



**PUTUSAN**

**Nomor 522/Pdt.G/2019/PN Sgr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Singaraja yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**I WAYAN KOMEN**, Laki-laki, lahir di Munduk, pada tanggal 20 Juni 1968/ Umur 50 tahun, Agama Hindu, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Banjar Dinas Taman, Desa Munduk, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kadek Doni Riana, SH., MH., Advokat pada Kantor Hukum "Law Office" KDR, beralamat di Jalan A. Yani 133 A, Singaraja-Bali berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Januari 2019, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja dibawah nomor register 559/SK.Tk.I/2019/PN Sgr tanggal 5 September 2019, dan I Nyoman Suryanata, SH Advokat yang beralamat di Banjar Dinas Umasendi, Desa Tigawasa, Kecamatan Banjar, Kabuapten Buleleng, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tertanggal 27 Mei 2020, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja dibawah nomor register 370/SK.Tk.I/2019/PN Sgr tanggal 27 Mei 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

**1. ANDRE CHRISTOPEL NERU**, Laki-laki, umur 45 tahun, Pekerjaan Swasta, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Pison VII, Desa Jurangmangu Timur, Kecamatan Pondok Aren Banten, Kota Tangerang Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya:

1. Kadek Miartha Putra, SH;
2. I Kadek Agus Ardika, SE, SH, M.Si, AK.C.A;
3. Gusti Agung Adi Pramana, SH;

Para Advokat dan Advokat Magang yang berkantor pada Kantor Hukum "K. Miartha Putra, SH & Rekan", beralamat di Jalan Kertanegara, Nomor 15 A, Desa Ubung Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali, baik bersama-sama maupun masing-masing sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 003/SKK/KMPR/X/2019, tanggal 7 Oktober 2019, telah didaftarkan di Kepaniteraan



Pengadilan Negeri Singaraja Nomor  
636/SK.Tk.I/2019/PN Sgr, tanggal 8 Oktober 2019,  
untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

**2. BADAN PERTANAHAN KABUPATEN BULELENG**, Berkantor di  
Jalan Dewi Sartika Nomor 24 Singaraja, dalam hal ini  
diwakili oleh:

1. Ida Kade Genjing, SH, Jabatan Kepala Seksi  
Penanganan Masalah dan Pengendalian  
Pertanahan;
2. I Gede Sujana, SH, MH, Jabatan Kepala Sub Seksi  
Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara  
Pertanahan;
3. Eka Mahayanti, SH, Jabatan Analis Pengendalian  
Pertanahan;
4. Ketut Sukiada, SH, Jabatan Analis Pengkajian dan  
Penanganan pada Sub Seksi Penanganan  
Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;

Keempatnya memilih alamat Kantor Pertanahan  
Kabupaten Buleleng, di Jalan Dewi Sartika Nomor 24  
Singaraja, baik bersama-sama maupun masing-masing  
atau sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus  
Nomor 9258/Sku-51.08.MP.02/X/2019, tanggal 11  
Oktober 2019 telah didaftarkan di Kepaniteraan  
Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 657/SK.Tk.I /  
2019/PN Sgr, tanggal 15 Oktober 2019, untuk  
selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

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 gugatannya tanggal 23  
September 2019, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan  
Negeri Singaraja pada tanggal 23 September 2019 dalam Register Nomor  
522/Pdt.G/2019/PN Sgr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah menguasai, mengelola serta memanfaatkan  
tanah berikut segala sesuatu yang berdiri dan melekat di atasnya yaitu  
sertifikat hak milik (SHM) No. 1122/Desa Gobleg, tanggal 12-10-2010, luas  
8.200 M2 (delapan ribu dua ratus meter persegi) atas nama I Wayan



Komen, terletak di Desa Gobleg, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleg, yang selanjutnya mohon disebut sebagai Obyek Sengketa

