukum pemberian fasilitas kredit berupa **Fasilitas KPR Keluarga Rumah** sebagaimana yang tertuang dalam **Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (ketentuan Khusus) Nomor : 12, tanggal 8 Juli 2014, Jo. Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor: SKU/0001-140613/N/MOR, tanggal 8 Juli 2014, yang kemudian di addendum dalam Perubahan Pertama Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor : KKJ000I-140613/AIMOR, tanggal 4 Februari 2021, Jo. Perubahan dan Pernyataan Kembali Syarat Dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Perbankan, Nomor: SKU/0001-140613/A/MOR, tanggal 4 Februari 2021 ("selanjutnya disebut PERJANJIAN")**;
3. Bahwa untuk menjamin pembayaran kewajiban terhadap FERJANJIAN, Pelawan telah memberikan jaminan berupa Sebidang tanah milik dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 602, terletak di Jalan Kertajaya ndah Regency Blok A Nomor : 15, Kelurahan Keputih,

Hal 21 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.Sby.



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

Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, (dalam Izin Mendirikan Bangunan (1MB) tertulis : Jalan Gebang Pratama Utara 111/6 (Lama Jalan Kertajaya Indah Regency A-is), yang terdaftar atas nama Nona Ratna Sari Wati ("**selanjutnya disebut JAMINAN**");

Bahwa JAMINAN yang diberikan tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 06504/2014, tanggal 15 Oktober 2014;

4 Bahwa yang menjadi objek sengketa yang dimasalahkan Pelawan dalam Perlawanan *a quo* adalah mengenai Berita Acara Eksekusi Nomor: 02/EKS/2021/PN.Sby, Jo. Nomor : 323/Pdt.G/2014/PN.Sby, tertanggal 8 Jlni 2021 yang dimohonkan oleh Terlawan I;

5 Bahwa sebagaimana dalam ketentuan Pasal 34 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita yang menyebutkan

1. Sita tidak dapat dilakukan terhadap hak atas tanah yang:

6 . merupakan Barang Milik Negara/Daerah (BMN/BMD) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

7 **dibebani hak tanggungan; atau**

8 telah terpasang site atas suatu perkara atau obyek perkara yang sedang dipasang hak tanggungan.

Hal 22 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.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)



2. Dalam hal hak atas tanah dibebani dengan hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b maka dapat dilakukan pencatatan Sita Persamaan".

Dan merujuk pada yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.394 KIPdtl1984, tanggal 5 Juli 1985 yang menyebutkan :

terhadap tanah yang telah dijaminkan (diagunkan) kepada Bank dan dibebani dengan Hak Tanggungan (dahulu hypotik) tidak dapat diletakkan sita jaminan (CB). akibatnya yuridisnya Mahkamah Agung memerintahkan Pengadilan Negeri untuk mengangkat CB atas tanah yang telah dijaminkan pada Bank'

9 Bahwa karena objek sengketa Berita Acara Eksekusi Nomor: 02/EKS/2021/PN.Sby, Jo. Nomor : 323/Pdt.G/2014/PN.Sby, tertanggal 8 Juni 2021 adalah JAMINAN pelunasan yang diberikan oleh Pelawan kepada Turut Terlawan II yang telah diikat dengan hak tanggungan, maka sebagaimana Pasal 34 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, serta yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.394 KIPdtl1984, tanggal 5 Juli 1985, terhadap JAMINAN seharusnya tidak dapat diletakkan SITA;

10 Bahwa Turut Terlawan II berkepentingan terhadap adanya Berita Acara Eksekusi Nomor: 02/EKS/2021/PN.Sby, Jo. Nomor :323/Pdt.G/2014/PN.Sby, tertanggal 8 Juni 2021 tersebut, karena hingga saat pemberian fasilitas kredit yang diberikan kepada Pelawan masih berjalan. Dan

Hal 23 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.Sby.



apabila Sita eksekusi tersebut dilanjutkan akan merugikan kepentingan hukum Turut Terlawan II sebagai Pemegang JAM NAN.;

Dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan Berita Acara Eksekusi Nomor: 02/EKS/2021/PN.Sby, Jo. Nomor :323/Pdt.G/2014/PN.Sby, tertanggal 8 Juni 2021, batal dan tidak sah secara hukum;

11 Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Turut Terlawan II memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Turut Terlawan II mohon Majells Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk berkenan memutus

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima Jawaban Turut Terlawan II;
2. Menyatakan perjanjian Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (ketentuan Khusus) Nomor : 12, tanggal 8 Juli 2014, Jo. Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor : SKU/0001-140613/N/MOR, tanggal 8 Juli 2014 beserta addendum Perubahan Pertama Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor : KKI0001-140613/A/MOR, tanggal 4 Februari 2021, Jo. Perubahan dan Pernyataan Kembali Syarat Dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Perbankan, Nomor: SKU/0001-140613/AIMOR, tanggal 4 Februari 2021, sah dan mengikat secara hukum bagi Pelawan dan Turut Terlawan II;

Hal 24 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.Sby.



3. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor :
06504/2014, tanggal 15 Oktober 2014 sah dan mengikat
secara hukum;

4. Menyatakan batal dan tidak sah Berita Acara Eksekusi
Nomor: 02/EKS/2021/PN.Sby, Jo. Nomor :
323/Pdt.G/2014/PN .Sby, tertanggal 8 Juni 2021.

Atau,

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar Majelis Hakim
menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Terlawan tersebut, Pelawan
telah mengajukan Replik tertanggal 13 Desember 2021 dan selanjutnya atas
Replik Pelawan tersebut, Para Terlawan telah mengajukan Duplik tertanggal 20
Desember 2021;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Pelawan
telah mengajukan bukti surat yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah
dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti P-2, P-3, P-5 dan P-6 tidak dapat
ditunjukkan aslinya, sebagai berikut :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penuduk NIK : 5171014505810003,
selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Sertifikat Nomor :602 atas hak milik Ratna Sariwati
(Pelawan), selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Sertifikat hak tanggungan Nomor :06504/2014,
selanjutnya diberi tanda bukti P-3
4. Fotokopi Relass pemberitahuan berita acara sita eksekusi
nomor 02/eks/2021/PN.Sby jo Nomor 323/Pdt.G/2014/PN.Sby, selanjutnya
diberi tanda bukti P-4
5. Fotokopi Surat persetujuan permohonan kredit nomor 295-
00001-14-06-13 yang diterbitkan bank Permata Tbk Cabang Surabaya,
selanjutnya diberi tanda bukti P-5 ;

Hal 25 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi akta perjanjian pemberian fasilitas kredit nomor 12 tertanggal 8 juli 2014, selanjutnya diberi tanda bukti P-6 ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut di atas, Pelawan telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, masing-masing dibawah sumpah telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut;

1. Saksi WIDASIM NYATASUDARMAN;

Bahwa Saksi menerangkan mengetahui letak Objek Sengketa, yaitu di Perumahan Indah Regency Blok A-15, Kelurahan Gebang Putih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya ;

Bahwa Saksi menerangkan tau luas tanah Objek Sengketa yaitu 181 m2;

Bahwa Saksi menerangkan tidak tau tentang adanya Persoalan hingga diajukan Perlawanan di Pengadilan Negeri Surabaya ;

Bahwa Saksi menerangkan kenal dengan RATNA SARIWATI (PELAWAN) karena dulu pernah menjalin hubungan yaitu sebagai mantan Pacar ;

Bahwa Saksi menerangkan pada Juni 2014 menemani PELAWAN untuk mencari Unit Rumah hunian, pada saat itu berkeliling di Perumahan Indah Regency Kelurahan Gebang Putih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya bertemu Security Perumahan tersebut untuk bertanya adakah unit rumah yang ditawarkan untuk dijual di area Perumahan tersebut ;

Bahwa Saksi menerangkan setelah berkeliling di dalam area Perumahan Kertajaya Regency Saksi bersama PELAWAN melihat Unit Rumah Blok A-15 (objek Sengketa) yang saat itu terpasang plakat atau banner bertuliskan "DIJUAL" ;

Bahwa Saksi menerangkan Objek Sengketa saat itu tidak ada yang menghuni, selanjutnya Saksi dan PELWAN menghubungi pemilik rumah tersebut yaitu YANI ALSAFAN (TURUT TERLAWAN I) ;

Hal 26 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.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

Bahwa Saksi menerangkan PELAWAN tertarik untuk membeli unit rumah tersebut lalu berencana bertemu dengan TURUT TERLAWAN I dengan didampingi oleh Saksi ;

Bahwa Saksi menerangkan unit rumah tersebut ditawarkan oleh TURUT TERLAWAN I kepada PELAWAN dengan harga Rp. 1.800.000.000 (satu milyar delapan ratus juta rupiah) ;

Bahwa Saksi menerangkan pelunasan pembelian Unit Rumah (Objek Sengketa) oleh PELAWAN dilakukan dengan menggunakan cara pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diberikan oleh Bank PERMATA Kantor Cabang Surabaya (TURUT TERLAWAN II) dengan Plafon Pembiayaan Rp. 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah), Saksi tau jelas karena Saksi yang mereferensikan Pak Andre Selaku Marketing BANK PERMATA Kantor Cabang Surabaya kepada PELAWAN saat itu ;

