



P U T U S A N

Nomor 18/PDT.G/2018/PN.NJK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Nganjuk yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:-----

SUKARMIATI, Tempat/Tanggal Lahir Nganjuk, 31 Desember 1971, Jenis Kelamin Perempuan, Alamat Kemangsen Selatan RT 021 RW 002, Kelurahan Kemangsen, Kecamatan Balongbendo, Kabupaten Sidoarjo, Agama Islam, Pekerjaan Swasta;-----

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada ACHMAD YANI, S.H. dan SUWARTO, S.H., para advokat yang beralamat di Dusun Kaliulo, Desa Pehserut RT 02 RW 02, Kecamatan Sukomoro, Kabupaten Nganjuk, berdasarkan surat kuasa tertanggal 21 April 2018;-----

Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;-----

L A W A N

1. PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA TIMUR, Tbk., KANTOR CABANG NGANJUK, Alamat Jalan Gatot Subroto No. 8, Nganjuk;-----

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada HENDRI WIJAYA, MUGNI NURACHMAN, AMINULLAH ISMAIL MAJID, HAPPY CHRISTINE, T. SINTA PERTIWI S., ARDINI OCTAVIARINI, para karyawan PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA TIMUR, Tbk., berdasarkan surat kuasa, tertanggal 24 Mei 2018;-----

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;-----

2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SURABAYA, Alamat Gedung Keuangan Negara Lantai 5 Jalan Indrapura Nomor 5, Surabaya;-----

Hal 1 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada TIO SEREPINA SIAHAAN, S.H., LL.M., OBOR P. HIARA, S.H., WIN HANDOYO, S.H., M.H., YADHY CAHYADY, S.H., M.H., JAMIATUN, S.H., M.M., DHIAN FAJAR SURYAWAN, S.H., LEILA YUNIAR FIRDAUSI, S.H., LL.M., DWIGHT USMAN MOTOTA PAKAYA, S.H., ANTONO ADHI SUSANTO, S.H., MARGARETA WINDY SINATRA, S.H., NETTI ROKHANA, S.E., M.M., RAHAYU KUSUMA RINI, S.E., IDI MUAMAR, S.H., M.H. dan HAKAM AHMAD, para pejabat dan pegawai Biro Bantuan Hukum Sekretariat Jenderal dan KPKNL Surabaya, berdasarkan surat kuasa, tertanggal 28 Mei 2018;-----

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;-----

3. SUYANTO, Tempat/Tgl Lahir Nganjuk, 30 Desember 1967, Jenis Kelamin Laki-laki, Alamat Kedunggulun RT 001 RW 001, Desa Sumberjo, Kecamatan Gondang, Kabupaten Nganjuk;-----

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada SIGIT JOKO PURNOMO, S.H. dan WANUJI, S.H., para Advokat-Penasihat Hukum yang beralamat di Jalan Kapuas RT 01 RW 03, Desa Sugihwaras, Kecamatan Bagor, Kabupaten Nganjuk, berdasarkan surat kuasa, tertanggal 14 Mei 2018;-----

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada HENDRI WIJAYA, MUGNI NURACHMAN, AMINULLAH ISMAIL MAJID, HAPPY CHRISTINE, T. SINTA PERTIWI S., ARDINI OCTAVIARINI, para karyawan PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA TIMUR, Tbk., berdasarkan surat kuasa, tertanggal 24 Mei 2018;-----

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;-----

4. NOTARIS DINI DWI TJAHYANINGRUM, yang beralamat di Jalan PB. Sudirman 216, Nganjuk;-----

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV**;-----

Hal 2 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN NGANJUK, yang

beralamat di Jalan Dermojoyo Nomor 26, Nganjuk;-----

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT V**;-----

PENGADILAN NEGERI tersebut;-----

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang
bersangkutan;-----

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;-----

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 April 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Nganjuk pada tanggal 23 April 2018 dalam Register Nomor 18/PDT.G/2018/PN.NJK, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGUGAT dan TERGUGAT III adalah keturunan sah (anak) pasangan suami istri SURIP dan SIYAM, yang beralamat di Kedunggulun RT. 001 RW. 001, Desa Sumberjo, Kecamatan Gondang, Kabupaten Nganjuk.
2. Bahwa selain PENGUGAT dan TERGUGAT III yang merupakan keturunan sah SURIP dan SIYAM tersebut, sudah tidak ada lagi keturunan maupun ahli waris yang lainnya.
3. Bahwa selain mempunyai keturunan (ahli waris) yaitu PENGUGAT dan TERGUGAT III, sepasang suami istri SURIP dan SIYAM mempunyai harta yaitu berupa sebidang tanah pekarangan (letter C Nomor 1486, Persil 95, Klas D II) atas nama SURIP, luas tanah pekarangan kurang lebih 521 M², dengan batas-batas tanah pekarangan itu, batas sebelah utara tanah hak Tukiman, batas sebelah selatan saluran air, batas sebelah barat tanah hak Siti M. dan batas sebelah timur tanah hak Gunawan, yang di atasnya berdiri

Hal 3 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebuah bangunan rumah, terletak di Desa Sumberjo, Kecamatan Gondang, Kabupaten Nganjuk.

4. Bahwa tanah pekarangan sebagaimana letter C Nomor 1486, Persil 95, Klas D II, kurang lebih seluas 521 M² dengan batas-batas, batas sebelah utara tanah hak Tukiman, batas sebelah selatan saluran air, batas sebelah barat tanah hak Siti M. dan batas sebelah timur tanah hak Gunawan, terletak di Desa Sumberjo, Kecamatan Gondang, Kabupaten Nganjuk, selanjutnya PENGGUGAT kemukakan sebagai OBYEK SENGKETA dalam perkara ini.
5. Bahwa dalam musyawarah keluarga yang telah disepakati bersama, termasuk oleh orang tua PENGGUGAT dan TERGUGAT III (SURIP dan SIYAM), PENGGUGAT dan TERGUGAT III, sepakat terhadap sebidang tanah pekarangan (letter C Nomor 1486, Persil 95, Klas D II, atas nama SURIP) dengan batas-batas, batas sebelah utara tanah hak Tukiman, batas sebelah selatan saluran air, batas sebelah barat tanah hak Siti M. dan batas sebelah timur tanah hak Gunawan, terletak di Desa Sumberjo, Kecamatan Gondang, Kabupaten Nganjuk, seluas kurang lebih 521 M², yang di atasnya berdiri sebuah rumah, dihibahkan kepada PENGGUGAT, sedangkan TERGUGAT III mendapat hibah rumah yang berdiri di atas pekarangan tersebut dari orang tua mereka (SURIP dan SIYAM), dan baik PENGGUGAT maupun TERGUGAT III sudah saling menyetujui dan menerima bagian masing-masing. Tentang kesepakatan hibah tersebut dituangkan dalam surat kesepakatan keluarga, yang merupakan perjanjian kesepakatan di bawah tangan, pada tanggal 4 Juni 2007.
6. Bahwa setelah perjanjian kesepakatan hibah tersebut di atas, maka selanjutnya diperjanjikan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT III, TERGUGAT III akan secara suka rela untuk memindah bangunan

Hal 4 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah bagiannya, untuk didirikan di tanah pekarangan milik TERGUGAT III, dan TERGUGAT III meminta tenggang waktu kepada PENGGUGAT untuk menempati rumah bagian TERGUGAT III itu selama setahun, yaitu tertuang dalam perjanjian kesepakatan tanggal 12 Juli 2007.

7. Bahwa namun demikian, sampai batas waktu sesuai dalam perjanjian kesepakatan, yaitu 12 Juli 2008, ternyata TERGUGAT III tidak menyerahkan tanah pekarangan bagian hibah PENGGUGAT itu, meskipun PENGGUGAT sudah berulang kali meminta dan memusyawarahkan secara baik-baik.
8. Bahwa ternyata tanpa musyawarah dan seijin PENGGUGAT, kemudian TERGUGAT III, dengan dalih berdasarkan Akta Hibah tanggal 26-10-2010, No. 723/2010, yang diterbitkan oleh TERGUGAT IV, maka kemudian TERGUGAT III mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik ke Badan Pertanahan Kabupaten Nganjuk (TERGUGAT V), sehingga kemudian TERGUGAT V menerbitkan SHM Nomor 994 atas obyek sengketa tanah pekarangan, tanggal 31 Januari 2011 atas nama TERGUGAT III.
9. Bahwa setelah terbit SHM Nomor 994 atas obyek sengketa (tanah pekarangan) atas nama TERGUGAT III, kemudian TERGUGAT III memasukkan SHM Nomor 994 tersebut menjadi agunan hutang di PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA TIMUR Tbk. Kantor Cabang Nganjuk, alamat : Jl. Gatot Subroto No. 8 Nganjuk (TERGUGAT I) senilai pokok pinjaman Rp. 258.600.391,- (dua ratus lima puluh delapan juta enam ratus ribu tiga ratus sembilan puluh satu rupiah).

Hal 5 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa karena mengalami masalah keuangan (kredit macet), maka kemudian berdasar Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Nomor : 057/37/NGJ/SPV-KRD/LELANG, 04 April 2018), KPKNL Surabaya (TERGUGAT II) akan mengadakan lelang eksekusi terhadap OBYEK SENGKETA.

11. Bahwa berdasarkan uraian posita gugatan tersebut di atas, maka PENGUGAT merasa keberatan dengan adanya Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Nomor : 057/37/NGJ/SPV-KRD/LELANG, 04 April 2018), oleh KPKNL Surabaya (TERGUGAT II), karena termasuk di dalamnya juga lelang eksekusi terhadap OBYEK SENGKETA, karena PENGUGAT merasa tidak pernah mengalihkan hak atas OBYEK SENGKETA kepada TERGUGAT III, dengan demikian maka perbuatan TERGUGAT III merupakan perbuatan melawan hukum, dan Akta Hibah tanggal 26-10-2010, No. 723/2010, yang diterbitkan oleh TERGUGAT IV dan SHM Nomor 994 atas obyek sengketa (tanah pekarangan) atas nama TERGUGAT III yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Nganjuk (TERGUGAT V), adalah cacat hukum sehingga harus dibatalkan.