2. Bahwa tanah atas obyek sengketa tersebut di atas awalnya dijaminan hutang oleh Penggugat kepada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Singaraja, dan atas hutang Penggugat kepada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Cabang Singaraja dimaksud, ternyata Penggugat tidak bisa melunasi hutang tersebut sesuai dengan perjanjian, oleh karenanya tanah obyek sengketa telah dilakukan penjualan lelang dimuka umum pada tanggal 12 Oktober 2018, dan pelelangan dimaksud telah dimenangkan oleh Tergugat;
3. Bahwa terhadap tanah atas obyek sengketa oleh Tergugat tiba-tiba telah menggarap dan mengelola tanah obyek sengketa tanpa melalui proses hukum yang benar sebagaimana yang diamanatkan dalam ketentuan Undang-undang, dimana suatu obyek atas benda tidak bergerak yang dijual berdasarkan penjualan dimuka umum, apabila telah beralih kepada Pembeli/Pemenang Lelang, yang obyeknya masih dikuasai oleh orang lain, maka Pemenang lelang in casu Tergugat harus mengajukan permohonan eksekusi riil kepada Pengadilan yang wilayah hukumnya mewilayahi tempat kedudukan obyek lelang dimaksud;
4. Bahwa oleh karena Tergugat yang menggarap serta mengelola tanah obyek sengketa tanpa proses Eksekusi yang benar, maka tindakan Tergugat dimaksud menurut hukum adalah tidak sah dan melawan hukum, dan dengan dasar/alasan dimaksud, Penggugat mengajukan gugatan a quo untuk mendapatkan keadilan;
5. Bahwa oleh karena perbuatan tersebut di atas adalah tidak sah dan melawan hukum, maka wajar jika Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat baik material maupun imaterial atas perbuatannya tersebut yang sampai gugatan ini diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Singaraja adalah sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
6. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak menjadi sia-sia dikemudian hari, maka beralasan menurut hukum apabila Yth. Ketua Pengadilan Negeri Singaraja atau Yth. Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini meletakkan sita jaminan atas tanah sertipikat hak milik nomor : 1122/Desa Gobleg, agar tidak dipindah tangankan atau dialihkan haknya oleh Tergugat kepada orang lain;
7. Bahwa oleh karena sertifikat hak milik nomor : 1122/Desa Gobleg, masih dalam sengketa perkara perdata pada Pengadilan Negeri Singaraja, sehingga seluruh peralihan hak atas sertifikat tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum, dan atas peralihan dan perubahan-perubahan atas sertifikat hak milik dimaksud, Turut Tergugat wajib untuk menolaknya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara ini, sehingga wajar jika Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya ditentukan oleh pengadilan;

Bahwa berdasarkan atas alasan-alasan di atas maka dengan ini Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Singaraja atau Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini agar memanggil kedua belah pihak untuk menghadap di depan persidangan pada suatu hari yang telah ditentukan guna diperiksa dan diadili, dan setelah memeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan hukum bahwa Tergugat yang menguasai, menggarap, mengelola serta memanfaatkan tanah atas obyek sengketa adalah tidak sah;
4. Menyatakan hukum bahwa sita jaminan atas tanah sertifikat hak milik nomor 1122/Desa Gobleg, tanggal 12-10-2010, luas 8.200 M2 (delapan ribu dua ratus meter persegi) terletak di Desa Gobleg, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng adalah sah dan berharga;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat dalam perkara ini sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) adalah sah;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk patuh dan taat atas perintah dan amar putusan dalam perkara ini seluruhnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang besarnya ditentukan dalam perkara ini seluruhnya;

A t a u, Apabila Yth. Ketua Pengadilan Negeri Singaraja atau Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I Nyoman Dipa Rudiana, SE, SH., MH, Hakim pada Pengadilan Negeri Singaraja sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Oktober 2019, 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 dimaksud, Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI;