Bahwa Saksi menerangkan bahwa Saksi mengantarkan PELAWAN untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB) di Kantor PPAT Surabaya CHANDRA TANDYA, SH in-casu TURUT TERLAWAN III atas Pembelian Unit Rumah (Objek Sengketa) yang dibelinya dari TURUT TERLAWAN I, disana Saksi juga melihat turut hadir perwakilan dari BANK PERMATA Kantor Cabang Surabaya ;

Bahwa Saksi menerangkan sebelum terjadi Jual-Beli Unit Rumah antara TURUT TERLAWAN I dengan PELAWAN, alas hak Unit Rumah tersebut adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), lalu setelah terjadi Jual-Beli antara TURUT TERLAWAN I kepada PELAWAN selanjutnya alas hak Unit Rumah tersebut ditingkatkan oleh PELAWAN kepada Sertifikat Hak Milik atas nama RATNA SARIWATI in-casu PELAWAN ;

Bahwa Saksi menerangkan karena Pembelian rumah tersebut dilakukan dengan cara Pembiayaan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah

Hal 27 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.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

(KPR), maka Sertifikat Unit Rumah tersebut hingga saat ini sedang dijaminan di BANK PERMATA Kantor Cabang Surabaya sebagai jaminan pelunasan Utang atau Agunan ;

Bahwa Saksi menerangkan Fasilitas KPR yang diberikan BANK PERMATA Kantor Cabang Surabaya kepada PELAWAN diberikan jangka waktu pelunasan 10 (sepuluh) tahun, terhitung sejak tahun 2014 dan akan berakhir hingga 2024 ;

Bahwa Saksi menerangkan saat ini Unit Rumah (Objek Sengketa) dihuni oleh Pak Ming yang merupakan Kakak dari PELAWAN, dan difungsikan sebagai Rumah tinggal dan tempat usaha Salon Rias Pernikahan, sementara itu Saksi menerangkan PELAWAN tinggal di Lombok NTT bersama keluarganya ;

Bahwa Saksi menerangkan tidak mengena TERLAWAN ;

2. Saksi AGUNG ILMANTO;

Bahwa Saksi merupakan Security / Satpam di Perumahan Kertajaya Indah Regency, sehingga mengetahui jelas dimana letak Unit Rumah (Objek Sengketa) yang berjarak kurang lebih 100 meter dari Pos Penjagaan Satpam ;

Bahwa Saksi menerangkan bekerja di Perumahan Kertajaya Indah Regency sejak bulan Mei 2014 hingga saat ini ;

Bahwa Saksi menerangkan mengenal PELAWAN karena pada akhir 2014 PELAWAN menghadap Saksi untuk ijin memasuki rumah barunya sekaligus memperkenalkan dirinya ;

Bahwa Saksi menerangkan sebelum ditempati PELAWAN Unit Rumah (Objek Sengketa) dalam keadaan kosong tidak ada yang menempati, dan kondisi saat itu secara umum Perumahan masih dalam kondisi pembangunan jadi hanya beberapa rumah saja yang sudah ditempati ;

Hal 28 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Saksi menerangkan setiap mengantarkan Surat kepada Unit Rumah Kertajaya Indah Regency Blok A-15 (Objek Sengketa) yang menerima adalah Pak Ming yang merupakan Kakak dari PELAWAN ;

Bahwa Saksi menerangkan Objek Sengketa saat ini ditempati oleh Kakak PELAWAN dan digunakan sebagai Salon Rias Pengantin ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Terlawan telah mengajukan bukti surat yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti T-5 tidak dapat ditunjukkan aslinya yang berupa copy dari copy, sebagai berikut :

Bukti Terlawan :

1. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 323/Pdt.G/2014/PN.Sby tanggal 09 Juli 2015, selanjutnya diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi Penetapan Eksekusi Nomor : 02/Eks/2021/PN.Sby jo Nomor : 323/Pdt.G/2014/PN.Sby tanggal 16 Pebruari 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi Relaa Panggilan Aanmaning Nomor : 02/Eks/2021/PN.Sby jo Nomor : 323/Pdt.G/2014/PN.Sby tanggal 16 Pebruari 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T-3;
4. Fotokopi Penetapan Sita Eksekusi Nomor : 02/Eks/2021/PN.Sby jo Nomor : 323/Pdt.G/2014/PN.Sby tanggal 08 Juni 2021, selanjutnya di beri tanda bukti T-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 629/Lel. Gebang Putih tanggal 12 April 2010 atas nama YANI ALSAFAN, selanjutnya di beri tanda bukti T-5;