12. Bahwa demikian pula perbuatan TERGUGAT III yang telah menjadikan SHM Nomor 994 atas nama TERGUGAT III, yang di dalamnya termasuk OBYEK SENGKETA, dalam agunan pinjaman bank senilai pokok pinjaman Rp. 258.600.391,- (dua ratus lima puluh delapan juta enam ratus ribu tiga ratus sembilan puluh satu rupiah) di PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA TIMUR Tbk. Kantor Cabang Nganjuk, alamat : Jl. Gatot Subroto No. 8 Nganjuk (TERGUGAT I), karena merupakan perbuatan melawan hukum, maka

Hal 6 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK



demikian hukum perjanjian kredit antara TERGUGAT III dan TERGUGAT I harus dibatalkan.

13. Bahwa oleh sebab perjanjian antara TERGUGAT III dan TERGUGAT I merupakan perbuatan melawan hukum dan cacat hukum, maka Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Nomor : 057/37/NGJ/SPV-KRD/LELANG, 04 April 2018), yang diterbitkan KPKNL Surabaya (TERGUGAT II), harus dinyatakan cacat hukum dan dibatalkan, dan lelang atas OBYEK SENGKETA dibatalkan.

14. Bahwa terhadap penguasaan secara melawan hukum atas OBYEK SENGKETA oleh TERGUGAT III, kemudian TERGUGAT III mengagunkan/menjaminkan OBYEK SENGKETA tersebut di atas, maka PENGGUGAT mengalami kerugian sebagai berikut :

KERUGIAN MATERIIL :

Kerugian PENGGUGAT tidak dapat menguasai, mengelola dan memetik hasil atas OBYEK SENGKETA, selama kurang lebih sepuluh tahun (mulai 12 Juli 2008 sampai gugatan ini diajukan), yang apabila OBYEK SENGKETA disewakan tiap tahun senilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), sehingga total kerugian adalah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).

KERUGIAN NON MATERIIL :

PENGGUGAT merasa terganggu dan tidak tenang perasaannya, karena sejak 12 Juli 2008 sampai gugatan tentang OBYEK SENGKETA ini diajukan, telah menyita pikiran dan waktu PENGGUGAT, yang apabila dinilai kerugian PENGGUGAT non materiil secara finansial sebesar Rp. 50.000.000,-

Hal 7 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan PENGGUGAT terhadap OBYEK SENGKETA, disamping pula adanya kekhawatiran OBYEK SENGKETA tersebut dipindah tangankan, baik oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II maupun TERGUGAT III, dalam bentuk serta cara apapun kepada pihak lain, maka PENGGUGAT mohon Pengadilan Negeri Nganjuk berkenan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap OBYEK SENGKETA.

16. Bahwa di samping itu pula untuk menjamin nantinya dilaksanakan pelaksanaan putusan perkara ini secara suka rela oleh TERGUGAT I, II maupun III, maka PENGGUGAT juga memohon kepada Pengadilan Negeri Nganjuk supaya menghukum TERGUGAT I, II maupun III atau siapa pun pihak yang menguasai OBYEK SENGKETA, untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) tiap hari, untuk setiap kelalaian TERGUGAT I, II maupun III, atau pihak manapun yang menguasai OBYEK SENGKETA kepada PENGGUGAT, tiap hari kelalaian pelaksanaan putusan.

17. Bahwa karena gugatan PENGGUGAT yang telah diajukan didukung oleh alat-alat bukti yang kuat, serta ada keperluan mendesak, kiranya Pengadilan Negeri Nganjuk berkenan pula menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad), meskipun terdapat upaya hukum verzet, banding maupun kasasi.

Bahwa berdasar uraian posita gugatan tersebut di atas, maka PENGGUGAT memohon Pengadilan Negeri Nganjuk menerima gugatan PENGGUGAT, mengadili dan selanjutnya memutuskan dengan amar sebagai berikut :

1. Mengabulkan seluruh gugatan PENGGUGAT.
2. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I yang telah menguasai secara sepihak dan melawan hukum atas OBYEK SENGKETA, membalik

Hal 8 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

namakan OBYEK SENGKETA, semula dari atas nama Surip kemudian menjadi SHM atas nama TERGUGAT I, merupakan perbuatan melawan hukum.

3. Menyatakan SHM Nomor 994 atas OBYEK SENGKETA yang atas nama TERGUGAT I, batal demi hukum dan tidak berkekuatan hukum mengikat, dan memerintahkan TERGUGAT V membatalkan SHM Nomor 994 tersebut.
4. Menyatakan perjanjian kredit antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II, cacat hukum dan secara hukum harus dibatalkan.
5. Menyatakan batal surat pemberitahuan lelang eksekusi hak tanggungan (Nomor : 057/37/NGJ/SPV-KRD/LELANG, 04 April 2018), yang diterbitkan KPKNL Surabaya (TERGUGAT III) karena cacat hukum.
6. Menyatakan OBYEK SENGKETA kembali atas nama SURIP sebagaimana letter C Nomor 1486, Persil 95, Klas D II, Desa Sumberjo, Kecamatan Gondang, Kabupaten Nganjuk.
7. Menyatakan PENGGUGAT secara hukum pemilik sah OBYEK SENGKETA, sebagaimana dalam letter C Nomor 1486, Persil 95, Klas D II, atas nama SURIP, Desa Sumberjo, Kecamatan Gondang, Kabupaten Nganjuk.
8. Menyatakan batal demi hukum setiap penetapan-penetapan yang berhubungan dengan OBYEK SENGKETA.
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) atas OBYEK SENGKETA.
10. Menyatakan putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad), meskipun ada upaya hukum veret, banding ataupun kasasi.

Hal 9 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menghukum TERGUGAT I, II maupun III, ataupun siapa saja pihak yang menguasai OBYEK SENGKETA, untuk menyerahkan OBYEK SENGKETA kepada PENGUGAT dalam keadaan kosong dan tanpa pembebanan apapun, jikalau perlu dengan bantuan aparat keamanan negara.
12. Menghukum TERGUGAT I, II maupun III, ataupun siapa saja pihak yang menguasai OBYEK SENGKETA, untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGUGAT, yang besarnya Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan.
13. Menghukum TERGUGAT I, II, III, IV dan V untuk membayar kerugian materiil dan kerugian non materiil kepada PENGUGAT senilai total Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).
14. Membebaskan biaya perkara kepada TERGUGAT I, II, III, IV dan V secara tanggung renteng.

ATAU

Apabila Pengadilan Negeri Nganjuk mempertimbangkan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III datang menghadap Kuasanya, sedangkan untuk Tergugat IV dan Tergugat V tidak datang dan menghadap, serta tidak pula mengirimkan Kuasanya yang sah;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk DYAH NUR SANTI, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Nganjuk, sebagai Mediator;-----

Hal 10 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator, tanggal 3 Juli 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;-----

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:-----

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa **GUGATAN** Penggugat **MENGANDUNG CACAT FORMIL** sebab diajukan kepada **PENGADILAN YANG TIDAK BERWENANG** mengadili perkara yang bersangkutan (*absolute competency*) sehingga **GUGATAN AQUO TIDAK SAH**.

a. Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara:

Berdasarkan dalil gugatan Penggugat sebagai berikut:

- Dalil posita angka 9 yang berbunyi sebagai berikut: "... *Penggugat merasa tidak pernah mengalihkan hak atas objek sengketa kepada Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum dan SHM No.994 atas objek sengketa (tanah pekarangan) atas nama Tergugat III yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Nganjuk (Tergugat V) adalah cacat hukum sehingga harus dibatalkan*".
- Dalil petitum angka 3 yang berbunyi sebagai berikut: "*Menyatakan SHM No.994 atas objek sengketa yang atas nama Tergugat III batal demi hukum dan tidak berkekuatan hukum mengikat dan memerintahkan Tergugat V membatalkan SHM No.994 tersebut.*"

Hal 11 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jelas terbaca maksud dari gugatan Penggugat adalah membatalkan

Sertipikat Hak Milik. Berdasarkan ketentuan sebagai berikut:

- Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi sebagai berikut:
"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata."
- Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi sebagai berikut:
"Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku".
- Pasal 12 Peraturan Kepala BPN No.2 Tahun 2013 yang berbunyi sebagai berikut: *"Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum."*
- Penjelasan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi sebagai berikut: *"Istilah "penetapan tertulis" terutama menunjuk kepada isi dan bukan kepada bentuk keputusan yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Keputusan itu memang diharuskan tertulis, namun yang disyaratkan tertulis bukanlah bentuk formalnya seperti surat keputusan pengangkatan dan sebagainya. Persyaratan tertulis itu diharuskan untuk kemudahan segi pembuktian. Oleh karena itu sebuah memo*

Hal 12 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK

Disclaimer

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



atau nota dapat memenuhi syarat tertulis tersebut dan akan merupakan suatu Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara menurut undang-undang ini apabila sudah jelas :

- a. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara mana yang mengeluarkannya;
- b. maksud serta mengenai hal apa isi tulisan itu;
- c. kepada siapa tulisan itu ditujukan dan apa yang ditetapkan di dalamnya.

Badan atau pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat di pusat dan daerah yang melakukan kegiatan yang bersifat eksekutif. Tindakan hukum Tata Usaha Negara adalah perbuatan hukum Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersumber pada suatu ketentuan hukum Tata Usaha Negara yang dapat menimbulkan hak atau kewajiban pada orang lain.

1. Bersifat konkret, artinya objek yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan, umpamanya keputusan mengenai rumah si A, izin usaha bagi si B, pemberhentian si A sebagai pegawai negeri.
2. Bersifat individual, artinya Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju. Kalau yang dituju itu lebih dari seorang, tiap-tiap nama orang yang terkena keputusan itu disebutkan. Umpamanya, keputusan tentang pembuatan atau pelebaran jalan dengan lampiran yang menyebutkan nama-nama orang yang terkena keputusan tersebut.



