



PUTUSAN

No. 31 /Pdt.G/2017/PN Tbn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama : **MUTIK**
Tempat / Tanggal Lahir : 19 Oktober 1972
Agama : Islam
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga
Tempat tinggal di : Dusun Mendalan RT 001/RW 001, Desa Mandirejo,
Kecamatan Merakurak, Kabupaten Tuban

Selanjutnya disebut Sebagai **PELAWAN I**

2. Nama : **KARDJANI**
Tempat / Tanggal Lahir : 12 Oktober 1960
Agama : Islam
Pekerjaan : Wiraswasta
Tempat tinggal di : Dusun Mendalan RT 001/RW 001, Desa Mandirejo,
Kecamatan Merakurak, Kabupaten Tuban

Selanjutnya **PELAWAN I dan II** disebut Sebagai **PARA PELAWAN**

M E L A W A N

1. **BACHROEIN** Beralamat di Suronatan III / 30, RT 02/RW 02 Magersari, Kecamatan Magersari, Kabupaten Mojokerto;
Selanjutnya disebut Sebagai **TERLAWAN I**
2. **Badan Pertanahan Nasional (BPN)** Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Tuban,
Beralamat di Jl. Wahidin Sudiro Husodo No. 49 Tuban,
Selanjutnya disebut Sebagai **TERLAWAN II**
Selanjutnya **TERLAWAN I dan II** disebut Sebagai **PARA TERLAWAN**

PENGADILAN NEGERI tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Pelawan dengan surat gugatan tanggal 22 Nopember 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tuban pada tanggal 23 November 2017 dalam Register Nomor 31/Pdt.G/2017/PN Tbn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

/Pdt.G/2017/PN Tbn

Halaman 1 dari 10 Halaman Putusan No 31



1. Bahwa Para Pelawan pernah mempunyai Kredit Macet pada Bank Jatim Cabang Tuban dengan jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor yang dibebani Hak Tanggungan Nomor/2014, yang siap untuk dilelang oleh KPKNL;
2. Bahwa Para Pelawan mendatangi Kantor KPKNL Surabaya untuk meminta informasi terhadap nasib Sertipikat yang akan dilelang karena kredit macet, Para Pelawan bertemu dengan salah seorang pegawai KPKNL yang bernama HANIF, PARA PELAWAN disarankan untuk mengikuti lelang saja, oleh karena PARA PELAWAN tidak paham tentang pelelangan dan tidak mempunyai cukup uang untuk menebus sertipikat PARA PELAWAN yang akan dilelang, maka oleh pegawai KPKNL yang bernama Hanif, PARA PELAWAN dikenalkan dengan orang yang sudah terbiasa bermain lelang di KPKNL yaitu TERLAWAN I, mengenai negosiasi dengan TERLAWAN I diserahkan sepenuhnya oleh PARA PELAWAN; -
3. Bahwa harga limit yang ditentukan oleh Bank Jatim adalah Rp. 66.000.000 (enam puluh enam juta rupiah), atas harga aquo PARA PELAWAN tidak mempunyai cukup uang, sehingga minta bantuan kepada TERLAWAN I untuk mengikuti lelang dengan modal pembelian lelang akan ditanggung berdua antara PARA PELAWAN dan TERLAWAN I;
4. Bahwa pada saat TERLAWAN I akan mendaftar sebagai peserta lelang, terlebih dahulu meminta uang kepada PARA PELAWAN sebagai uang muka Jaminan Penawaran;
5. Bahwa PELAWAN II bersama beberapa orang saksi mengantarkan uang yang diminta oleh TERLAWAN I ke Surabaya, jumlah uang yang diserahkan oleh PELAWAN II kepada TERLAWAN I sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan diterima langsung oleh TERLAWAN I;
6. Bahwa menjelang proses pelelangan TERLAWAN I kembali meminta tambahan uang kepada PELAWAN II, kemudian PELAWAN II mengantarkan uang yang diminta oleh TERLAWAN I ke Surabaya dengan dibarengi beberapa orang saksi sebesar Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah);
7. Bahwa Pelelangan dilakukan pada tanggal 14 Desember 2011 dan TERLAWAN I sebagai Pemenang Lelang dengan harga Rp. 66.000.000 ,- (enam puluh enam juta rupiah) yang dituangkan dalam risalah Lelang nomor 1194/2011;
8. Bahwa setelah memenangkan lelang, TERLAWAN I menyampaikan kepada PELAWAN II, bahwa dalam pelaksanaan lelang harga pemenang lelang sebesar Rp. 70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah), dan untuk mengatur pelelangan, TERLAWAN I menghabiskan biaya sebesar Rp. 80.000.000 (tujuh puluh juta rupiah), sehingga TERLAWAN I meminta kekurangan dari pembelian melalui lelang tersebut kepada PELAWAN II;
9. Bahwa PARA PELAWAN masih belum mampu memberikan kekurangan dari uang yang diminta oleh TERLAWAN I, sehingga PARA PELAWAN berjanji setelan tanahnya yang kena pembebasan PERTAMINA sudah dibayar, maka akan diberikan kekurangan uang yang diminta oleh TERLAWAN I;
10. Bahwa PARA PELAWAN baru menerima pembayaran dari pembebasan tanah sekitar dua bulan setelah TERLAWAN I meminta kekurangan pembelian lelang kepada PELAWAN II, sehingga PELAWAN II langsung menghubungi TERLAWAN I untuk melunasi kekurangan pembelian lelang yang di minta oleh TERLAWAN I, pada saat bertemu dengan TERLAWAN I, PELAWAN II karena merasa dibantu apalagi terlambat melunasi pembelian lelang, sehingga PELAWAN II membawa uang sebesar Rp. 70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah),
11. Bahwa TERLAWAN I tidak mau menerima uang dari PELAWAN II yang besarnya Rp. 70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah), justru minta uang sebesar RP. 150.000.000 ,- (seratus lima puluh juta rupiah) karena menganggap PELAWAN II terlambat membayar kepada TERLAWAN I;
12. Bahwa perbuatan TERLAWAN I adalah perbuatan yang mengada – ngada untuk memperoleh keuntungan agar bisa menguasai aset PARA PELAWAN;
13. Bahwa selanjutnya dengan itikad buruknya TERLAWAN I pada tanggal 17 Desember 2013 melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 293 seluas 3310 m²