1. Bahwa Penggugat tidak mempunyai Kedudukan Hukum dan Kapasitas mengajukan gugatan terhadap Tergugat dalam perkara a quo (Error in Persona), berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:
  - a. Bahwa Tergugat tidak kenal dan tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat, sehingga Tergugat tidak bisa dikatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat;
  - b. Bahwa mengenai Penguasaan dan Pemilikan Tanah Obyek Sengketa a quo oleh Tergugat (Sertifikat Hak Milik Nomor: 1122/Desa Gobleg), diperoleh dengan cara membeli Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Singaraja selaku Kantor Lelang dan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk selaku Penjual Lelang, Sedangkan Tergugat selaku Pemenang/Pembeli Lelang, sesuai Kutipan Risalah Lelang Noor: 281/66/2018, yang kemudian dipakai dasar untuk balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 1122/Desa Gobleg menjadi atas nama Tergugat, bukan membeli langsung dari Penggugat, oleh karenanya Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum dan kapasitas (Error in Persona) mengajukan Gugatan terhadap Tergugat dalam perkara a quo;
2. Bahwa Gugatan Penggugat Tidak Mempunyai Dasar Hukum, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:
  - a. Bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat tidak mempunyai Dasar Hukum, karena tidak memenuhi unsur pasal 1365 KUHPerdara, dimana Seseorang dapat dikatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
    - 1) Adanya suatu Perbuatan;
    - 2) Perbuatan tersebut Melanggar Hukum;
    - 3) Adanya kesalahan dari Pelaku;
    - 4) Adanya kerugian bagi Korban;
    - 5) Adanya hubungan kausal antara Perbuatan dengan Kerugian;Dari kelima unsur Perbuatan Melawan Hukum tersebut, tidak ada satupun yang dipenuhi oleh Perbuatan Tergugat, karena Tergugat sendiri tidak kenal dan tidak pernah mempunyai hubungan Hukum dengan Penggugat, sehingga tidak mungkin Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terhadap Penggugat;
  - b. Mengenai Penguasaan Obyek Sengketa aquo oleh Tergugat selaku Pihak Pembeli/Pemenang Lelang, hal tersebut sudah melalui tahapan-tahapan Pelelangan yang benar di KPKNL Singaraja sesuai dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, oleh karenanya Tergugat selaku Pemenang Lelang secara yuridis mempunyai Hak untuk menguasai dan memanfaatkan Obyek Tanah Sengketa aquo, dan hal ini Bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

- c. Sebagai pemenang lelang, Tergugat menguasai, memanfaatkan tanah Obyek Sengketa a quo tanpa melalui Proses Eksekusi Riil, hal itu BUKANLAH suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH), mengingat obyek sengketa a quo merupakan Obyek Lelang berupa : 1 (satu) bidang tanah berikut segala sesuatu yang berdiri/melekat di atasnya sesuai SHM No. 1122/ Desa Gobleg, tgl. 12-10-2010, Luas: 8.200 M2, atas nama I Wayan Komen (Penggugat), yang dibeli oleh Tergugat melalui proses Pelelangan di KPKNL Singaraja sesuai Kutipan Risalah Lelang Nomor: 281/66/2018, dan pada saat Tergugat membeli dan menguasai Obyek sengketa aquo, diatas tanah tersebut sudah tidak ada lagi Bangunan, Hunian maupun Barang-barang milik Penggugat, murni tanah Perkebunan, sehingga tidak ada lagi yang perlu diajukan/dimohonkan Eksekusi Riil ke Pengadilan, karena Obyek Sengketa a quo yang secara nyata dikuasai oleh Tergugat secara sah menurut Hukum;

Berdasarkan seluruh uraian Eksepsi Tergugat tersebut diatas, sangatlah jelas gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu Gugatan karena Error in Person dan tidak mempunyai Dasar Hukum, maka sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja yang memeriksa, mengadili, dan memutuskan perkara a quo, menyatakan Gugatan Penggugat Ditolak atau setidaknya tidak menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (niel onvankelijke verklaard);

## II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang termuat dalam Eksepsi diatas, dianggap telah termasuk pula Dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat Dalam Pokok Perkara, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
3. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat pada angka 3 halaman 2 s/d 3 yang menyatakan: "Bahwa terhadap tanah atas objek sengketa oleh tergugat tiba-tiba telah menggarap dan mengelola tanah objek sengketa tanpa melalui proses hukum yang benar sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan undang-undang, dimana suatu objek atas benda tak bergerak yang dijual berdasarkan penjualan dimuka umum. Apabila telah beralih kepada pembeli/pemenang lelang, yang objeknya masih dikuasai