3. *Bersifat final, artinya sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum. Keputusan yang masih memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain belum bersifat final karenanya belum dapat menimbulkan suatu hak atau kewajiban pada pihak yang bersangkutan. Umpamanya, keputusan pengangkatan seorang pegawai negeri memerlukan persetujuan dari Badan Administrasi Kepegawaian Negara."*

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas maka dalam hal gugatan pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah yang diterbitkan oleh Tergugat V sebagaimana gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara aquo, merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara. Oleh karenanya maka gugatan aquo sudah seharusnya ditolak karena tidak sesuai dengan kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri Nganjuk.

b. Kewenangan Pengadilan Agama:

Berdasarkan gugatan Penggugat sebagai berikut:

- Halaman 1 yang menjelaskan identitas Penggugat sebagai berikut: *"Pemberi kuasa, nama Sukarmiati agama Islam..."*
- Dalil gugatan Penggugat angka 5 yang berbunyi :*"Bahwa dalam musyawarah yang telah disepakati bersama, termasuk orang tua Penggugat dan Tergugat III (Surip dan Siyam), Penggugat dan Tergugat III sepakat terhadap sebidang tanah pekarangan (letter C nomor 1486, Persil 95, Klas D II, atasnama SURIP.... dihibahkan kepada Penggugat, sedangkan Tergugat III mendapat rumah yang berdiri diatas pekarangan tersebut.."*



- Dalil gugatan Penggugat angka 6 yang berbunyi: *"Bahwa setelah perjanjian kesepakatan hibah tersebut diatas, maka selanjutnya diperjanjikan antara Penggugat dan Tergugat III, Tergugat III akan secara suka rela memindah bangunan rumah baginya..."*

Berdasarkan jawaban Tergugat III halaman 1 yang menjelaskan identitas Tergugat II sebagai berikut: *"Pemberi kuasa nama Suyanto agama Islam"*

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang No.3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama sebagai berikut:

Pasal 2 berbunyi sebagai berikut: *"Peradilan Agama adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan yang beragama Islam mengenai perkara tertentu sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini."*

Pasal 49 berbunyi sebagai berikut: *"Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang d. Hibah...."*

Berdasarkan hal tersebut di atas maka permasalahan yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatan aquo terkait hibah hak atas tanah dari orang tua Penggugat dan Tergugat III adalah merupakan kewenangan absolut Pengadilan Negeri Agama. Oleh karenanya maka gugatan aquo sudah seharusnya ditolak karena tidak sesuai dengan kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri Nganjuk.

3. Bahwa **gugatan Penggugat** mengandung **error in persona** dalam bentuk **gemis aanhoeda nigheid** yaitu secara keliru menarik Tergugat I menjadi pihak didalam gugatan a quo.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nganjuk yang memeriksa perkara ini menjadi jelas duduk persoalannya maka perlu Tergugat I sampaikan bahwa **Tergugat I tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat**. Oleh karena gugatan Penggugat *error in persona* dalam bentuk *gemis aanhoeda nigheid* maka gugatan a quo tidak memenuhi syarat formil atau dikualifikasikan mengandung **cacat formil** sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nganjuk yang memeriksa perkara ini menyatakan **gugatan a quo ditolak** atau setidaknya **tidak dapat diterima** (*niet ontvankelijke verklaard/NO*).

4. Bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang tidak jelas/kabur/isinya gelap (*obscuur libel*) dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa sebagaimana penjelasan Tergugat I dalam eksepsi angka 2 diatas, gugatan yang ditunjukkan Penggugat tidak sesuai dengan kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri Nganjuk. Dalil Penggugat baik dalam Posita maupun Petitum yang memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memerintahkan kepada Tergugat II untuk membatalkan SHM No. 994 adalah tidak tepat, karena Majelis Hakim dalam Pengadilan Negeri Nganjuk Tidak berwenang untuk memutus pembatalan terhadap SHM No.994 karena yang seharusnya berwenang untuk memutus pembatalan terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Bahwa dengan demikian sudah sangat jelas bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan yang tidak jelas/kabur/isinya gelap/*obscuur libel* yang sudah seharusnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nganjuk, karena Penggugat sendiri tidak paham syarat formil pengajuan suatu

Hal 16 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan yang mana syarat tersebut harus dipenuhi untuk dapat dikatakan gugatan tersebut sah

- b. Sebagaimana Petitum angka 2 dalam Perbaikan gugatan yang menyatakan SHM Nomor 994 atas nama Tergugat III batal demi hukum dan tidak¹ berkekuatan hukum mengikat kemudian dihubungkan dengan dalil gugatan Penggugat angka 9, 10 dan 11 yang pada intinya menyatakan bahwa perjanjian antara Tergugat III dan Gtergugat I merupakan perbuatan melawan hukum dan cacat hukum adalah dalil yang tidak jelas arahnya.

Bahwa dalam hal ini Penggugat jelas tidak paham konsep batal demi hukum dan dapat dibatalkan menurut KHUPerdata. Oleh karena itu, perlu Tergugat I jelaskan kembali bahwa berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, syarat sahnya perjanjian adalah Kesepakatan para pihak, Kecakapan, Suatu hal tertentu dan Sebab yang halal. Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, maka perjanjian tersebut **"DAPAT DIBATALKAN"**. Dapat dibatalkan artinya salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas). Sedangkan, jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian tersebut adalah **"BATAL DEMI HUKUM"**. Batal demi hukum artinya adalah dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Sehingga, Batal demi

Hal 17 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK

Disclaimer

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



hukum dan dapat dibatalkan adalah dua hal yang sangat berbeda, baik dari segi definisi maupun dari dasar penerapannya.

Agar Majelis Hakim tidak terkecoh, maka perlu Tergugat I jelaskan kembali, bahwa kedudukan Penggugat bukanlah pemilik atau Pemberi Hak Tanggungan atas objek sengketa, sehingga Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I. Yang memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I adalah Tergugat III sebagai debitur penerima dana kredit dari Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 56/PK/Sukomoro/Mei/2015 tanggal 18 Mei 2015. Oleh karena itu, Perjanjian Kredit tersebut sudah memenuhi seluruh syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

- a. Kesepakatan para pihak: kedua belah pihak yaitu Tergugat III dan Tergugat I sudah sepakat atas hak dan kewajiban sebagaimana Perjanjian Kredit nomor 56/PK/Sukomoro/Mei/2015 tanggal 18 Mei 2015;
- b. Kecakapan: Tergugat III selaku debitur adalah orang dewasa yang sudah cakap atau yang dibolehkan oleh hukum untuk membuat perjanjian sebagaimana Pasal 330 KUHPerdara
- c. Suatu hal tertentu: apa yang diperjanjikan (objek perikatannya) jelas, yaitu SHM Nomor 994 atasnama Tergugat III;
- d. Sebab yang halal: tidak memperjanjikan sesuatu yang dilarang undang-undang atau yang bertentangan dengan hukum

Dari penjelasan Tergugat I diatas maka jelas perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat III sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor 56/PK/Sukomoro/Mei/2015 tanggal 18 Mei 2015 telah memenuhi semua syarat sah sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara, maka perjanjian tersebut sah dan berkekuatan hukum. Sehingga dalil Penggugat merupakan dalil

Hal 18 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tidak jelas dan mencerminkan ketidakpahaman Penggugat dalam konsep hukum perjanjian. Dalil Penggugat menjadi tidak berdasarkan hukum sehingga harus ditolak.

Maka berdasarkan segala apa yang diuraikan di atas, Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nganjuk untuk menyatakan Pengadilan Negeri Nganjuk tidak berwenang untuk memeriksa perkara ini dan menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*/NO).

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nganjuk berpendapat lain, maka :

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa segala yg terurai dalam eksepsi mohon dianggap terulang dalam pokok perkara.
2. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
3. Bahwa pihak Tergugat I tidak menanggapi satu persatu isi gugatan dari Penggugat, namun Tergugat I akan menanggapi isi gugatan Penggugat yang berkaitan dengan objek *a quo* dan Tergugat I..
4. Agar Majelis Hakim lebih terang hubungan hukum para pihak dan duduk persoalannya, maka akan Tergugat I jelaskan sebagai berikut:
Bahwa antara Tergugat III selaku debitur dengan Tergugat I selaku Kreditur telah sepakat untuk saling mengikatkan diri sebagaimana pengakuan Tergugat III dalam jawabannya angka 2.6 halaman 4, dimana kesepakatan tersebut tertuang didalam Perjanjian Kredit Nomor 56/PK/Sukomoro/Mei/2015 tanggal 18 Mei 2015 yang ditandatangani bersama oleh Tergugat I dan Tergugat III dengan ketentuan antara lain sebagai berikut:

Hal 19 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK



a. Pada Komparasi yang berbunyi:

".....Nama : Suyanto (t3), Alamat rumah : Kedunggulun RT 001 RW 001 Desa Sumberjo Kecamatan Gondang Kabupaten Nganjuk..... Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dalam melakukan tindakan hukum dibawah ini telah mendapat persetujuan dari Istri, yang menurut keterangan bernama SISWATI yang beralamat sama, selanjutnya disebut DEBITUR"

b. Pasal 1 yang berbunyi:

"Bank (t1) memberikan kredit kepada DEBITUR(t3) sebagaimana DEBITUR (t3) telah menerima kredit dari BANK (t1) sebesar Rp 350.000.000,- (Tiga ratus lima puluh juta Rupiah)."

Ketentuan ini berbeda dengan dalil P dalam gugatan angka 7 dan dalil Tergugat III dalam jawaban 2.6 yang mengatakan bahwa hutang Tergugat III kepada Tergugat I adalah sebesar Rp 258.600.391,- (dua ratus lima puluh delapan juta enam ratus ribu tiga ratus sembilan puluh satu juta Rupiah). Tergugat I menolak dalil Penggugat dan Tergugat III tersebut karena fakta hukum sebagaimana tertuang didalam Pasal 1 Perjanjian Kredit Nomor 56/PK/Sukomoro/Mei/2015 tanggal 18 Mei 2015 hutang Tergugat III kepada Tergugat I adalah sebagaimana tersebut di atas yaitu sebesar Rp 350.000.000,- (Tiga ratus lima puluh juta Rupiah).

c. Pasal 2 yang berbunyi:

"Debitur (Tergugat III) berkewajiban untuk membayar kembali kredit sebagaimana tersebut pada Pasal 1 dari perjanjian ini kepada BANK (t1) dalam jangka waktu 36 (Tiga Puluh Enam) bulan terhitung sejak ditandatanganinya Perjanjian Kredit ini"

Hal 20 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mulai tanggal 18 Mei 2015 sampai dengan kredit harus dilunasi tanggal 18 Mei 2018.”

d. Pasal 9 yang berbunyi:

“untuk menjamin agar debitur (Tergugat III) membayar hutangnya kepada Bank (Tergugat I) sebagaimana mestinya, baik hutang yang tersebut dalam akta ini maupun pinjaman yang akan timbul/dibuat dikemudian hari oleh debitur (Tergugat III) pada bank (Tergugat I) tersebut perubahan, penambahan, pembaaruan dan perpanjangannya yang mungkin ada, baik karena hutang pokok, bunga-bunga, provisi dan biaya-biaya lain sehubungan dengan hutang dimaksud. Maka para pengadap tersebut diatas selanjutnya disebut penjamin (Tergugat III) menerangkan dengan ini memberi jaminan atas hutangnya para penghadap (Tergugat III) kepada Bank (t1) berupa Tanah dan bangunan yang beralamatkan di Kedunggulun RT 001 RW 001 Des Sumberjo Kecamatan Gondang Kabupaten Nganjuk berupa sertifikat SHM No 994 atas nama SUYANTO (Tergugat III)