kepada TERLAWAN II in casu Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tuban, dengan di dasarkan pada risalah lelang nomor 1194/2011 keatas nama TERLAWAN I; (bukti P-1)

14. Bahwa TERLAWAN I merasa lupa dan seolah-olah tidak menyadari kalau untuk mengikuti proses lelang yang didahului dengan perjanjian kerjasama dan TERLAWAN I membantu PARA PELAWAN dengan di mediasi Pegawai KPKNL walaupun secara lisan, sehingga dari nilai lelang Rp. . 66.000.000 (enam puluh enam juta rupiah), TERLAWAN I dibantu .PARA PELAWAN sebesar Rp. 35.000.000 ,- (tiga puluh lima juta rupiah) yang berarti uang dari PARA PELAWAN yang dipergunakan untuk pebelian lelang TERLAWAN I adalah lebih dari separoh atau lebih dari lima puluh persen, artinya dari nilai lelang yang besarnya tersebut di atas perbandingan uang PARA PELAWAN sebesar Rp. 35.000.000 dana uang TERLAWAN I sebesar Rp. 31.000.000;
15. Bahwa di nilai dari besarnya uang yang dipergunakan untuk lelang oleh TERLAWAN I, maka PARA PELAWAN lebih berhak atas tanah dengan sertipikat SHM no. 392, seluas 3310 m² di Desa Mandirejo, Kec. Merakurak, Kabupaten Tuban;
1. Bahwa TERLAWAN II dalam melakukan balik nama sertipikat Hak Milik Nomor 293 seluas 3310 m² atas nama PELAWAN I yang dipasang Hak Tanggungan nomor 135/2004, yang dimohonkan oleh TERLAWAN I hanya berdasar pada risalah lelang, tidak melakukan crossceck kepada pemilik awal adalah ketidaktelitian dalam proses balik nama sehingga sangat merugikan PARA PELAWAN;
2. Bahwa atas itikad buruk TERLAWAN I yang telah melakukan perbuatan melawan hukum maka PARA PELAWAN sebagai pemilik atas sertipikat Hak Milik Nomor 293 seluas 3310 m² lebih berhak terhadap obyek eksekusi sangat keberatan terhadap permohonan eksekusi yang dimohon oleh TERLAWAN I, maka mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Tuban untuk membatalkan atau setidaknya menanggguhkan pelaksanaan eksekusi yang dimohon oleh TERLAWAN I, karterna obyek eksekusi yang dimohon masih melekat hak – hak kepemilikan PARA PELAWAN;