Halaman 6 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 522Pdt.G/2019/PN Sgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*oleh orang lain, maka pemenang lelang in casu Tergugat harus mengajukan permohonan eksekusi riil kepada pengadilan yang wilayah hukumnya mewakili tempat kedudukan objek lelang dimaksud”*

Terhadap dalil Gugatan penggugat tersebut, dapat kami tanggap sebagai berikut:

- a. Bahwa dalil Penggugat tersebut keliru dan bahkan terlalu mengada-ada, dimana terhadap Obyek Sengketa aquo telah dijual melalui Lelang Eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan di KPKNL Singaraja selaku Kantor Lelang, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk selaku penjual lelang, dan Tergugat selaku pembeli/pemenang lelang. Obyek Sengketa a quo sejak dibeli dan dikuasai/dimanfaatkan oleh Tergugat sampai saat ini, tidak sedang dikuasai oleh orang lain, tidak pula dikuasai oleh Penggugat, sehinggalah tidak ada keharusan untuk mengajukan Eksekusi Riil ke Pengadilan, akan menjadi sangat aneh jika Penggugat meminta Tergugat untuk mengeksekusi dirinya sendiri karena menguasai dan memanfaatkan Tanah Obyek Sengketa a quo;
- b. Bahwa secara Yuridis Formil Tergugat mempunyai Hak untuk menguasai, menggarap dan mengelola tanah Obyek Sengketa a quo, karena sertipikat Hak Milik No. 1122/Desa Gobleg atas tanah Obyek Sengketa a quo saat ini telah berubah/beralih menjadi atas nama Tergugat, Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 281/66/2018, sehingga Tergugat Sah sebagai Pemilik Tanah Obyek Sengketa melalui Prosedur yang benar sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
4. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat pada angka 5 halaman 3, yang menyatakan : *“Bahwa oleh karena perbuatan tersebut diatas adalah tidak sah dan melawan hukum, maka wajar jika tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat baik material maupun immaterial atas perbuatannya tersebut yang sampai gugatan ini diajukan kepada ketua pengadilan Negeri Singaraja adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)”*

Terhadap dalil Gugatan Penggugat tersebut, dapat kami tanggap sebagai berikut:

- a. Bahwa dalil Penggugat tersebut keliru dan terlalu mengada-ada, Tergugat tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Tergugat tidak kenal dan tidak ada hubungan Hukum dengan Penggugat, sehingga Tergugat tidak bisa dikatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat;

Halaman 7 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 522Pdt.G/2019/PN Sgr



- b. Bahwa Perbuatan Tergugat yang mengasai/memanfaatkan Tanah Obyek Sengketa aquo tanpa melalui Proses Eksekusi Riil, bukanlah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, karena Tergugat selaku pemilik sah tanah Obyek Sengketa aquo, secara hukum mempunyai hak untuk menggarap dan menguasai tanah obyek sengketa yang diperoleh melalui prosedur yang benar, tidak ada keharusan bagi Tergugat untuk mengajukan eksekusi riil ke Pengadilan karena saat ini obyek Sengketa aquo tidak sedang dikuasai oleh orang lain, tidak pula dikuasai oleh Penggugat, tetapi murni dikuasai oleh Tergugat;
  - c. Selain itu Kerugian Materiil dan Immateriil yang dicantumkan oleh Penggugat dalam perkara a quo adalah tidak jelas dan terlalu mengada-ada, karena tidak disebutkan dalam perhitungan masing-masing kerugiannya baik secara materiil maupun immateriil, dari mana diperoleh angka tersebut? perbuatan Tergugat yang mana menimbulkan kerugian tersebut? karena Tergugat sama sekali tidak pernah merasa melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, mengingat Tergugat sendiri sebelumnya tidak kenal dan tidak ada hubungan Hukum dengan Penggugat, sehingga dapat dipastikan Tergugat tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka dari itu sudah sepatutnya dalil Penggugat tersebut dinyatakan ditolak;
5. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat pada Angka 6 halaman 3 yang menyatakan : *"bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak menjadi sia-sia dikemudian hari, maka beralasan menurut hukum apabila Yth. Ketua Pengadilan Negeri Singaraja atau YTh. Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini meletakkan sita jaminan atas tanah sertipikat hak milik Nomor: 1122/Desa Gobleg agar tidak dipindahkan tangankan atau dialihkan haknya oleh Tergugat oleh orang lain."*
- Terhadap dalil Gugatan Penggugat tersebut, dapat kami sampaikan sebagai berikut:
- a. Bahwa oleh karena Tergugat tidak kenal dan tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat, maka sudah sepatutnya sita jaminan (Consevoir Beslag) yang dimohonkan oleh Penggugat terhadap obyek sengketa aquo, dinyatakan ditolak karena tidak beralasan;
  - b. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 261 R.Bg, Peletakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) pada intinya harus adanya persangkaan yang beralasan bahwa Tergugat sedang berdaya upaya untuk menghilangkan barang-barangnya untuk menghindari gugatan Penggugat. Sedangkan sejak membeli sampai saat ini Obyek Sengketa aquo tetap atas nama Tergugat, tidak pernah dijaminan utang maupun dipindahtangankan oleh