5. Bahwa untuk menjamin hutang Tergugat III sebagai Debitur kepada Tergugat I sebagai Kreditur sebagaimana dalil Jawaban Tergugat I angka 4 berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 56/PK/Sukomoro/Mei/2015 tanggal 18 Mei 2015, Tergugat III telah menyerahkan sebagai jaminan kepada Tergugat I yaitu Sebidang tanah hak milik No. 994 seluas 521 m2 atas nama Suyanto/Tergugat III diuraikan dalam Surat Ukur No.00720/Sumberjo/2011 tanggal 14 Januari 2011 yang terletak di desa Sumberjo, Kecamatan Gondang, Kabupaten Nganjuk, sebagaimana dalam sertipikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk tanggal 31 Januari 2011 yang dibebani Hak Tanggungan

Hal 21 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana Surat Kuasa Mebebankan Hak Tanggungan Nomor: 184 tanggal 18 Mei 2015 kemudian diperpanjang sebagaimana Surat Kuasa Mebebankan Hak Tanggungan Nomor: 252 tanggal 18 Juni 2015 yang dibuat secara Notariil dihadapan Nur Hidayat, S.H., M.Kn. Notaris di Nganjuk, di tandatangani sendiri oleh Suyanto/Tergugat III sebagai pemilik jaminan dengan persetujuan istrinya yaitu Siswati, sebagaimana Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor: 750/GDG/2014 tanggal 10 Juli 2015 yang dibuat dihadapan Nur Hidayat, S.H., M.Kn. PPAT di Nganjuk sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 01639/2015 peringkat I (pertama) yang diterbitkan oleh Tergugat V tanggal 22 Juli 2015 senilai Rp.437.500.000,- (Empat Ratus Tiga Puluh Tujuh juta Lima ratus ribu Rupiah) dengan Pemegang Hak Tanggungan Pertama adalah PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur/Tergugat I

6. Bahwa Tergugat III sebagai Debitur tidak melakukan kewajibannya (cidaera janji/*wanprestasi*) membayar angsuran dan melunasi seluruh hutang yang ditetapkan dalam Perjanjian Kredit Nomor 56/PK/Sukomoro/Mei/2015 tanggal 18 Mei 2015. Tergugat I telah melakukan pembinaan dengan melakukan penagihan kepada Tergugat III dengan mengirimkan surat kepada Tergugat III sebagai berikut:

- a) Surat Peringatan I (Satu) No. 001 tanggal 22 April 2016 yang telah diterima sendiri oleh Tergugat III sebagaimana Tanda Terima Nomor 001/IV/2016;
- b) Surat Peringatan II (Dua) No. 002 tanggal 26 April 2016 yang telah diterima sendiri oleh Tergugat III sebagaimana Tanda Terima Nomor 002/IV/2016;

Hal 22 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c) Surat Peringatan III (Tiga) No.003 tanggal 29 April 2016 yang telah diterima sendiri oleh Tergugat III sebagaimana Tanda Terima Nomor 003/IV/2016.

7. Bahwa upaya pembinaan dan/atau penagihan yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana tersebut dalam jawaban angka 6 di atas tidak membawa hasil dan Tergugat III sebagai Debitur tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan dan melunasi pinjamannya dan hanya janji-janji saja.

8. Bahwa dengan tidak dibayarnya kredit tersebut sebagaimana kesepakatan didalam Perjanjian Kredit Nomor 56/PK/Sukomoro/Mei/2015 tanggal 18 Mei 2015 menjadi macet pada tanggal 18 Oktober 2016 berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia No.15/28/DPNP tanggal 31 Juli 2013 maka kredit tersebut menjadi macet dengan jumlah kewajiban yang harus dibayar lunas oleh Tergugat III sebagai Debitur kepada Tergugat I sebagai Kreditur adalah sebesar Rp 314.609.937,29 (Tiga ratus empat belas juta enam ratus sembilan ribu sembilan ratus tiga puluh tujuh Rupiah dua puluh sembilan sen) dengan rincian sebagai berikut:

Plafond	: Rp. 258.600.391,00
Bunga	: Rp. 51.564.584,06
Denda	: <u>Rp 4.444.998,23</u>
Jumlah	: Rp. 314.609.937,29

9. Bahwa berdasarkan kesepakatan antara Penggugat sebagai Debitur dengan Tergugat I sebagai Kreditur yang telah dituangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor 56/PK/Sukomoro/Mei/2015 tanggal 18 Mei 2015 yang dibuat di hadapan Nur Hidayat, S.H., M.Kn. Notaris di Nganjuk dan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan 750/GDG/2014, tanggal 10 Juli 2015 serta Undang-Undang Nomor 4

Hal 23 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maka Tergugat I berhak melakukan penjualan secara lelang atas barang jaminan kredit/objek *a quo* untuk pembayaran pelunasan kredit atas nama Tergugat III.

10. Bahwa penjualan objek *a quo* jaminan telah dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu dilakukan dengan tahapan-tahapan sebagai berikut:

(a) Penggugat telah dinyatakan macet pada tanggal 18 Oktober 2016 berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia No.15/28/DPNP tanggal 31 Juli 2013 sebagaimana jawaban angka 8 di atas;

(b) Tergugat I telah melakukan pembinaan dengan melakukan penagihan kepada Tergugat III dengan mengirimkan surat kepada Penggugat sebagaimana jawaban angka 6 di atas sebagai berikut:

1. Surat Peringatan I (Satu) No. 001 tanggal 22 April 2016 yang telah diterima dan ditandatangani oleh Tergugat III sebagaimana Tanda Terima Nomor 001/IV/2016;

2. Surat Peringatan II (Dua) No. 002 tanggal 26 April 2016 yang telah diterima dan ditandatangani oleh Tergugat III sebagaimana Tanda Terima Nomor 002/IV/2016;

3. Surat Peringatan III (Tiga) No.003 tanggal 29 April 2016 yang telah diterima dan ditandatangani oleh Tergugat III sebagaimana Tanda Terima Nomor 003/IV/2016.

(c) Bahwa Tergugat I telah mengirimkan surat kepada Tergugat II yaitu Surat Nomor: 056/306/38/NGJ/SPV/LELANG tanggal 15 November 2017 perihal: Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Rekomendasi SKPT, serta berdasarkan surat tembusan Tergugat II kepada Tergugat I yaitu Surat

Hal 24 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor S-1058/WKN.10/KNL.01/2018 tanggal 19 Maret 2018

tentang Penetapan Jadwal Lelang

(d) Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Nomor 057/371/NGJ/SPV-KRD/LELANG tanggal 4 April yang

diterima oleh Tergugat III

(e) Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

tanggal 5 April 2018 berupa selebaran;

(f) Pengumuman Lelang Kedua tanggal 20 April 2018 melalui

Jawa Pos Radar Kediri;

maka atas objek *a quo* dilakukan penjualan secara lelang untuk

pelunasan kredit Penggugat sebagaimana jawaban angka 8 di atas.

11. Bahwa berdasarkan salinan Risalah Lelang Nomor 567/45/2018, pelaksanaan lelang tanggal 11 Mei 2018 melalui web Tergugat II atas objek *a quo* dinyatakan Tidak Ada Penawaran

12. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatan angka 5,6,8 dan 9 yang pada intinya menyatakan bahwa hibah atas objek *a quo* dari orang tua Penggugat dan Tergugat III, diberikan kepada Penggugat dituangkan dalam surat kesepakatan keluarga yang mirip perjanjian dibawah tangan adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum. Bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 37 ayat 1: Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hal 25 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 38 ayat 1: Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu

Maka, berdasarkan ketentuan tersebut diatas peralihan hak atas tanah melalui hibah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT dan bukan sebagaimana kesepakatan dibawah tangan. Oleh karena itu, dalil penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat merupakan pemilik objek aquo berdasarkan hibah pada kesepakatan dibawah tangan tidak memiliki dasar hukum sehingga tidak sah dan tidak punya kekuatan hukum.

Hal ini berbeda dengan fakta hukum yg terjadi terkait objek aquo sebagaimana tercantum dalam SHM No 994 bahwa SHM No 994 berasal dari Akta hibah tanggal 26 Oktober 2010 Nomor 723/2010 yang dibuat oleh PPAT/Notaris di Nganjuk DINI DWI TJAHYANINGRUM, SH (Tergugat IV). Akta hibah tersebut telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum maka terbitnya SHM Nomor 994 milik Tergugat III yg dijadikan jaminan kredit pada Tergugat I adalah sah dan berkekuatan hkum. Oleh karena maka dalil P dlm gugatan angka 9 yg menyatakn akta hibah 26 Oktober 2010 Nomor 723/2010 dan SHM No 994 yang keduanya diterbitkan oleh Tergugat V adalah cacat hukum sehingga harus dibatalkan telah terbantahkan secara hukum olh karenanya harus ditolak.

13. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatan angka 10, 11 dan 12 yang pada intinya menyatakan perbuatan Tergugat III yang menguasai dan menjadikan SHM No.994 sebagai jaminan kredit merupakan perbuatan melawan hukum oleh karenanya perjanjian kredit antara

Hal 26 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK

Disclaimer

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



Tergugat I dan Tergugat III dinyatakan cacat hukum dan harus dibatalkan termasuk pelaksanaan lelang harus dibatalkan; merupakan dalil yang tidak memiliki dasar hukum, yang sengaja Penggugat buat untuk mengaburkan fakta hukum dan bermaksud menggagalkan proses lelang atas objek aquo yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II.

Agar Majelis Hakim tidak terkecoh dengan dalil Penggugat yang tidak berdasarkan hukum tersebut, perlu Tergugat I jelaskan kembali bahwa antara Tergugat III selaku debitur dengan Tergugat I selaku kreditur telah sepakat untuk saling mengikatkan diri sebagaimana jawaban Tergugat I angka 4 diatas dan pengakuan Tergugat III dalam jawabannya angka 2.6 halaman 4. Oleh karenanya Tergugat III berdasarkan Akta Hibah tanggal 26 Oktober 2010 Nomor 723/2010 yang dibuat oleh PPAT/Notaris di Nganjuk DINI DWI TJAHYANINGRUM, SH (Tergugat IV) adalah pemilik sah objek a quo berdasarkan hukum sebagaimana nama Tergugat III yang tercantum dalam SHM No. 994, maka Tergugat III berhak melakukan perbuatan hukum apapun atas objek a quo sebagai pemilik, termasuk menjadikan objek aquo sebagai jaminan hutang kepada Tergugat I yang diikat Hak Tanggungan sebagaimana dalil Tergugat I dalam jawaban angka 5 diatas sehingga terbit Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 01639/2015 tanggal 22 Juli 2015 yang diterbitkan oleh Tergugat V.