Menimbang, bahwa Pihak terlawan dipersidangan tidak mengajukan saksi-saksi :

Hal 29 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Turut Terlawan I telah mengajukan bukti surat yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, sebagai berikut :

Bukti Turut Terlawan I:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama YANI ALSAFAN dengan NIK 3578092707750002, selanjutnya diberi tanda bukti TTI-1;
2. Fotokopi Kartu Keluarga (KK) atas nama YANI ALSAFAN dengan No. 3578090201088537, selanjutnya diberi tanda bukti TTI-2;
3. Fotokopi Akta Jual Beli (AJB) Nomor 193/2014 tertanggal 17 Juli 2014, selanjutnya diberi tanda bukti TTI-3;

Menimbang, bahwa Pihak terlawan dipersidangan tidak mengajukan saksi-saksi :

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Turut Terlawan II telah mengajukan bukti surat yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, sebagai berikut :

Bukti Turut Terlawan II :

1. Fotokopi Akte Perjanjian pemberian fasilitas perbankan nomor 12 tanggal 8 juli 2014, selanjutnya diberi tanda bukti TT II-1A;
2. Fotokopi Syarat dan ketentuan umum pemberian fasilitas perbankan nomor ; SKU/0001-140613/N/MOR, tanggal 8 Juli 2014, selanjutnya diberi tanda bukti TT II-1B;
3. Fotokopi Perubahan pertama perjanjian pemerian fasilitas perbankan Nomor KK/0001-140613/A/MOR, tanggal 4 Pebruari 2021, selanjutnya diberi tanda bukti TTII-1C;
4. Fotokopi Perubahan dan pernyataan kembali syarat dan ketentuan umum pemberian fasilitas perbankan nomor : SKU/0001-140613/A/MOR, selanjutnya diberi tanda bukti TTII-2A;

Hal 30 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.Sby.



5. Fotokopi sertifikat Hak Tanggungan Nomor 06504/2014., tanggal 15 Oktober 2014 jo Akta pemberian hak tanggungan nomor: 270/2014, tanggal 17 September 2014, selanjutnya diberi tanda bukti TTII-2B;

Menimbang, bahwa Pihak terlawan dipersidangan tidak mengajukan saksi-saksi :

Menimbang, bahwa Pihak terlawan di dalam persidangan tidak mengajukan saksi-saksi :

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Para Tergugat telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 14 Maret 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak tidak mengajukan sesuatu hal lagi, dan para pihak mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang, dipandang telah turut termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa di dalam surat jawabannya, Terlawan selain menjawab tentang pokok perkara, juga mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengenai hal-hal sebagai berikut :

Perihal Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

1. Bahwa, dalam gugatan *derden verzet* sekurang-kurangnya terdapat 2 (dua) Terlawan, yaitu Terlawan I (Terlawan Penyita) dan Terlawan II (Terlawan Tersita);
2. Bahwa, dalam perkara *a quo* Pelawan hanya menarik Samuel Vinson Hermawan sebagai Terlawan, padahal yang menjadi penyebab terbitnya Penetapan Nomor : 02/EKS/2021/PN.Sby *juncto* Nomor :

Hal 31 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.Sby.



323/Pdt.G/2014/PN.Sby bukan hanya dari Terlawan, melainkan juga dari Yani Alsafan, namun kedudukan hukum Yani Alsafan hanya sebagai pihak Turut Terlawan I, yang seharusnya ditarik sebagai pihak Terlawan II (Terlawan Tersita), sebagai akibat dari Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 323/Pdt.G/2014/PN.Sby tanggal 09 Juli 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang salah satu amarnya berbunyi : Menyatakan Tergugat (Turut Terlawan I) telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum, oleh karenanya Yani Alsafan harus ditarik sebagai pihak Terlawan II;

3. Bahwa, dengan tidak menarik Yani Alsafan sebagai pihak Terlawan II namun hanya sebagai pihak Turut Terlawan I, maka patut diduga antara Pelawan dan Turut Terlawan I ada "*main mata*" atau "*kongkalikong*" karena kapasitas Turut Terlawan I dalam perkara *a quo* hanya tunduk dan patuh terhadap isi putusan;

4. Bahwa, dengan demikian gugatan *derden verzet* adalah kurang pihak karena tidak menarik Yani Alsafan sebagai pihak Terlawan II (Terlawan Tersita).