Maka berdasarkan uraian di atas , PARA PELAWAN dengan ini mohon kepada Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tuban Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

1. Mengabulkan Perlawanan PARA PELAWAN;
2. Menyatakan PARA PELAWAN adalah PELAWAN yang benar;;
1. Menyatakan batal atau setidaknya menanggguhkan pelaksanaan eksekusi yang dimohon oleh TERLAWAN I, atas sebidang tanah dengan sertipikat SHM no. 392 seluas 3310 m² yang terletak di Desa Mandirejo, Kec. Merakurak, Kabupaten Tuban
2. Menyatakan PARA PELAWAN adalah pemilik sebidang Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 392 seluas 3310 m² yang terletak di Desa Mandirejo Kecamatan Merakurak Kabupaten Tuban;
3. Menyatakan Kekurangan pembayaran PARA PELAWAN kepada TERLAWAN I sebesar Rp.31.000.000 (tiga puluh satu juta);
4. Memerintahkan PARA PELAWAN untuk membayar kepada TERLAWAN I sebesar Rp.31.000.000 (tiga puluh satu juta);
5. Menghukum TERLAWAN I untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor 392 seluas 3310 m² Desa Mandirejo Kecamatan Merakurak Kabupaten Tuban kepada PARA PELAWAN;
6. Memerintahkan TERLAWAN II untuk melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 293 seluas 3310 m² yang terletak di Desa Mandirejo Kecamatan Merakurak Kabupaten Tuban kepada PELAWAN II;
1. Menghukum TERLAWAN I untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

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



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Pihak baik Para Pelawan maupun Para Terlawan masing-masing datang sebagai berikut :

- **Para Pelawan** : hadir kuasanya bernama : Edy Sutikno, SH dan Khoirun Nasihin, SH, Advokat/Pengacara yang beralamat di Kantor Hukum Edy Sutikno & Partner's yang beralamat di Dusun Karangsari Desa Sukoharjo Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 02 November 2017
- **Terlawan 1** : hadir sendiri ke persidangan
- **Terlawan 2** : hadir kuasanya atas nama Kacung Effendi A.Ptnh.MA dan Achmad Wijaya,SH kesemuanya Para Pegawai pada Kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Tuban dengan alamat Jln. Wahidin Sudirohusodo No. 49 Tuban berdasarkan Surat Kuasa Khusus No 145a/I.35.23/I/2018 tertanggal 18 Januari 2018

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 PERELA DE ESPERANZA, SH Hakim pada Pengadilan Negeri Tuban sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 03 Januari 2018 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut para Terlawan memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