Oleh karena itu, perbuatan Tergugat III menjadikan objek aquo sebagai agunan hutang antara Tergugat I dan Tergugat III sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor 56/PK/Sukomoro/Mei/2015 tanggal 18 Mei 2015 sehingga terbit SHT No 01639/2015 tanggal 22 Juli 2015 telah sesuai prosedur, sehingga sah dan mempunyai

Hal 27 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan hukum mengikat. Perbuatan Tergugat III tersebut tidak memenuhi kriteria perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat atau dalil Penggugat tentang perbuatan melawan hukum yg dilakukan Tergugat III tidak terbukti sehingga harus ditolak.

Berdasarkan dalil jawaban Tergugat I dalam eksepsi angka 4 huruf b di atas bhwa sebuah perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdara. Dalam eksepsi tersebut telah Tergugat I jelaskan hubungan hukum antara Tergugat I dgn Tergugat III yg tertuang didalam Perjanjian Kredit Nomor 56/PK/Sukomoro/Mei/2015 tanggal 18 Mei 2015, adalah telah memenuhi unsur dan ketentuan pasal 1320 KUHPerdara sehingga dikatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat. Oleh karenanya maka dalil Penggugat yang mengatakan perjanjian Perjanjian Kredit Nomor 56/PK/Sukomoro/Mei/2015 tanggal 18 Mei 2015 adalah cacat hukum sehingga atau merupakan perbuatan melawan hukum sehingga harus dibatalkan atau batal demi hukum tidak terbukti dan tidak berdasar hukum sehingga harus ditolak.

Dan berdasarkan dalil jawaban Tergugat I angka 9 dan 10 di atas maka dengan wanprestasi Tergugat III atau Tergugat III tidak melaksanakan kewajiban yg telah disepakati bersama antara Tergugat I dan Tergugat III dlm Perjanjian Kredit Nomor 56/PK/Sukomoro/Mei/2015 tanggal 18 Mei 2015, maka Tergugat I berhak melakukan lelang sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku. Proses lelang telah memenuhi ketentuan dan prosedur oleh karenanya dapat dilaksanakan, sah, berkuatan hukum oleh karenanya tidak cacat hukum sehingga tidak dapat dibatalkan.

Dalil Penggugat tersebut sudah seharusnya ditolak

Hal 28 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa oleh karenanya Tergugat III adalah pemilik sah objek aquo sebagaimana tercantum didalam SHM No 994 yg diterbitkan olh Tergugat V sehingga Tergugat III berhak menyerahkan objek aquo sebagai jaminan kredit kepada Tergugat I sebagaimana kesepakatan antra Tergugat I dengan Tergugat III didalam Perjanjian Kredit Nomor 56/PK/Sukomoro/Mei/2015 tanggal 18 Mei 2015 yang telah memenuhi ketentuan pasal 1320KUHPdata sehingga dikatakan perjanjian yang sah dan berkekuatan hukum, dan Tergugat I sebagaimana 01639/2015 tanggal 22 Juli 2015 yang diterbitkan oleh Tergugat V adalah pemegang Hak Tanggungan pertama yg sah, sehingga Tergugat I tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, maka dalil Penggugat angka 12 tentang kerugian yg dialami Penggugat, baik materiil maupun non materiil bukan merupakan tanggung jawab Tergugat I. Tergugat I tidak dapat pula dibebani uang paksa/dwangsom sebagaimana dalil gugatan Penggugat angka 14.

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

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa **GUGATAN** Penggugat **MENGANDUNG CACAT FORMIL** sebab diajukan kepada **PENGADILAN YANG TIDAK BERWENANG** mengadili perkara yang bersangkutan (*absolute competency*);
3. Bahwa **gugatan Penggugat** mengandung **error in persona** dalam bentuk **gemis aanhoeda nigheid** yaitu secara keliru menarik Tergugat I menjadi pihak didalam gugatan a quo

Hal 29 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang tidak jelas/kabur/isinya gelap (*obscuur libel*)

Maka berdasarkan segala apa yang diuraikan diatas, Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nganjuk untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*) dan menghukum Penggugat 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 Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*).
3. Menerima dan mengabulkan alasan hukum Turut Tergugat.
4. Menyatakan Tergugat I adalah Tergugat yang baik;
5. Menyatakan Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
6. Menyatakan bahwa Penggugat adalah Penggugat yang tidak memiliki itikad baik;
7. Menyatakan bahwa Akta-akta dan surat-surat berupa Perjanjian Kredit Nomor 56/PK/Sukomoro/Mei/2015 tanggal 18 Mei 2015 dan segala surat-surat, akta-akta maupun penetapan-penetapan yang terbit berkaitan dengan Akta perjanjian kredit, termasuk pengikatan jaminan sebagaimana Surat Kuasa Mebebankan Hak Tanggungan Nomor: 184 tanggal 18 Mei 2015 kemudian diperpanjang sebagaimana Surat Kuasa Mebebankan Hak Tanggungan Nomor: 252 tanggal 18 Juni 2015 yang dibuat secara Notariil dihadapan Nur Hidayat, S.H., M.Kn. Notaris di Nganjuk, di tandatangi sendiri oleh Suyanto/Tergugat III sebagai pemilik

Hal 30 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jaminan dengan persetujuan istrinya yaitu Siswati, sebagaimana Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor: 750/GDG/2014 tanggal 10 Juli 2015 yang dibuat dihadapan Nur Hidayat, S.H., M.Kn. PPAT di Nganjuk sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 01639/2015 peringkat I (pertama) yang diterbitkan oleh Tergugat V tanggal 22 Juli 2015, termasuk dokumen pelaksanaan lelang terhadap objek *a quo* dinyatakan sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum yang sempurna sehingga tidak dapat dibatalkan.

8. Menyatakan Suyanto adalah Debitur sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor 56/PK/Sukomoro/Mei/2015 tanggal 18 Mei 2015 yang dibuat di hadapan Nur Hidayat, S.H., M.Kn. Notaris di Nganjuk yang telah Wanprestasi;
9. Menghukum Tergugat III sebagai Debitur yang wanprestasi untuk membayar seluruh kewajibannya (hutang) kepada Tergugat I secara langsung dan seketika sebesar Rp 314.609.937,29,-;
10. Menyatakan pelaksanaan lelang pada tanggal 11 Mei 2018 terhadap jaminan *a quo* berupa SHM No. 994 seluas 521 m2 atas nama Suyanto (Tergugat III) sah dan berharga sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mempunyai kekuatan hukum yang sempurna;
11. Menyatakan Tergugat I berhak melaksanakan lelang atas objek *a quo* apabila Tergugat III tidak dapat melunasi seluruh kewajiban hutang terhadap Tergugat I secara langsung dan seketika serta mengambil pembayaran dan/atau pelunasan terhadap hutang Tergugat III sebagai Debitur dari hasil penjualan lelang objek *a quo*;

Hal 31 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK

Disclaimer

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



12. Menolak permohonan Penggugat untuk menyatakan objek sengketa kembali atas nama Surip sebagaimana Letter C Nomor 1486, Persil 95, Klas D II, Desa Sumberjo, Kecamatan Gondang, Kabupaten Nganjuk;
13. Menolak permohonan Penggugat untuk menyatakan Penggugat secara hukum pemilik sah objek sengketa;
14. Menolak permohonan Penggugat untuk menyatakan batal demi hukum setiap penetapan-penetapan yang berhubungan dengan obyek sengketa);
15. Menolak permohonan Penggugat untuk menyatakan putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad), meskipun ada upaya hukum verset, banding ataupun kasasi;
16. Menolak permohonan Penggugat untuk menghukum Tergugat I, II, maupun III ataupun siapa saja pihak yang menguasai obyek sengketa, untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosonh dan tanpa pembebanan apapun, jikalau perlu dengan bantuan aparat negara;
17. Menolak permohonan Penggugat untuk menghukum Tergugat I, II, maupun III ataupun siapa saja pihak yang menguasai obyek sengketa, untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat, yang besarnya Rp 1.000.000,- (satu juta Rupiah) untuk setiap keterlambatan pelaksanaan putusan;
18. Menolak permohonan Penggugat untuk menghukum Tergugat I, II, III, IV dan V untuk membayar kerugian materiil dan kerugian nonmateriil kepada Penggugat senilai total Rp 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta Rupiah) ataupun siapa saja pihak yang menguasai obyek sengketa;

Hal 32 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:-----

DALAM EKSEPSI :

A. Eksepsi Kompetensi Absolut.

1. Bahwa Pengadilan Negeri Nganjuk tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo karena objek sengketa perkara aquo merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya.
2. Bahwa Penggugat dalam posita gugatan angka 8 s/d.9 pada intinya mendalilkan bahwa “ Tergugat III mengalihkan hak atas objek sengketa tanpa sepengetahuan Penggugat selaku ahli waris pemilik tanah, merupakan perbuatan melawan hukum sehingga SHM No.994 adalah Cacat hukum “. Selanjutnya, Penggugat dalam petitum gugatan angka 3 memohon kepada Majelis Hakim untuk “ menyatakan SHM No. 994 batal demi hukum dan tidak berkekuatan hukum mengikat, dan memerintahkan Tergugat V membatalkan SHM No. 994 tersebut.”
3. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU PTUN), diatur sebagai berikut :

“ Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan

Hal 33 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peraturan perundang-undangan yang berlaku, bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata :.

4. Bahwa untuk dapat dikategorikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), maka harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- Penetapan tertulis.

Dari Penjelasan Pasal 1 angka 3 UU No.5 Tahun 1986 dapat diketahui bahwa bentuk formal suatu penetapan tertulis tidak menjadi syarat mutlak, karena istilah “ Penetapan tertulis “ itu menunjuk kepada isi bukan kepada bentuk keputusan. Bahkan memorandum, nota dinas atau disposisi pun dapat memenuhi pengertian penetapan tertulis asal isinya jelas mencantumkan Badan atau Pejabat TUN yang mengeluarkannya, maksud dan apa yang ditetapkan dalam, memo / nota itu serta kepada siapa ditujukan.