Menimbang, bahwa terhadap adanya eksepsi tersebut, pihak Pelawan menjawabnya di dalam Repliknya pada pokoknya tertanggal 13 Desember 2021 sebagai berikut :

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menyikapi tentang eksepsi tersebut dan berpendapat sebagai berikut :

Bahwa menurut pendapat Majelis Hakim tidak menjadi masalah, apakah pihak yang ditarik itu didudukkan sebagai Tergugat atau Turut Tergugat sepanjang hal itu sesuai dengan keadaan dan kepentingan dari pihak Pelawan ;

Bahwa menurut Majelis Hakim kedudukan Turut Terlawan I dalam perkara *a quo* adalah berbeda dengan pada saat Turut Terlawan I sebagai pihak dalam perkara nomor : 323/Pdt G/2014/PN Sby. Pada perkara nomor: 323/Pdt G/2014/PN Sby., kedudukan Turut Terlawan I pada saat perkara

Hal 32 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperiksa, Turut Terlawan I sebagai pihak yang menguasai obyek sengketa, yakni tanah dan rumah yang saat ini menjadi obyek sita eksekusi. Sehingga pada saat itu antara Terlawan dengan Turut Terlawan I adalah pihak yang secara vis to vis saling berhadapan langsung atau punya kepentingan langsung. Sedangkan dalam perkara a quo antara Pelawan dengan Turut Terlawan I tidak lagi sebagai pihak yang secara vis a vis saling berhadapan langsung, karena Turut Terlawan tidak lagi menguasai obyek sita eksekusi, melainkan Pelawan sendiri. Sementara itu dengan adanya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya nomor: 02/Eks/2021/PN Sby. Jo Nomor 323/Pdt G/2014/PN Sby., pihak Terlawan dinilai oleh Pelawan sebagai pihak yang telah mengganggu dan berpotensi merugikan kepentingan Pelawan. Karena itu adalah wajar dan patut jika dalam perkara a quo didudukkan sebagai Terlawan. Dengan demikian pihak Pelawan sudah benar dalam surat gugatan perlawanan / bantahan mendudukkan pemohon eksekusi didudukkan sebagai Terlawan, sementara itu Tergugat yang dahulu dalam perkara gugatan nomor: 323/Pdt G/2014/PN Sby., sebagai Tergugat, tetapi dalam perkara a quo didudukkan sebagai pihak Turut Terlawan I ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan tersebut, maka eksepsi Terlawan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena eksepsi Terlawan dinyatakan ditolak, Majelis Hakim akan mempertimbangkan materi pokok perkara ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan perlawanan Pelawan adalah sebagai berikut :

Bahwa Pelawan merasa keberatan dengan adanya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya No. 02/Eks/2021/PN Sby. Jo Putusan No. 323/Pdt G/2014/PN Sby tertanggal 8 Juni 2021 dengan alasan obyek eksekusi adalah

Hal 33 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.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

telah menjadi hak milik Pelawan, dan saat ini obyek eksekusi tersebut telah menjadi hak tanggungan pada Turut Terlawan II ;

Bahwa pada saat ini obyek sita eksekusi yang merupakan berupa tanah dan bangunan rumah telah menjadi hak milik yang sah Pelawan. Karena itu dengan adanya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya nomor: 02/Eks/2021/PN Sby. Jo Putusan No. 323/Pdt G/2014/PN Sby tertanggal 8 Juni 2021, hak dan kepentingan Pelawan terganggu dan dapat merugikan Pelawan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatan perlawanannya, Pelawan telah mengajukan alat bukti berupa surat-surat yang diberi tanda P- 1 sampai dengan P- 6 dan 2 (dua) orang saksi yaitu 1. **Widasim Nyatasudarman** dan 2. **Agung Limanto** yang keterangannya sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa apakah gugatan perlawanan Pelawan dapat cukup berdasar dan beralasan sehingga dapat dikabulkan ataukah tidak ?