■ **Jawaban Terlawan 1 :**

1. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas atas seluruh dalil gugatan dari Para Pelawan, kecuali atas dalil - dalil yang secara tegas di akui kebenarannya oleh Terlawan I.
1. Bahwa Terlawan I akan menanggapi atas dalil - dalil yang terdapat hubungan hukum dengan Terlawan I sedangkan terhadap dalil - dalil yang tidak ada hubungan hukum dengan Terlawan I maka Terlawan I tidak akan menanggapi karena hal tersebut bukan kapasitas maupun kewenangan dari terlawan I.
2. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil Para Pelawan pada angka 3 yang menyatakan untuk mengikuti lelang dengan modal pembelian lelang akan ditanggung berdua antara Para Pelawan dan Terlawan I.
3. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil Para Pelawan pada **angka 4 yang menyatakan** Terlawan I meminta uang kepada Para Pelawan **sebagai** uang muka jaminan penawaran pada saat Terlawan I akan mendaftar sebagai peserta lelang.
4. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil Para Pelawan pada angka 5 yang menyatakan Terlawan I meminta uang sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) yang diantarkan Pelawan II dengan beberapa orang saksi ke Surabaya untuk diserahkan kepada Terlawan I.
5. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil Para Pelawan pada angka 6 yang menyatakan menjelang proses pelelangan Terlawan I kembali meminta tambahan uang kepada Pelawan II sebesar Rp.25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) yang mana uang tersebut Pelawan II antarkan ke Surabaya dengan beberapa orang saksi untuk diserahkan kepada Terlawan I.
6. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil Para Pelawan pada angka 8 yang menyatakan setelah memenangkan lelang,terlawan I menyampaikan kepada Pelawan II bahwa dalam pelaksanaan lelang harga pemenang lelang sebesar Rp.70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah) dan untuk mengatur pelelangan Terlawan I



menghabiskan biaya sebesar Rp.80.000.000 (delapan puluh juta rupiah) sehingga Terlawan I meminta kekurangan dari pembelian melalui lelang tersebut kepada Pelawan II.

7. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil Para Pelawan pada angka 10 yang menyatakan Para Pelawan baru menerima pembayaran dari pembebasan tanah sekitar dua bulan setelah Terlawan I meminta kekurangan pembelian lelang kepada Pelawan II, sehingga Pelawan II langsung menghubungi Terlawan I untuk melunasi kekurangan pembelian lelang yang di minta oleh Terlawan I, pada saat bertemu dengan Terlawan I, Pelawan II karena merasa dibantu apalagi terlambat melunasi pembelian lelang, sehingga Pelawan II membawa uang sebesar Rp.70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah)
8. Bahwa Terlawan menolak dengan tegas dalil Para Pelawan pada angka 1 yang menyatakan Terlawan I tidak mau menerima uang dari Pelawan II yang besarnya Rp.70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah) justru minta uang sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) karena menganggap Pelawan II terlambat membayar kepada Terlawan I.
9. Bahwa dalil dalil yang Para Pelawan sampaikan dalam isi Gugatan Perlawanan mengada ada dan memutar balikkan fakta yang sesungguhnya terjadi, lebih lebih pada dalil dalil yang Terlawan I tolak dengan tegas.
10. Bahwa sengketa permasalahan ini timbul awalnya adalah adanya lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) di Bank Jatim Tuban dengan penjualan melalui KPKNL Surabaya pada tanggal 14 Desember 2011.
11. Bahwa dalam hal ini obyek obyek yang akan di lelang termasuk asset daripada Para Pelawan yang berupa sebuah rumah dan sebidang tanah pekarangan yang terletak di Desa Mandirejo, Kec Merakurak, Kab. Tuban yang sesuai dengan SHM No.392 seluas 3.110 M2 atas nama Mutik (Pelawan I) obyek a quo.
12. Bahwa sejak awal adanya pengumuman lelang, Terlawan I berminat dan sudah ada niatan untuk mengikuti lelang atas asset milik Para Pelawan
13. Bahwa sebelum hari pelaksanaan lelang Terlawan I dipertemukan dengan Pelawan II oleh seorang pegawai K.PKNL Surabaya, dengan tujuan bahwa Para Pelawan yang diwakili oleh Pelawan II meminta agar supaya kedua asset Para Pelawan bisa diselamatkan dalam artian tidak laku terbeli oleh orang lain dalam proses lelang.
14. Bahwa Pelawan II berharap yang utama untuk diselamatkan adalah asset yang berupa rumah Bahwa Terlawan I sudah menyampaikan kepada Pelawan II bahwa untuk kedua asset milik Para Pelawan akan diikuti dalam proses lelangnya oleh Terlawan I.
15. Bahwa oleh karena Pelawan II memohon agar supaya asetnya yang berupa rumah tidak Terlawan I beli dalam proses lelang, maka sebagai kompensasi Pelawan II memberikan uang sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah), jadi dalam hal ini jelas tidak ada sangkut pautnya antara uang senilai Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) dengan pembelian lelang atas asset milik Para Pelawan yang berupa sebidang tanah pekarangan obyek a quo. oleh karena itu dalil Para Pelawan dalam gugatan perlawanan pada angka 5 ditolak dengan tegas oleh Terlawan I.
16. Bahwa Pelawan II menyampaikan pula agar supaya Terlawan I untuk membelikan asetnya yang berupa sebidang tanah pekarangan (obyek a quo) dalam proses lelang dengan meminta dalam pembelannya nanti di atas namakan Pelawan II tapi menggunakan uang Terlawan I terlebih dahulu.
17. Bahwa maksud Pelawan II yang demikian (angka 18) Terlawan keberatan, dikarenakan pasti akan timbul masalah dikemudian hari. Oleh karena itu dalil Para Pelawan dalam Gugatan Perlawanan pada angka 3 ditolak dengan tegas oleh Terlawan I karena semua biaya yang timbul dari proses lelang adalah dari uang Terlawan I sendiri, tanpa ada penyertaan modal dari Para Pelawan **sepeserpun**
18. Bahwa karena tidak ada titik temu, maka Terlawan I menyampaikan kepada relawan II bahwa Terlawan I tetap membeli asset Para Pelawan yang berupa sebidang tanah pekarangan (obyek a quo) melalui proses lelang.
19. Bahwa Pelawan II mempersilahkan Terlawan I untuk membeli lelang asetnya (obyek a quo) dengan harapan diberikan kesempatan untuk dapat membeli kembali. Waktu itu disepakati pula oleh Pelawan II dan Terlawan I harga jadi pembelian kembali senilai Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka



- waktu 1 (satu) bulan setelah proses lelang. Oleh karena itu dalil Para Pelawan dalam Gugatan Perlawanan pada angka 4 ditolak dengan tegas oleh Terlawan I karena Terlawan I tidak pernah meminta uang kepada Para Pelawan dengan tujuan sebagai uang muka jaminan penawaran. Uang jaminan lelang sepenuhnya uang Terlawan I.
20. Bahwa Pelawan II memerintahkan Terlawan I untuk mengambil uang senilai Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah) di rumah Pelawan II pada hari saat pelaksanaan lelang selesai.
 21. Bahwa sampai saat ini pun uang senilai Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah) tidak ada realisasinya.
 22. Bahwa sering kali Terlawan I ke Tuban untuk menanyakan kejelasan tentang penyelesaian pembelian kembali tapi hasilnya nihil tanpa ada kejelasan.
 23. Bahwa sekitar 3 (tiga) bulan setelah proses lelang, Pelawan II menghubungi Terlawan I untuk datang ke Tuban menyatakan akan merealisasi transaksi pembelian kembali obyek a quo.
 24. Bahwa di Tuban di sebuah cafe dekat klenteng Tuban sebelah barat SPBU yang telah ditutup Terlawan I bukan ditemui oleh Pelawan II malah melainkan orang lain yang mengaku teman dari Pelawan II seingat Terlawan II bernama P.Akhmadi.
 25. Bahwa P.Akhmadi menyampaikan permohonan maaf dari Pelawan II bahwa dana atau uang yang di janjikan cuma ada Rp.25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah).
 26. Bahwa P.Akhmadi meminta uang senilai Rp.25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) tersebut di buatkan tanda terima sebagai uang muka pembelian kembali obyek a quo dari Terlawan I kembali ke Pelawan II. Oleh karena itu dalil PARA PELAWAN dalam gugatan perlawanan pada angka 6 ditolak dengan tegas oleh Terlawan I karena Terlawan I tidak pernah meminta uang senilai Rp. 25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah) kepada PARA PELAWAN.
 27. Bahwa Terlawan I keberatan atas permintaan P.Akhmadi, (angka 28) mengingat sebelumnya dalam proses penyelesaian Pelawan II sering wanprestasi atau ingkar janji.
 28. Bahwa Terlawan I berikan tanda terima berupa kwitansi yang menjelaskan kedudukan uang senilai Rp.25.000.000 (dua puluh lima juta) bukan sebagai uang maka akan tetapi sebagai titipan saja.
 29. Bahwa mengingat Pelawan II sering kali wanprestasi dan tidak menepati apa yang telah disepakati bersama sampai kurun waktu 2 (dua) tahun, maka Sertifikat Hak Milik (SHM) atas obyek a quo segera Terlawan I balik nama. Dan saat ini SHM sudah atas nama Terlawan I.
 30. Bahwa sampai saat ini sudah memakan waktu kurang lebih 6 (enam) tahun tidak terealisasi.
 31. Bahwa berkali-kali bahkan berpuluh-puluh kali Terlawan I mendatangi dan berusaha menemui Pelawan II, namun tidak pernah sekalipun Pelawan II menemui ataupun datang untuk menemui Terlawan I maupun hanya sekedar telepon Terlawan I.
 32. Bahwa sering kali Terlawan I tawarkan kepada Para Pelawan untuk menerima kembali uang titipan sejumlah Rp.25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) dengan kompensasi Para Pelawan menyerahkan obyek a quo kepada Terlawan I secara baik.
 33. Bahwa dalam pelaksanaan lelang pada tanggal 14 Desember 2011 dan sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 1194/2011 Terlawan I telah ditetapkan sebagai pemenang lelang yang sah, maka Terlawan I berkewajiban melunasi pokok lelang dan membayar bea lelang pembeli sebesar 1 % dari pokok lelang dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5 % dari pokok lelang.
 34. Bahwa atas dasar penjualan lelang terhadap objek a quo yang didasarkan atas Peraturan Menteri Keuangan nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Terlawan I selaku pemenang lelang telah melunasi harga pokok lelang, membayar bea lelang pembeli sebesar 1 % dan BPHTB sebesar 5 % maka dengan demikian Terlawan I dapat dikategorikan sebagai **pembeli yang beritikad baik**.
 35. Bahwa oleh karena Terlawan I sebagai pembeli yang beritikad baik sebagaimana di maksud dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 1230K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 yang berbunyi "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan



gan hukum, maka Terlawan I sebagai pembeli lelang berhak menikmati atas barang yang di beli sesuai dengan ketentuan yang berlaku, berhak untuk memanfaatkan dan mengelola atas barang yang di beli, serta berhak mendapatkan kenyamanan, ketenangan dalam menempati barang yang telah di beli.

36. Bahwa oleh karena Terlawan I telah mengikuti seluruh prosedur pelaksanaan lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku di bidang lelang, maka Terlawan I memperoleh kutipan risalah lelang Nomor 1194/2011 dari KPKNL Surabaya sebagai pelaksana lelang sebagai akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.
37. Bahwa oleh karena Terlawan I adalah pembeli yang beritikad baik yang secara hukum harus di lindungi dan perlindungan hukum bagi Terlawan I yaitu adanya kepastian hukum sebagai pihak pemenang lelang, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban telah menerbitkan SHM Nomor 392 menjadi atas nama Terlawan I karena SHM Nomor 392 merupakan bukti kepemilikan yang sah, sempurna, dan terkuat bagi pemegangnya.

Bahwa atas dasar hal - hal serta alasan - alasan tersebut di atas maka Tergugat III mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tuban yang mengadili perkara a quo untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

- I. Menolak Gugatan Para Penggugat perlawanan untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat Perlawanan tidak dapat diterima seluruhnya ("W/e/ Onvankelijk Verklaard atau N.O.");
- II. Memutuskan Menghukum Para Penggugat Perlawanan untuk membayar semua biaya perkara yang ada.

Atau apabila MAJelis Hakim berpendapat lain, kami mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

■ **Jawaban Terlawan 2 :**

A. DALAM EKSEPSI

Bahwa Perkara ini timbul akibat adanya suatu perbuatan hukum yang dilakukan antara Para Pelawan dengan (PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA TIMUR BERKEDUDUKAN DAN BERKANTOR PUSAT DI SURABAYA), yakni adanya perjanjian hutang-piutang pada bulan maret tahun 2004 dengan jaminan Sertipikat Hak Milik No. 392 atas nama Mutik luas : 3.310 M2 terletak di Desa Mandirejo Kecamatan Merakurak Kabupaten Tuban.