Tergugat, sehingga tidak ada persangkaan bahwa Tergugat akan mengalihkan tanah obyek sengketa aquo kepada orang lain;

- c. Bahwa selain itu berdasarkan SEMA No.5 tahun 1975 tentang Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) pada angka 1 huruf c yang menyatakan : "agar dalam surat permohonan conservatoir beslag serta surat ketetapan yang mengabulkan disebut alasan-alasan apa yang menyebabkan conservatoir beslag yang dimohon dan dikabulkan itu, yang berarti bahwa sebelum dikeluarkan surat ketetapan yang mengabulkan permohonan conservatoir beslag diadakan penelitian lebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan oleh pemohon".

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, permohonan sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang dimohonkan Penggugat dalam perkara aquo sangatlah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 261 R.Bg dan SEMA No.5 Tahun 1975 tentang Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) pada angka 1 huruf c, maka dari itu sudah sepatutnya permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang dimohonkan Penggugat dinyatakan ditolak;

6. Bahwa Tergugat tidak menanggapi selain dan selebihnya dalil Gugatan Penggugat, karena tidak ada Relevansinya, dan sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, sangatlah jelas Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) seperti apa yang dituduhkan oleh Penggugat kepada Tergugat, dengan ini Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja yang memeriksa, mengadili dan memutuskan Perkara aquo, berkenan menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat Seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam Perkara ini;

Atau; apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya demi Peradilan yang baik (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Turut Tergugat tidak mengajukan Jawaban meskipun telah diberikan waktu yang cukup untuk itu;



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 dengan memperhatikan Jawaban yang diajukan oleh Tergugat, mencantumkan eksepsi di luar kompetensi / kewenangan mengadili, maka berdasarkan ketentuan Pasal 162 RBg jo Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 935K/Sip/1985, bahwa eksepsi yang bukan kompetensi absolut atau relatif, diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa tanpa merubah maksud dan tujuan eksepsi dimaksud, untuk runtutnya pertimbangan ini maka disusun eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum dan kapasitas mengajukan gugatan, dengan dalil bahwa Tergugat dan Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum, dan penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat berdasarkan hasil pembelian lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Singaraja;
2. Gugatan Penggugat Tidak Mempunyai Dasar Hukum, dengan dalil bahwa perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada Tergugat oleh Penggugat tidak memenuhi unsur pasal 1365 KUHPerdara karena Tergugat tidak mengenal dan tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat. Penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat telah melalui tahapan-tahapan pelelangan yang sah. Sebagai pemenang lelang Tergugat menguasai obyek sengketa tanpa melalui proses eksekusi riil karena hal itu tidak wajib diajukan karena obyek telah dikuasai oleh Tergugat secara sah;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Penggugat menanggapi dalam Replik sebagai berikut:

1. Bahwa hak setiap orang untuk mengajukan gugatan apabila merasa kepentingannya dirugikan. Kedudukan hak dan hubungan hukum akan dibuktikan, sehingga hal ini telah menyangkut pokok perkara;
2. Bahwa penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat tanpa proses eksekusi yang benar yang menyebabkan Penggugat merasa keberatan dan merasa dirugikan;