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh Pelawan, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Bahwa bukti surat P- 2 yang merupakan fotocopy Sertifikat Hak Milik No.602 / Kel. Gebang Putih yang di dalam persidangan tidak dapat ditunjukkan surat aslinya. Namun ternyata surat aslinya ada pada Turut Terlawan II karena sertifikat tersebut masih menjadi Hak Tanggungan pada Turut Terlawan II, dan hal ini dapat diketahui dari adanya bukti TT.II – 2A yang diajukan oleh Turut Terlawan II dimana sertifikat aslinya dapat ditunjukkan di dalam persidangan ;

Demikian pula bukti surat P- 3 yaitu sertifikat Hak Tanggungan yang berupa fotocopy, akan tetapi surat aslinya ada pada Turut Terlawan II dan oleh Turut Terlawan II telah diperlihatkan di dalam persidangan sebagai bukti TT.II- 2B. sehingga dengan demikian baik bukti P-2 maupun P- 3 dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat yang sah dan dinilai memiliki nilai pembuktian ;

Hal 34 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.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 selanjutnya dengan dikaitkannya satu sama lainnya, dari bukti-bukti yang diajukan oleh Pelawan yaitu bukti surat-surat dan keterangan saksi-saksi, Majelis Hakim memperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa benar Pelawan adalah pemegang hak milik atas tanah beserta bangunan dengan sertifikat Hak milik nomor 602, yang terletak di Jl. Kertajaya Indah Regency Blok A- 15 Kelurahan Gebang Putih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Jawa Timur;
- Bahwa benar Pelawan memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli dari Turut Terlawan I pada tanggal 17 Juli 2014 di hadapan Turut Terlawan III (Notaris/PPAT) ;
- Bahwa benar sebelumnya status hak atas tanah tersebut adalah Hak Guna Bangunan (HGB) dan setelah dimiliki oleh Pelawan selanjutnya status haknya ditingkatkan menjadi Hak Milik (bukti P- 2) ;
- Bahwa benar saat ini tanah hak atas nama Pelawan telah dibebani Hak Tanggungan dengan nomor 06504/2014 dan keberadaan sertifikat tanah tersebut masih dikuasai oleh Turut Terlawan II (PT. Bank Permata Tbk.) sebagaimana bukti P- 3 ;
- Bahwa benar terhadap tanah dan bangunan rumah sebagai hak milik Pelawan tersebut pada saat ini telah disita eksekusi oleh Pengadilan Negeri Surabaya atas dasar permohonan eksekusi dari Terlawan sebagaimana ternyata adanya bukti P- 4;

Menimbang, bahwa apakah gugatan perlawanan Pelawan mempunyai dasar hukum dan cukup beralasan untuk dikabulkan ataukah tidak ?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 195 ayat (6) Jo. Pasal 208 HIR., Perlawanan Pihak Ketiga (**darden verzet**), hanya dapat diajukan karena

Hal 35 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.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

alasan “kepemilikan”. Dengan perkataan lain selain hak milik, maka hak-hak lainnya tidak dapat mengajukan gugatan perlawanan ;

Bahwa di dalam Undang Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Pokok Agraria telah diatur dan dikenal hak-hak atas tanah yaitu antara lain Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, benar Pelawan adalah pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kertajaya Indah Regency Blok A - 15 Surabaya berdasarkan bukti sertipikat Hak Milik No. : 602, Kelurahan Gebang Putih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Jawa Timur ;

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan adalah karena Pelawan membeli tanah dan bangunan (obyek eksekusi) dari Turut Terlawan I, yang mana merupakan pihak dari perkara dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 323/Pdt.G/2014/PN.Sby., maka pertanyaannya adalah apakah Pelawan pada saat membeli obyek sita eksekusi tersebut telah disertai dengan itikad baik apakah tidak ? hal ini terkait dengan kaedah hukum yang berlaku dalam suatu perikatan / perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata bahwa seorang pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum ;

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah yang dimaksud dengan itikad baik itu ?

Menimbang, bahwa masalah itikad baik tersebut telah diatur lebih lanjut di dalam SEMA No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar MA Tahun 2016 huruf b butir no. 4 telah diatur hal-hal sbb :

“ Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut :

Hal 36 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.Sby.



Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH. Perdata adalah sebagai berikut :

** Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :*

** Pembelian tanah melalui pelelangan umum ; atau*

** Pembelian tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 ; atau*

** Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat ... dst...*

** Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain :*

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya ; atau*
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita ; atau*
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan ; atau*
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat. “*

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan tersebut bahwa ternyata Pelawan membeli tanah beserta rumahnya dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Notaris yang bernama Chandra Tandy, S.H., PPAT di Surabaya (Turut Terlawan III). Hal mana sebelum dilakukan pembuatan Akta Jual Beli tanah, pihak Turut Terlawan

Hal 37 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.Sby.