Bahwa oleh karena Para Pelawan tidak dapat memenuhi sesuai perjanjian kredit yang telah disepakati maka mengakibatkan kredit macet pada Bank Jatim Cabang Tuban, sehingga dilakukan pelalangan oleh KPKNL Surabaya atas Sertipikat Hak Milik No. 392 atas nama Mutik luas : 3.310 M2 tersebut guna membayar kredit yang macet tersebut.

Gugatan Pelawan Kurang Pihak.,Bahwa oleh karena Para Pelawan tidak memasukkan PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA TIMUR dan Kantor KPKNL Surabaya sebagai Para Pihak, sebagaimana diuraikan dalam dalil-dalil perlawanan Para Pelawan tersebut dalam perkara ini adalah kurang pihak karena perkara ini terjadi disebabkan adanya suatu perbuatan hukum perjanjian antara Para Pelawan dengan Bank Jatim Cabang Tuban serta pelelangan dilakukan oleh kantor KPKNL Surabaya.]

Untuk itu Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar menyatakan gugatan Pelawan dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang dilakukan oleh Terlawan II, yaitu melaksanakan pencatatan peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 392/Desa Mandirejo Kecamatan Merakurak Kabupaten Tuban dari atas nama Muntik kepada Bachoiien Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 1194/2011 Tanggal 14 Desember 2011 yang diterbitkan oleh Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)



Surabaya adalah sah dan sudah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

2. Bahwa Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pasal 41 :
 - Ayat (1) : Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang “.
 - Ayat (5) Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan :
 - a. Kutipan Risalah Lelang yang bersangkutan
 - b. Sertipikat Hak Milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar.
3. Bahwa apa yang dilakukan oleh Terlawan II adalah tindakan administrative dan telah sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Untuk itu Terlawan II mohon kepada Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut untuk :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Terlawan II seluruhnya
2. Menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima Jawaban Terlawan II seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Para Pelawan seluruhnya.
3. Membebankan seluruh biaya perkara pada Pelawan

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Terlawan 1 dan Terlawan 2 tersebut, Para Pelawan ada mengajukan **Replik** tertanggal 14 Februari 2018 yang pada pokoknya tetap pada gugatannya semula ;

Menimbang, bahwa atas Replik tersebut, Para Terlawan, dalam Dupliknya tertanggal 21 Februari 2018 yang pada pokoknya tetap pada jawabannya semula ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatan perlawanannya, maka Para Pelawan menghadirkan bukti-bukti surat yang diberi tanda Bukti P-1 s/d Bukti P-2 serta menghadirkan saksi-saksi yang didengar keterangannya dipersidangan masing-masing atas nama saksi WARKAM dan saksi ACHMADI ;

Menimbang, bahwa sedangkan Terlawan 1 untuk membuktikan dalil-dalilnya ada menghadirkan bukti-bukti surat yang diberi tanda Bukti T.I-1 s/d bukti T.I-10 ;

Menimbang, bahwa sedangkan Terlawan 2 untuk membuktikan dalil-dalilnya ada menghadirkan bukti-bukti surat yang diberi tanda Bukti T.II-1 s/d bukti T.II-4,

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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Pelawan sebagaimana tersebut di atas;

DALAM EKSEPSI



Menimbang, bahwa dalam jawaban dari Terlawan 2., di samping mengajukan jawaban atas pokok perkara, telah pula mengajukan eksepsi ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan atas pokok perkara, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi tersebut ;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya mendalilkan bahwa Gugatan Perlawanan tersebut kurang pihak dengan alasan pada pokoknya Para Pelawan tidak memasukkan PT. Bank Jatim Cab Tuban dan Kantor KPKNL Surabaya sebagai Para Pihak, sebagaimana diuraikan dalam dalil-dalil perlawanan;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagaimana berikut ;

Menimbang, bahwa memang benar dalam fakta hukum yang terungkap diperidangan, perkara aquo ini dimulai dari tunggakan atau hutang Para Pelawan pada Bank Jatim Cabang Tuban dengan jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 392 (Bukti P-1 vide Bukti T.I-1 vide Bukti T.II-4) ;