- Dikeluarkan oleh Badan atau pejabat TUN.
- Berisi tindakan hukum TUN.
- Bersifat konkret, individual, final.

Konkret artinya objek yang diputuskan dalam KTUN itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan.

Individual artinya KTUN itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju. Apabila yang dituju lebih dari seorang, maka nama dari tiap-tiap nama orang yang terkena keputusan itu disebutkan.

Final artinya sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum.

Hal 34 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Akibat hukum dimaksud dapat berupa :

- (1) Menguatkan suatu hubungan hukum atau keadaan hukum yang telah ada.
 - (2) Menimbulkan suatu hubungan hukum atau keadaan hukum yang baru.
 - (3) Menolak untuk menguatkan hubungan atau keadaan hukum yang telah ada atau menolak untuk menimbulkan hubungan atau keadaan hukum yang baru.
5. Bahwa berdasarkan ketentuan dan penjelasan sebagaimana angka 3 dan 4 tersebut diatas, SHM No.994 atas nama Tergugat III termasuk dalam kategori KTUN.
6. Bahwa oleh karena objek sengketa perkara a quo termasuk dalam kategori KTUN, maka Pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara.
7. Bahwa dengan demikian cukup beralasan bagi Tergugat III untuk memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nganjuk dapat memberikan putusan sela atas eksepsi Kompetensi Absolut terlebih dahulu sebelum memasuki pemeriksaan Pokok Perkara dengan amar mengabulkan eksepsi Kompetensi Absolut yang Tergugat II sampaikan, serta menyatakan Pengadilan Negeri Nganjuk tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara a quo.

B. Eksepsi Gugatan Penggugat Keliru Pihak (Error In Persona).

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya memasukkan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya (In Casu Tergugat II) sebagai pihak dalam perkara a quo.

Hal 35 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) PMK No.27/PMK.01/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut **PMK No.27/2016**) yang pada intinya menyatakan : **Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan / atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan dibidang lelang ;**
3. Bahwa tanggung jawab Penjual barang in casu PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur, Tbk. Kantor Cabang Nganjuk selaku Tergugat I terhadap gugatan perdata dan / atau tuntutan pidana terkait dengan hak tanggungan objek lelang juga sesuai dengan angka 3 Surat Pernyataan Tergugat I, tanggal 15 Nopember 2017, yang menyatakan :
“ Sehubungan dengan penjualan melalui lelang atas agunan / jaminan vide butir 2 di atas, dengan ini Bank selaku Kreditur menyatakan berhak atas agunan tersebut dan untuk itu Bank bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan / atau dwangsom / uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL / Pejabat Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan / atau dwangson / uang paksa :.
4. Bahwa selain itu, Penggugat dalam petitumnya memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan batal **Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Nomopr : 057/37/NGJ/SPV-KRD/LELANG, 04 April 2018) yang diterbitkan KPKNL Surabaya (Tergugat II) karena cacat hukum “.**
5. Bahwa KPKNL Surabaya tidak pernah mengeluarkan Surat pemberitahuan lelang **Eksekusi Hak Tanggungan No.057/37/NGJ/SPV-KRD/LELANG, 04 April 2018.**

Hal 36 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa berdasarkan angka 2 s/d. 5 tersebut di atas, maka Penggugat telah keliru dalam menarik pihak yang digugat pada perkara a quo (in casu Tergugat II).
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat II harus tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

C. Eksepsi Objek Gugatan bukan milik Penggugat

(Exseptie Domini).

1. Bahwa Penggugat dalam posita dan petitumnya mendalilkan bahwa tanah pekarangan sebagaimana letter C No. 1486 Persil 95, Klas D II, seluas 521 m2 yang terletak di Desa Sumberjo, Kecamatan Gondang, Kabupaten Nganjuk, sekarang menjadi SHM No.994 a.n. Suyanto (dhl. Tergugat III).
2. Bahwa dengan demikian, sudah terang dan jelas, Penggugat bukanlah pemilik tanah objek sengketa, karena SHM No.994 dimaksud tercatat a.n. Suyanto, bukan a.n. Penggugat.
3. Bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti untuk hak atas tanah, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 angka 20 jo Pasal 32 ayat (1) Peretauran Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, cukup beralasan bagi Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nganjuk agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Hal 37 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.
2. Bahwa semua yang tertuang dalam jawaban eksepsi tersebut mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam jawaban bagian pokok perkara ini.
- **Pelaksanaan Lelang Objek Sengketa Oleh Tergugat II adalah sah dan berdasarkan hukum.**
3. Bahwa yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah pelelangan tanah pekarangan sebagaimana letter C No.1486, Persil 95, Klas D II, seluas 521 m2 yang terletak di Desa Sumberejo, Kecamatan Gondang, Kabupaten Nganjuk, yang sekarang menjadi SHM No.994 an. Tergugat III (selanjutnya disebut **Objek Sengketa**)
4. Bahwa dalam posita gugatan angka 1 s/d. 8, Penggugat menjelaskan bahwa pada intinya telah terjadi hubungan hukum berupa perjanjian kredit antara Tergugat III dengan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur, Tbk (In casu Tergugat I) dengan jaminan objek sengketa dimana Tergugat III dan Penggugat merupakan ahli waris yang sah dari Surip dan Siyam.
5. Bahwa Penggugat dalam posita gugatan angka 9 dan 11 serta petitum gugatan angka 5 pada intinya memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan batal surat pemberitahuan lelang eksekusi Hak Tanggungan No.,057/37/NGJ/SPV-KRD/LELANG, 04 April 2018) yang diterbitkan KPKNL Surabaya (TERGUGAT II) karena cacat hukum dan lelang objek sengketa dibatalkan.

Hal 38 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK

Disclaimer

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



6. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita dan petitum gugatan sebagaimana angka 5 tersebut dengan alasan sebagai berikut :

a. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan, bahwa pelelangan terhadap objek sengketa adalah akibat dari tindakan atau cidera janjinya

Tergugat III atas Perjanjian Kredit No,56/PK/Sukomoro/Mei/2015, tanggal 18 Mei 2015 antara Tergugat III dengan Tergugat I sebagaimana Penggugat akui dalam posita gugatan angka 7.

b. Bahwa atas tindakan wanprestasi Tergugat III, Tergugat I telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui Surat Peringatan tertulis kepada Penggugat untuk melunasi kewajibannya.

c. Bahwa pada kenyataannya Tergugat III telah melakukan wanprestasi dengan tidak mengindahkan surat-surat tagihan atau peringatan tersebut, maka Tergugat I memiliki hak untuk menjual berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mengatur sebagai berikut :

“Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut “.

d. Bahwa hal tersebut pada huruf c jawaban Tergugat II di atas, telah disepakati dalam akta-akta perikatan antara Tergugat III dengan Tergugat I dan telah terdapat akta hak tanggungan atas objek sengketa tersebut, oleh karenanya perikatan

Hal 39 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut merupakan Undang-Undang bagi kedua belah pihak (vide Pasal 1338 KUHPdata).

e. Bahwa atas tindakan wanprestasi atau cedera janjinya Tergugat III, maka pihak Tergugat I melakukan permohonan lelang kepada Tergugat II terhadap objek sengketa.

f. Bahwa hal tersebut diatas sesuai dengan ketentuan Pasal 11 ayat (1) PMK 27/2016, yang mengatur sebagai berikut :

“Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang “.

g. Bahwa berdasarkan peraturan pada huruf f tersebut di atas, maka Tergugat I melakukan permohonan lelang secara tertulis kepada Tergugat II melalui Surat Permohonan Lelang Jaminan disertai dengan dokumen-dokumen pendukungnya.

h. Bahwa selanjutnya, terhadap dokumen yang dilampirkan oleh Tergugat I, Tergugat II memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif.

i. Bahwa karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, selanjutnya Tergugat II menerbitkan Penetapan Jadwal Lelang No.5-1058.WKN.10/KNL.01/2018, tanggal 19 Maret 2018. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 13 PMK 27/2016 yang mengatur sebagai berikut :

Hal 40 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK

Disclaimer

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



“ Kepala KPKNL atau pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”

- j. Bahwa berdasarkan hal tersebut, ketentuan Pasal 54 ayat (1) PMK 27/2016 mengatur sebagai berikut :

“ (1) Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender dan diatur sedemikian rupa sehingga Pengumuman Lelang kedua tidak jatuh pada hari libur atau hari besar.
- b. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan / atau melalui media elektronik termasuk internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian. dan
- c. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari kalende sebelum pelaksanaan lelang”.

Berdasarkan ketentuan tersebut, Penjual (In casu Tergugat I) telah melaksanakan pengumuman lelang sebanyak 2 (dua) kali yaitu melalui Selebaran pada tanggal 5 April 2018 dan Surat Kabar Harian “Radar Kediri” pada tanggal 20 April 2018



sebagai pengumuman lelang kedua,. sehingga telah sesuai dengan ketentuan hukum di atas.

- k. Bahwa sesuai Pasal 25 ayat (1) PMK 27/2016, yang mengatur sebagai berikut :

“Pelaksanaan lelang atas Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKT/SKPT dari kantor Pertanahan setempat”.

Berdasarkan hal tersebut, untuk sahnya pelaksanaan lelang pihak penjual (In casu Tergugat I) telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No.041/2018, tanggal 17 April 2018 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk.

7. Bahwa berdasarkan jawaban Tergugat II pada angka 6 tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat fakta hukum yang menunjukkan bahwa perbuatan Tergugat II melakukan lelang terhadap objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum, sekaligus membuktikan bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa adalah **lelang eksekusi Hak Tanggungan** yang berpedoman pada Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang hak Tanggungan dan PMK 27 / 2016, sehingga lelang eksekusi terhadap objek sengketa tersebut adalah sah dan berdasarkan hukum.

8. Bahwa selanjutnya, sesuai dengan Pasal 4 PMK No. 27/2016 yang mengatur sebagai berikut :

“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan “



serta sesuai yang dinyatakan dalam Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut :

“Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan “

9. Bahwa selanjutnya, sesuai Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agng RI tanggal 31 Agustus 1977 No.697 K/Sip/1974, yang berbunyi :

“Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan “.

10. Bahwa berdasarkan jawaban Tergugat II angka 8 dan 9 di atas, maka lelang objek sengketa pada perkara aquo tidak dapat dibatalkan, karena telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pemohonan Penggugat atas Tuntutan Ganti Rugi dan Uang Paksa (Dwangsom) Tidak Berdasarkan Hukum.