III telah melakukan pengecekan kepada Kantor Pertanahan setempat, dan oleh Kantor Pertanahan setempat telah mendapatkan keterangan bahwa status tanah dalam keadaan *clear* artinya bersih tidak ada catatan dibebani Hak tanggungan, blokir, sita maupun dalam sengketa ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim menilai dan berpendapat bahwa Pelawan pada saat melakukan jual beli tanah disertai dengan itikad baik. Oleh karena itu secara hukum pembeli dengan itikad baik harus dilindungi hak-haknya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, Pelawan dinilai telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatan perlawanannya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah adanya gugatan perlawanan pihak ke tiga tidak dapat menanggukkan eksekusi ? sebagaimana didalilkan oleh pihak Terlawan ;

Menimbang, bahwa benar menurut hukum acara perdata adanya perlawanan dari pihak ke tiga tidak dapat menanggukkan proses eksekusi. Akan tetapi di dalam praktik tidak selalu berlaku demikian. Menurut Majelis Hakim harus dilihat dari kasus per kasus. Artinya adanya perlawanan pihak ke tiga tidak selalu berlaku bahwa perlawanan pihak ke tiga tidak dapat menanggukkan proses eksekusi ;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya No. 02/EKS/2021/PN.Sby. Jo. Nomor : 323/Pdt.G/2014/PN.Sby tertanggal 8 Juni 2021 Terdapat ketidak telitian terhadap obyek perkara / obyek tanah eksekusi, dimana ternyata status hak atas tanah telah berubah dari semula Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM). Karena rentang waktu pada saat perkara diputus dengan saat permohonan eksekusi dilakukan cukup lama, sehingga seharusnya pada saat dilakukan permohonan eksekusi perlu diteliti kembali terhadap obyek eksekusi. Dan ternyata benar telah terjadi perubahan status tanah maupun perubahan

Hal 38 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.Sby.



pemegang haknya, serta tanah obyek sengketa telah dijadikan jaminan kepada pihak ke tiga. Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, jelas dalam proses permohonan eksekusi, Pengadilan Negeri Surabaya tidak cermat dan tidak hati-hati sehingga terjadi kekeliruan sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas, maka menurut pendapat Majelis Hakim bahwa adanya perlawanan pihak ke tiga dalam perkara *a quo* bukan saja pelaksanaan eksekusinya harus ditunda, melainkan surat Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No. 02/EKS/2021/PN.Sby. Jo. Nomor : 323/Pdt.G/2014/PN.Sby tertanggal 8 Juni 2021 harus dibatalkan karena bersifat melawan hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, maka dalil-dalil penolakan Terlawan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa sementara itu Turut Terlawan I terhadap adanya gugatan perlawanan dari Pelawan tidak melakukan bantahan, sehingga tidak perlu lagi dipertimbangkan ;

Menimbang, bahwa demikian pula terhadap dalil-dalil dari Turut Terlawan II, meskipun menyatakan menolak secara tersurat, akan tetapi sebenarnya dalil-dalil Turut Terlawan II membenarkan adanya dalil-dalil dari Pelawan. Karena dengan adanya gugatan perlawanan dari Pelawan, pihak Turut Terlawan II cukup diuntungkan. Namun demikian untuk dalil-dalil dari Turut Terlawan II selainnya, Majelis Hakim tidak dapat mempertimbangkannya karena hal itu sudah termasuk materi gugatan yang memperjuangkan atau menuntut kepentingannya sendiri yang seharusnya diajukan dalam gugatan tersendiri pula ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, oleh karena Pelawan telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatan perlawanannya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tuntutan dari Pelawan sebagaimana tercantum pada petitum gugatannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan berupa :

Hal 39 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menyatakan PELAWAN adalah Pelawan yang Sah dan Benar ;

Menyatakan PELAWAN adalah Pembeli yang bertikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-undang ;

Menyatakan **Pelawan adalah Pihak Ketiga selaku pemilik sah atas Objek berupa** sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya beralamat di Jl. Kertajaya Indah Regency Blok A-15, Kelurahan Gebang Putih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 602 tertanggal 3 September 2014 atas Nama Pemegang Hak Milik **RATNA SARIWATI**.

Bahwa tuntutan-tuntutan tersebut dapat dikabulkan, karena sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, bahwa Pelawan adalah sebagai pemilik sah atas sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya beralamat di Jl. Kertajaya Indah Regency Blok A-15, Kelurahan Gebang Putih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 602 tertanggal 3 September 2014, dan Pelawan telah dinyatakan sebagai pembeli dengan itikad baik ;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai tuntutan dalam petitum yang menuntut agar :

*Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 02/EKS/2021/PN.Sby. Jo. Nomor : 323/Pdt.G/2014/PN.Sby tertanggal 8 Juni 2021 atas Objek berupa sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya beralamat di atau yang terkenal dengan Rumah yang terletak di Jl. Kertajaya Indah Regency Blok A-15 Surabaya, sebagai Penetapan yang tidak dapat dijalankan atau **Non-Executable**.