Menimbang, bahwa adapun Sertifikat Hak Milik No 392 tersebut sebelumnya telah dibebani Hak Tanggungan Nomor : 049/4807 /Krd/ C.Tbn. tanggal 29 Desember 2011, dari dari PT.Bank Jatim Cabang Tuban (Bukti T.I-6) dan Hak Tanggungan Nomor : 135 / 2004 (Bukti T.II-1)

Menimbang, bahwa oleh Karena hutang atau tunggakan Para Pelawan kepada Bank Jatim Cabang Tuban tersebt tidak terlunasi oleh Para Pelawan maka Bank Jatim Cab Tuban mulai melakukan mekanisme menjual melalui lelang Sertipikat Hak Milik Nomor 392 tersebut, dan kemudian setelah melalui rangkaian proses penjualan SHM No 392 tersebut maka Terlawan I dinyatakan sebagai pemenangnya dan kemudian dilakukan proses balik nama oleh Terlawan 2 tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, memang dalam perbuatan hukum dalam perkara aquo ini terdapat peranan dari BAnk Jatim cab Tuban dan Kantor KPKNL Surabaya yang pertama kali memiliki hubungan perjanjian kredit dengan Para Pelawan dan kemudian menjual SHM No 392 tersebut secara lelang melalui Kantor KPKNL Surabaya ;

Menimbang, bahwa atas fakta hukum tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa memang sudah sepatutnya bahwa terhadap Bank Jatim Cab Tuban dan Kantor KPKNL Surabaya juga tarik sebagai pihak dalam perkara aquo ini, sehingga terhadap eksepsi Terlawan 2 tentang gugatan kurang pihak tersbeut, Majelis Hakim menilai bahwa hal tersebut LAYAK UNTUK DIKABULKAN

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Terlawan 2 telah Majelis Hakim kabulkan dalam Putusan dalam perkara aquo ini, maka terhadap gugatan dalam pokok perkara di dalam perkara aquo ini tidak akan Majelis Hakim pertimbangkan lagi dan layak untuk dinyatakan gugatan perlawanan Para Pelawan tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijk verklaard)



Dil

putusan.mahkamahagung.go.id

esia

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pelawan berada di pihak yang kalah, maka Para Pelawan dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarannya akan ditentukan dalam amar Putusan dibawah nanti ;

Mengingat, pasal-pasal dalam HIR, jo Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia jo Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Pokok-pokok Kekuasaan Kehakiman serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan

M E N G A D I L I

A. Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan Eksepsi Terlawan 2 untuk seluruhnya

B. Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan Gugatan Para Pelawan Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijk verklaard)
2. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 1.071.000,- (satu juta tujuh puluh satu ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tuban pada hari Senin tanggal 02 April 2018 oleh kami FATHUL MUJIB,SH.MH., selaku Hakim Ketua Majelis, CAROLINA DORCAS YULI AWI,SH.MH dan DONOVAN AKBAR KUSUMO BUWONO, SH.MH, masing masing sebagai Hakim anggota ;

Putusan mana diucapkan pada hari Rabu .tanggal 04 April 2018 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut diatas, dengan dibantu oleh GUTOMO., sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Pelawan, dan Terlawan 1 tanpa dihadiri Kuasa Terlawan 2 ;

Hakim - Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

CAROLINA DORCAS YULI AWI,SH.MH

FATHUL MUJIB,SH.MH

DONOVAN AKBAR KUSUMO BUWONO SH.MH

31 /Pdt.G/2017/PN Tbn

Halaman 10 dari 10 Halaman Putusan No

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 10



Panitera Pengganti

GUTOMO

Perincian Biaya

- Pendaftaran	Rp	30.000,-
- Administrasi/ ATK	Rp	50.000,-
- Panggilan	Rp	870.000,-
- PNB	Rp	10.000,-
- Penyempahan	Rp	100.000,-
- Sita	Rp	_____
- Pemeriksaan Setempat	Rp	-----
- Materai	Rp.	6.000,-
- Redaksi	Rp.	5.000,-

J u m l a h

Rp 1.071.000,- (satu juta tujuh puluh satu ribu rupiah)