11. Bahwa Penggugat dalam posita gugatan angka 13 pada intinya memohon kepada Majelis Hakim untuk “ menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan kerugian non materiil kepada Penggugat sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).

12. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita dan petitum gugatan sebagaimana angka 11 tersebut di atas, karena permintaan ganti rugi dimaksud tidak berlandaskan hukum yang ada, sebab tidak diperinci secara tegas, sehingga harus ditolak karena bertentangan dengan yurisprudensi berikut ini :

Hal 43 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK



- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971 No.117

K/Sip/1971 :

“ Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Para Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan “.

- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Desember 1971 No.598 K/Sip/1971 :

“Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Para Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Para Penggugat harus ditolak oleh Pengadilan “.

- Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Pebruari 1970 No.146/1970/Perd/PTB :

“Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak “.

13. Bahwa Penggugat dalam posita gugatan angka 14 dan petitum gugatan angka 12 pada intinya memohon kepada Majelis Hakim untuk “ menghukum Para Tergugat atau siapa saja pihak yang menguasai objek sengketa untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp.,1.000.000.- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan Putusan “.

14. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita dan petitum gugatan sebagaimana tersebut pada angka 13 di atas, karena perminataan uang paksa tersebut bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut :

Hal 44 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan No.791 K/Sip/1972 yang menyatakan :
 - a. “Dwangsom hanya bisa berlaku terhadap perkara tergugat yang telah melaksanakan perbuatan tertentu karena wanprestasi sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 1234 BW.
 - b. **Dwangsom tidak bisa diterapkan dalam perkara perbuatan melawan hukum (MPH)** ataupun perjanjian hutang piutang maupun perkara menyangkut masalah warisan “.
- Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 307 K/Sip/1976, tanggal 7 Desember 1976, antara lain menyatakan :
 - a. Uang paksa (Dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang.
 - b. Dwangsom akan ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil.

Permohonan Penggugat atas Sita Jaminan (Conservatopir Beslag) dan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) sangatlah tidak berdasar hukum.

15. Bahwa Penggugat dalam posita gugatan angka 13 dan petitum gugatan angka 9 pada intinya memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas objek sengketa.

16. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita dan petitum gugatan sebagaimana angka 15 tersebut diatas, karena sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 394 K/Sip/1984 tanggal 31 Mei 1985 dengan tegas menyatakan bahwa : “ Barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada Bank, tidak dapat

Hal 45 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK

Disclaimer

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



dikenakan sita jaminan / conservatoir beslag". Dengan demikian, sudah seharusnya permohonan sita jaminan Penggugat ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

17. Bahwa Penggugat dalam posita gugatan angka 15 dan petitum gugatan angka 10 memohon kepada Majelis Hakim agar "menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi (Uit Voerbaar Bij Voorraad)".

18. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita dan petitum gugatan sebagaimana tersebut pada angka 17 di atas dengan alasan bahwa sesuai pasal 180 HIR jo Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No.3 Th.2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan provisionil, tuntutan Uitvoerbaar bij voorraad tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Penggugat, karena berdasarkan fakta yang ada semua dalil Penggugat bertentangan dengan SEMA tersebut yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar **TIDAK MENJATUHKAN PUTUSAN SERTA MERTA**, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :

- a. gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (handsrift) yang tidak dibantah kebenarannya ... dst ;
- b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah ;



- c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis / lampai dst. ;
- d. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) ... dst. ;
- e. dikabulkan gugatan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv.
- f. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ... dst.
- g. pokok sengketa mengenai bezitsrecht ;
oleh karena tidak ada satupun ketentuan dalam SEMA tersebut yang dipenuhi oleh Penggugat dalam dalil gugatannya, maka tuntutan Penggugat ini harus ditolak.

19. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA RI No.4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil, dinyatakan bahwa "setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta tersebut, harus disertai penetapan sesuai ketentuan butir 7 SEMA RI No.3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang / objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta. Lebih lanjut, apabila Majelis Hakim akan mengabulkan permohonan putusan serta merta, harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan".

Hal 47 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK



20. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah tertanggapi melalui Jawaban Tergugat II tersebut di atas, juga tidak berdasarkan hukum.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam pokok perkara tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara aquo kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI.

1. Menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard) ;
3. Menyatakan Pengadilan Negeri Nganjuk tidak berwenang memeriksa, memutus dan mengadili perkara a quo ;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul ;

ATAU ; Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:-----

I. DALAM EKSEPSI

1.1. Gugatan merupakan gugatan yang kurang pihaknya (pluribus litis consorcium).

Bahwa Tergugat III berpendapat, karena dalam penerbitan Akta Hibah tanggal 26-10-2010, No. 723/2010, terkait harta yang

Hal 48 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK



dihibahkan semula adalah hak milik Surip dan Siyam, yang merupakan orang tua Tergugat III dan Penggugat, maka dengan tidak diikutkannya Surip atau Siyam menjadi pihak dalam perkara aquo oleh Penggugat, baik sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat, maka gugatan aquo merupakan gugatan yang kurang pihaknya (pluribus litis consorcium), sehingga gugatan harus ditolak atau setidaknya gugatan tidak diterima (niet ontvankelijkverklard).

1.2. Pengadilan Negeri Nganjuk Tidak Berwenang Menerima, Memeriksa dan Memutus Perkara.

Bahwa dalam gugatan aquo Penggugat mendalilkan obyek sengketa adalah berasal dari harta milik sepasang suami istri SURIP dan SIYAM yang merupakan orang tua Penggugat dan Tergugat III.

Bahwa dalam gugatan aquo, baik sepasang suami istri SURIP dan SIYAM, dan Penggugat, maupun Tergugat III adalah semuanya merupakan pemeluk agama Islam, dengan demikian berdasar ketentuan pasal 49 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, maka merupakan kompetensi absolut Pengadilan Agama untuk menerima, memeriksa dan memutus sengketa, dengan demikian Pengadilan Agama Nganjuk berwenang menerima, memeriksa dan memutus perkara, dan Pengadilan Negeri Nganjuk tidak berwenang untuk menerima, memeriksa dan memutus sengketa, maka gugatan harus ditolak dan tidak diterima.

Hal 49 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK



1.3. Gugatan Kabur dan Tidak Jelas

Bahwa karena gugatan merupakan gugatan yang kurang pihak, dan berkenaan Kompetensi absolut Pengadilan Negeri Nganjuk tidak berwenang menerima, memeriksa dan memutus perkara, maka gugatan adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (obscure libels), dan Tergugat III mohon gugatan ditolak atau setidaknya gugatan tidak diterima (niet ontvankelijkverklard).

II. DALAM POKOK PERKARA

- 2.1. Bahwa eksepsi Tergugat III merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban Tergugat III dalam pokok perkara, dan dianggap telah dibacakan kembali.
- 2.2. Bahwa terhadap posita gugatan poin 1, 2, 3 dan 4 adalah merupakan fakta hukum yang didalilkan Penggugat, maka untuk membuktikan relevansinya dengan perkara aquo, Tergugat III berpendapat dalil Penggugat masih harus dibuktikan dalam acara pembuktian di persidangan.
- 2.3. Bahwa Tergugat III menolak keras dalil posita gugatan poin 5, karena Tergugat III berpendapat tidak pernah ada yang namanya perjanjian kesepakatan di bawah tangan, tertanggal 4 Juni 2007, dan Tergugat III tegas menyatakan tidak pernah menyetujui dan menanda tangani perjanjian tersebut.
- 2.4. Bahwa karena Tergugat III tegas menyatakan tidak pernah menyetujui dan menanda tangani perjanjian kesepakatan di bawah tangan, tertanggal 4 Juni 2007, sebagaimana poin jawaban pokok perkara poin 2.3. maka Tergugat III menolak pula dalil Penggugat tentang perjanjian kesepakatan 12 Juli 2008 yang didalilkan Penggugat dalam posita gugatan

Hal 50 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK



poin 7, karena Tergugat III tidak pernah menyetujui dan menanda tangannya.

2.5. Bahwa tentang perpindahan hak obyek sengketa aquo berdasar akta hibah tanggal 26-10-2010, No. 723/2010, kemudian terbit SHM Nomor 994 atas obyek sengketa aquo, tanggal 31 Januari 2011 atas nama TERGUGAT III, maka Tergugat III berpendapat sudah sah sesuai peraturan hukum yang berlaku, maka Tergugat III menolak keras posita gugatan poin 7 maupun poin 8

2.6. Bahwa tentang posita gugatan poin 9, 10, 11 dan 12, Tergugat III menanggapi sebagai berikut :

Bahwa karena penerbitan SHM Nomor 994 atas obyek sengketa aquo, tanggal 31 Januari 2011 atas nama TERGUGAT III sudah sesuai peraturan dan hukum yang berlaku, maka Tergugat III berpendapat perjanjian kredit senilai pokok pinjaman Rp. 258.600.391,- (dua ratus lima puluh delapan juta enam ratus ribu tiga ratus sembilan puluh satu rupiah) antara Tergugat III dengan Tergugat I (PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA TIMUR Tbk. Kantor Cabang Nganjuk, alamat : Jl. Gatot Subroto No. 8 Nganjuk), adalah sah sesuai hukum yang berlaku, maka Tergugat III menolak keras dalil posita gugatan poin 9 dan 10.

Bahwa terhadap posita gugatan poin 11, Tergugat III berpendapat menyerahkan sepenuhnya kepada peraturan dan hukum yang berlaku, dan Tergugat III menolak keras posita gugatan poin 11 tersebut.

Hal 51 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa karena penerbitan Sertifikat Nomor 994 atas nama Tergugat III sudah sesuai peraturan dan hukum yang berlaku, demikian pula perjanjian kredit yang disepakati oleh Tergugat III dengan Tergugat I sah sesuai hukum, maka adalah tidak benar dalil posita gugatan poin 12, berkenaan dengan kerugian materiil dan non materiil yang diajukan Penggugat, dan Tergugat III menolak keras posita gugatan poin 12 tersebut.