Menimbang, bahwa Tergugat menanggapi dalil dimaksud pada pokoknya:



1. Bahwa jika Penggugat masih merasa berhak atas tanah sengketa dan mempunyai hubungan hukum seharusnya mempersoalkan proses pelaksanaan lelangnya;
2. Bahwa penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat berdasarkan alas hak yang sah, karena proses pelelangan telah dilakukan secara sah, sehingga obyek sengketa yang telah dikuasai oleh Tergugat tidak perlu lagi dilakukan upaya eksekusi;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan secara urut eksepsi tersebut di atas yang dimulai dari eksepsi angka 1 dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi mengenai Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum dan kapasitas dalam perkara ini dengan dalil Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat, dan Penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat berdasarkan hasil lelang dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan gugatan pada dasarnya haruslah mempunyai kepentingan hukum yang cukup, baik terhadap benda yang dijadikan obyek gugatan maupun dengan pihak lawannya yang diajukannya. Kepentingan inilah menjadi syarat utama di dalam mengajukan gugatan untuk dapat diperiksa : *point d'interet, point d'action*;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalihkan telah menguasai obyek sengketa dengan SHM Nomor 1122/Desa Gobleg, tanggal 12 Oktober 2010 luas 8.200 m<sup>2</sup> atas nama I Wayan Komen (Penggugat). Obyek sengketa tersebut dijamin utang oleh Penggugat pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Cabang Singaraja, namun Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya sehingga obyek sengketa dilakukan penjualan lelang di muka umum yang dimenangkan oleh Tergugat. Akan tetapi obyek sengketa tiba-tiba dikuasai oleh Tergugat tanpa melalui proses hukum yang benar (tanpa melalui proses eksekusi);

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan dalil gugatan di maksud Majelis Hakim berpendapat, Penggugat mempunyai kepentingan atau kedudukan hukum dan kapasitas dalam perkara ini karena merasa mempunyai hubungan hukum dengan obyek sengketa (haknya). Demikian pula mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat, yang menurut Penggugat perbuatan Tergugat yang telah menguasai obyek sengketa tanpa prosedur/proses hukum yang sah, karena keadaan demikian Penggugat merasa haknya diganggu oleh Tergugat yang menguasai obyek sengketa tanpa prosedur/proses hukum. Dengan demikian Penggugat mempunyai legal standing (kedudukan hukum) dalam perkara ini berdasarkan atas kepentingan seperti pertimbangan di atas, sehingga dalil eksepsi angka 1 tersebut haruslah ditolak, dan mengenai



sah/tidaknya penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat baik prosedur maupun alas haknya haruslah dibuktikan dalam pokok perkara, selanjutnya akan dipertimbangkan eksepsi angka 2 dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi mengenai gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum dengan dalil bahwa perbuatan Tergugat tidak memenuhi unsur dalam pasal 1365 KUHperdata, penguasaan obyek sengketa telah melalui tahapan pelelangan yang benar, sehingga penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat adalah sah tanpa harus melalui proses eksekusi;

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah seseorang menguasai obyek sengketa secara sah ataukah melawan hukum haruslah melalui pembuktian, karena dalam tahap pembuktian akan ditentukan berdasarkan alat-alat bukti, penguasaan obyek sengketa tersebut sah ataukah melawan hukum, atau dengan kata lain hal ini memerlukan pembuktian maka telah menyangkut pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 4434K/Pdt/1986, tanggal 20 Agustus 1988, kaidah hukumnya "Bahwa sanggahan/ eksepsi yang telah memperlmasalahkan pokok perkara dan bukan keberatan terhadap kompetensi pengadilan atau bukan keberatan terhadap kehendak undang-undang yang harus dipenuhi, sebagaimana menurut layaknya formalitas suatu gugatan, atas dasar fakta dari pertimbangan tersebut, Majelis berpendapat bahwa eksepsi Tergugat tersebut tidak berdasar hukum, yang karenanya tidak dapat diterima";