*Menyatakan untuk menghentikan Eksekusi atas Objek berupa sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya beralamat di atau yang terkenal dengan Rumah yang terletak di Jl. Kertajaya Indah Regency Blok A-15 Surabaya (**sebagaimana Penetapan Ketua Pengadilan Negeri**

Hal 40 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.Sby.



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

Surabaya Nomor : 02/EKS/2021/PN.Sby. Jo. Nomor :
323/Pdt.G/2014/PN.Sby tertanggal 8 Juni 2021) ;

Bahwa tuntutan tersebut menurut Majelis Hakim dapat dikabulkan, oleh karena sebagaimana telah dipertimbangkan di atas bahwa terhadap dikeluarkannya Penetapan tersebut bersifat melawan / melanggar hukum yaitu status hak atas tanah dan pemegang hak atas tanah telah berubah, dan obyek eksekusi telah berada pada pihak ke tiga (sedang dijaminan ke pihak lain)

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai tuntutan berupa agar memerintahkan para TURUT TERLAWAN untuk patuh dan tunduk terhadap isi putusan, tuntutan tersebut cukup beralasan dan karena itu dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan / perlawanan Pelawan harus dikabulkan seluruhnya ;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya gugatan perlawanan Pelawan seluruhnya, maka pihak Terlawan sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan disebutkan pada amar / diktum putusan ini ;

Memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya Pasal 195 ayat (6) Jo. Pasal 208 HIR, Undang Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Pokok Agraria, SEMA No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar MA Tahun 2016 huruf b butir no. 4 ;

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Terlawan seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Perlawanan (Derden Verzet) dari PELAWAN untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan PELAWAN adalah Pelawan yang Sah dan Benar ;
3. Menyatakan PELAWAN adalah Pembeli yang bertikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-undang ;

Hal 41 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan PELAWAN adalah pemilik sah atas objek berupa sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya beralamat di Jl. Kertajaya Indah Regency Blok A-15, Kelurahan Gebang Putih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 602 tertanggal 3 September 2014 atas Nama RATNA SARIWATI ;

5. Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 02/EKS/2021/PN.Sby. Jo. Nomor : 323/Pdt.G/2014/PN.Sby tertanggal 8 Juni 2021 atas Objek berupa sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya beralamat di atau yang terkenal dengan Rumah yang terletak di Jl. Kertajaya Indah Regency Blok A-15 Surabaya, sebagai Penetapan yang Tidak Dapat Dijalankan atau **Non-Executable** ;

6. Menyatakan untuk menghentikan Eksekusi atas Objek berupa sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya beralamat di atau yang terkenal dengan Rumah yang terletak di Jl. Kertajaya Indah Regency Blok A-15 Surabaya (sebagaimana Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 02/EKS/2021/PN.Sby. Jo. Nomor : 323/Pdt.G/2014/PN.Sby tertanggal 8 Juni 2021) ;

7. Memerintahkan para TURUT TERLAWAN untuk patuh dan tunduk terhadap isi Putusan ini ;

8. Menghukum TERLAWAN untuk membayar biaya perkara yang jumlah dihitung sebesar Rp. 2.145.000,00 (Dua Juta Seratus Empat Puluh Lima Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari Rabu tanggal 20 April 2022, oleh kami, Khusaini, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Tongani, S.H., M.H. dan Darwanto, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya No.974/Pdt Bth./2021/PN Sby, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 11 Mei 2022 oleh Hakim Ketua dengan Hal 42 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadiri oleh Hakim-hakim Anggota tersebut, Tanto Agusta, S.H., Panitera Pengganti, Kuasa Pelawan, Kuasa Terlawan, Turut Terlawan I, dan Turut Terlawan II, tanpa dihadiri Turut Terlawan III dan Turut Terlawan IV;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Tongani, S.H.,M.H.

Khusaini, S.H.,M.H.

Darwanto, S.H.,M.H.

PaniteraPengganti,

Tanto Agusta, S.H.

Perincian Biaya :

.....	Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,-
.....	Biaya Proses (ATK)	Rp.	85.000,-
.....	Biaya Panggilan	Rp.	1.950.000,-
.....	Biaya PNBPN Panggilan	Rp.	60.000,-
.....	Redaksi	Rp.	10.000,-
.....	Materai	Rp.	10.000,-
Jumlah.....	Rp.	2.145.000,-	

(enam ratus lima ribu rupiah)

Hal 43 Putusan Nomor 974/Pdt.Bth/2021/PN.Sby.