2.7. Bahwa tentang posita gugatan poin 13, 14 dan 15, Tergugat III menanggapi sebagai berikut :

Bahwa karena penerbitan Sertifikat Nomor 994 atas nama Tergugat III terhadap obyek sengketa aquo sudah sesuai peraturan dan hukum yang berlaku, demikian pula perjanjian kredit yang disepakati oleh Tergugat III dengan Tergugat I sah sesuai hukum, maka Tergugat III menolak keras dalil Penggugat pada posita gugatan poin 13 berkenaan dengan sita jaminan (conservatoir beslag) dan posita gugatan poin 14 berkenaan dengan uang paksa (dwangsom), demikian pula Tergugat III menolak posita gugatan poin 15 berkenaan dengan pelaksanaan putusan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorad).

Bahwa berdasar uraian eksepsi dan jawaban tersebut di atas, maka Tergugat III memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor 18/Pdt.G/2018/PN.Njk. berkenan mengadili dan selanjutnya memutuskan dengan amar sebagai berikut :

1. Menolak seluruh gugatan Penggugat.
2. Menyatakan sah sesuai hukum penerbitan SHM Nomor 994 atas obyek sengketa, yang atas nama Tergugat III.
3. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat.

Hal 52 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK

Disclaimer

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



ATAU

Mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai hukum (et aequo et bono).

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI;-----

Menimbang, bahwa dalam jawabannya tergugat I mengajukan eksepsi sebagai berikut:-----

1. Gugatan Penggugat Error in Persona;-----

Menimbang, bahwa dalam jawabannya tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan penggugat keliru menarik tergugat I, oleh karena tergugat I tidak memiliki hubungan hukum dengan penggugat, sehingga gugatan penggugat seharusnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;-----

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I tersebut, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa perjanjian mengikat terhadap pihak-pihak yang membuatnya adalah merupakan asas dalam hukum perjanjian, yang dalam Kitab UU Hukum Perdata terdapat dalam ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata (asas *Pacta Sunt Servanda*), yang mana pelanggaran terhadap ketentuan perjanjian yang telah dibuat adalah disebut cidera janji (wanprestasi);-----

Menimbang, bahwa dalam gugatannya penggugat mendalilkan bahwa tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, bukan melakukan wanprestasi, oleh karena gugatan perbuatan melawan hukum

Hal 53 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berbeda dengan wanprestasi, dimana gugatan perbuatan melawan hukum tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, bukan tunduk pada suatu perjanjian sebagaimana gugatan wanprestasi, dengan demikian eksepsi tergugat I haruslah ditolak;-----

2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas, Kabur (obscuur libel);-----

Menimbang, bahwa dalam jawabannya tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan penggugat tidak jelas dan kabur (obscuur libel) karena perjanjian antara tergugat III dan tergugat I sudah memenuhi persyaratan sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga gugatan penggugat seharusnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;-----

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I tersebut, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan penggugat didasarkan pada klausul perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, dengan demikian untuk membuktikan ada atau tidanya perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil penggugat, haruslah melalui acara pembuktian dan bukan merupakan kewenangan wilayah eksepsi untuk menilainya, dengan demikian maka gugatan penggugat haruslah dinyatakan ditolak;-----

Menimbang, bahwa dalam gugatannya penggugat mendalilkan bahwa tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, bukan melakukan wanprestasi, oleh karena gugatan perbuatan melawan hukum berbeda dengan wanprestasi, dimana gugatan perbuatan melawan hukum tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, bukan tunduk pada suatu perjanjian sebagaimana gugatan wanprestasi, dengan demikian eksepsi tergugat I haruslah ditolak;-----

Hal 54 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK



Menimbang, bahwa dalam jawabannya tergugat II mengajukan eksepsi sebagai berikut:-----

1. Gugatan Penggugat Error in Persona;-----

Menimbang, bahwa dalam jawabannya tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan penggugat keliru menarik tergugat II, oleh karena tergugat II tidak bertanggungjawab terhadap lelang yang dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.01/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, oleh karena yang bertanggungjawab adalah pihak penjual dalam hal ini pihak Bank (tergugat I), sehingga gugatan penggugat seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima;-----

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat II tersebut, Majelis Hakim berpendapat untuk menilai apakah tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum berkaitan dengan permohonan lelang yang diajukan oleh tergugat I, maka perlu pembuktian lebih lanjut, dan bukan wilayah kewenangan eksepsi untuk menilainya, dengan demikian maka eksepsi tergugat II haruslah ditolak:-----

2. Obyek gugatan bukan milik penggugat;-----

Menimbang, bahwa dalam jawabannya tergugat II menyatakan bahwa obyek gugatan sudah bukan milik penggugat, oleh karena berdasarkan gugatan bahwa tanah tersebut sudah atas nama tergugat III, sehingga gugatan penggugat seharusnya tidak dapat diterima;-----

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat II tersebut, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:-----

Menimbang, bahwa untuk menilai siapakah pemilik tanah yang berhak atas tanah obyek sengketa tersebut, maka perlu pembuktian lebih lanjut, dan bukan wilayah kewenangan eksepsi untuk menilainya, dengan demikian maka eksepsi tergugat II haruslah ditolak:-----

Hal 55 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam jawabannya tergugat III mengajukan eksepsi bahwa gugatan penggugat adalah kurang pihak oleh karena seharusnya SURIP dan SIYAM juga harus digugat, sehingga gugatan penggugat seharusnya dinyatakan kurang pihak dan harus ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima:-----

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam repliknya, penggugat menyatakan adalah merupakan hak penggugat untuk mendudukkan pihak-pihak sebagai tergugat, dengan demikian maka eksepsi tergugat III haruslah ditolak;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa pada pokoknya adalah benar pihak penggugat berhak untuk menentukan pihak-pihak yang akan dijadikan tergugat, dengan demikian maka eksepsi tergugat III haruslah ditolak;-----

DALAM POKOK PERKARA;-----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menguasai secara sepihak dan membaliknamakan Sertipikat Hak Milik Nomor 994/Desa Sumberjo dari atas nama SURIP menjadi atas nama SUYANTO (tergugat III);-----

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat I menyatakan bahwa pada awalnya Tergugat III mengajukan pinjaman kredit sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor 56/PK/Sukomoro/Mei/2015, tanggal 18 Mei 2015, sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 994/Desa Sumberjo, atas nama SUYANTO;-----

Hal 56 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK



Menimbang, bahwa untuk menjamin pelunasan pinjaman tersebut kemudian Sertipikat Hak Milik Nomor 994/Desa Sumberjo tersebut dibebani dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 184, tanggal 18 Mei 2015;-----

Menimbang, bahwa pihak tergugat III kemudian tidak melaksanakan kewajiban untuk membayar angsurannya, sehingga tergugat I mengajukan penjualan secara lelang kepada tergugat II, dan kemudian tergugat II melaksanakan lelang terhadap tanah obyek sengketa;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan bahwa benar penggugat telah menerima hibah atas tanah obyek sengketa dan perbuatan tergugat I sebagaimana dalam gugatan adalah perbuatan melawan hukum;-----

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-4 dan 1 (satu) orang saksi, yaitu: EDI PITOKO;-----

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti T.1-1 sampai dengan T.1-17;-----

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti T.2-1 sampai dengan T.2-17;-----

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti T.3-1 sampai dengan T.3-6;-----

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 dan P-4, serta keterangan saksi EDI PITOKO bahwa benar pada awalnya tanah tersebut adalah milik orang tua penggugat dan tergugat III;-----



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-2 atau T.1-2 atau T.3-1, bahwa dasar penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 994/Desa Sumberjo tersebut adalah berupa Akta Hibah Notaris/PPAT DINI DWI TJAHYANINGRUM Nomor 723/2010, tanggal 26 Oktober 2010;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan, "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar. Hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku";-----

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata atau 165 HIR yang dimaksud dengan akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat (Engelbrecht, Himpunan Peraturan Perundang-undangan RI, Internusa, Jakarta, 1992, hal 585);-----

Menimbang, bahwa kekuatan pembuktian yang melekat pada sebuah akta otentik adalah sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*), sepanjang tidak ditemukan kecacatan dalam proses penerbitannya;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, maka peralihan tanah obyek sengketa adalah sah secara hukum, karena dibuat oleh pejabat yang berwenang, sehingga mempunyai kualitas sebagai akta otentik;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat III menjaminkan Sertipikat Hak Milik Nomor 994/Desa Sumberjo tersebut kepada Tergugat I, yang mana selanjutnya setelah menerima pinjaman kredit, Tergugat III tidak dapat

Hal 58 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan pembayaran, sehingga Tergugat I mengajukan permohonan kepada Tergugat III untuk melakukan pelelangan atas tanah obyek sengketa, yang mana selanjutnya Tergugat III melakukan pelelangan atas tanah obyek sengketa tersebut, dengan demikian maka Majelis Hakim berpendapat perbuatan para Tergugat tersebut telah sah menurut hukum;-----

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan para tergugat sah secara hukum, maka gugatan penggugat tidak beralasan dan patut untuk ditolak;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak dan berada di pihak yang kalah, maka para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;-----

Memperhatikan, ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:-----

- Menolak seluruh eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;-----

DALAM POKOK PERKARA:-----

1. Menolak seluruh gugatan penggugat;-----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 1.146,000,- (Satu juta seratus empat puluh enam ribu rupiah);-----

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nganjuk, pada hari Senin, tanggal 8 Oktober 2018, oleh kami, **ANTON RIZAL SETIAWAN, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **PRONGGO JOYONEGARA, S.H.** dan **ANDRIS HENDA GOUTAMA, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Nganjuk Nomor: 18/PDT.G/2018/PN.NJK, tanggal 23 April 2018, putusan tersebut pada hari

Hal 59 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selasa, tanggal 9 Oktober 2018, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim-hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **MUSRIPAH, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, dan Kuasa Tergugat III, serta tidak dihadiri oleh Kuasa Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V;-----

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

PRONGGO JOYONEGARA, S.H.

ANTON RIZAL SETIAWAN, S.H., M.H.

ANDRIS HENDA GOUTAMA, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

MUSRIPAH, S.H., M.H.

Hal 60 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya :

1. Biaya Pendaftaran Perkara	= Rp.	30.000,-
2. ATK	= Rp.	50.000,-
3. Panggilan/Jurusita	= Rp.	1.045.000,-
4. Meterai	= Rp.	6.000,-
5. Sumpah	= Rp.	10.000,-
6. Redaksi	= Rp.	<u>5.000,-</u>
JUMLAH	= Rp.	1.146.000,-

Terbilang: *Satu Juta Seratus Empat Puluh Enam Ribu Rupiah*

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

Hal 62 dari 61 Putusan Pdt. No. 18/PDT.G/2018/PN.NJK

Disclaimer

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

Halaman 62