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil tersebut di atas, karena eksepsi ini telah menyangkut pokok perkara dan memerlukan pembuktian maka eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi yang diajukan oleh Tergugat ditolak untuk seluruhnya, dan selanjutnya akan dipertimbangkan dalam pokok perkara ini, dengan pertimbangan sebagai berikut:

#### DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa pada pokoknya gugatan Penggugat mohon supaya Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai obyek sengketa tanpa melalui prosedur yang sah yaitu tanpa melalui proses eksekusi meskipun yang bersangkutan sebagai pemenang lelang;

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Tergugat membantah dengan dalil bahwa penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat berdasarkan hasil menang lelang dan telah dikuasai oleh Tergugat secara sah, sehingga tidak perlu lagi dilakukan proses eksekusi;



Menimbang, bahwa dalam Repliknya Penggugat mendalilkan bahwa obyek sengketa saat ini dikuasai oleh Penggugat sehingga jika Tergugat berkehendak menguasai obyek sengketa haruslah melalui proses eksekusi riil pada Pengadilan Negeri setempat;

Menimbang, bahwa dalam Dupliknya Tergugat mendalilkan bahwa Penggugat saat ini bukan sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa, jika Penggugat masih menghasili obyek sengketa maka perbuatan dimaksud merupakan tindak pidana. Di atas obyek sengketa tidak ada pihak lain yang tinggal atau menguasainya dan telah dikuasai oleh Tergugat, sehingga upaya eksekusi tidak perlu dilakukan;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan dan jawaban dimaksud maka isu hukum yang perlu dipertimbangkan dalam perkara ini adalah:

1. Bagaimana status hukum dari obyek sengketa dalam perkara ini?
2. Apakah pihak Tergugat yang menguasai obyek sengketa yang tanpa melalui proses eksekusi riil merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat?

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat telah dibantah (disangkal) oleh Tergugat, maka berdasarkan pada ketentuan Pasal 1865 KUHPerduta dan Pasal 283 R.bg yang menentukan bahwa *"setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut"*, sehingga kewajiban pertama diberikan kepada Penggugat untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil yang diajukan dalam gugatannya tersebut, dengan tidak mengesampingkan kewajiban pihak lawannya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya (sangkalannya) tersebut sehingga beban pembuktian menjadi merata dan seimbang bagi para pihak dan tercipta suatu pembuktian yang tidak berat sebelah;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat bertanda P.1 sampai dengan P.4, dan menghadirkan dua orang saksi masing-masing atas nama Komang Ritawan, dan I Gede Abdi Gunawan. Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya mengajukan bukti surat bertanda T.1 sampai dengan T.2, serta tiga orang saksi masing-masing atas nama I Nyoman Sesen, I Putu Kusa, dan I Wayan Laya, SH. Turut Tergugat hanya mengajukan bukti surat bertanda T.T.1. dan tanpa mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan isu hukum yang pertama berkaitan dengan status obyek sengketa, terlebih dahulu akan dipertimbangkan obyek sengketa dalam perkara ini dengan pertimbangan sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan obyek sengketa berupa tanah berikut segala sesuatu yang berada di atas tanah tersebut yang bersertifikat hak milik (SHM) Nomor 1122/Desa Gobleg, tanggal 12 Oktober 2010 dengan luas 8.200 m<sup>2</sup> atas nama I Wayan Komen (Penggugat) yang terletak di Desa Gobleg, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng. Bahwa dalam Jawabannya Tergugat mendalilkan obyek sengketa tersebut diperolehnya dengan cara membeli lelang dari Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Singaraja berdasarkan Kutipan Risalah Lelang yang dijadikan dasar untuk balik nama obyek sengketa dimaksud;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut baik Penggugat dan Tergugat telah sama-sama mengakui bahwa obyek sengketa dalam perkara ini berupa tanah yang bersertifikat hak milik (SHM) Nomor 1122/Desa Gobleg atas nama I Wayan Komen. Telah pula dilakukan pemeriksaan setempat atas obyek sengketa pada hari Jumat, 24 April 2020 yang disepakati oleh para pihak obyek sengketa dengan luas 8.200 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Putu Astawa, Timur berbatasan dengan tanah milik Nyoman Sumatra dan Nyoman Budiarta, Selatan berbatasan dengan tanah milik Ketut Astawa dan I Nyoman Kastama, dan Barat dengan tanah milik, di atas tanah sengketa terdapat pohon cengkeh dan pisang;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat tanah sengketa (obyek sengketa) dalam perkara ini adalah sebidang tanah kebun yang telah bersertifikat hak milik (SHM) Nomor 1122/Desa Gobleg seluas 8.200 m<sup>2</sup> atas nama I Wayan Komen, selanjutnya akan dipertimbangkan status obyek sengketa dimaksud dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan obyek sengketa dijadikan jaminan hutang oleh Penggugat kepada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Kantor Cabang Singaraja, atas hutang dimaksud Penggugat tidak bisa melunasinya sehingga jaminan dimaksud dilakukan pelelangan dimuka umum pada tanggal 12 Oktober 2018 yang dimenangkan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Tergugat mendalilkan Tergugat menguasai obyek sengketa berdasarkan atas Kutipan Risalah Lelang Nomor 281/66/2018, dan atas dasar tersebut dilakukan balik nama atas SHM Nomor 1122/Desa Gobleg menjadi atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda T.2. berupa Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik Nomor 1122/Desa Gobleg, tanggal 12 Oktober 2010, dengan luas 8.200 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak I Wayan Komen, yang identik dengan bukti bertanda T.T.1. berupa Buku Tanah Hak Milik Nomor 1122/Desa Gobleg. Dalam pendaftaran peralihan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya bagian sebab perubahan, Tanggal Pendaftaran, No. Daftar Isian Lelang disebutkan Lelang berdasarkan Kutipan Risalah Nomor

Halaman 14 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 522Pdt.G/2019/PN Sgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

281/66/2018, tanggal 12 Oktober 2018 yang dibuat oleh Kementerian Keuangan RI, Direktorat Kekayaan Negara, Kantor Wilayah Bali dan Nusa Tenggara, KPKNL Singaraja selaku Kantor Lelang, tanggal Pendaftaran dan Nomor Isian DI208.27645, tanggal 21 Agustus 2019, DI301.20151/2019, tanggal 15 Agustus 2019, nama yang berhak Andree Christofel Neru, tanggal lahir 20 Mei 1973;

Menimbang, bahwa pelaksanaan lelang atas obyek sengketa dimaksud identik dengan bukti bertanda T.1. berupa Kutipan Risalah Lelang Nomor 281/66/2018 tanggal 12 Oktober 2018 (tidak ditunjukkan aslinya), risalah lelang inilah dijadikan dasar dalam perubahan hak milik dari bukti bertanda T.2. jo T.T.1. tersebut di atas. Dalam bukti T.1. tersebut diperoleh fakta bahwa pada tanggal 12 Oktober 2018, bertempat di Kantor PT. Bank mandiri (Persero) Cabang Singaraja, jalan Jenderal Ahmad Yani No. 60 Singaraja, telah dilakukan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Obyek lelang yang terjual berupa 1 (satu) bidang tanah berikut segala sesuatu yang berdiri/melekat di atasnya sesuai SHM Nomor 1122/Desa Gobleg, tanggal 12 Oktober 2010, luas 8.200 m<sup>2</sup> atas nama I Wayan Komen, terletak di Desa Gobleg, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali. Nama pembeli Andree Christofel Neru, Karyawan Swasta beralamat di Jalan Pisok VII BB 21/1 BTR 5, RT.006/RW.011, Kel/Desa Jurangmangu Timur, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, dengan harga pembelian Rp615.000.000,- (enam ratus lima belas juta rupiah), atas hal tersebut tidak ada yang mengajukan sanggahan/verzet;

Menimbang, bahwa untuk pelaksanaan pelelangan ini pihak Bank Mandiri melalui suratnya Nomor MNR.RCR/SMCR.DPS.08667/2018, tanggal 30 Agustus 2018, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, yang ditujukan kepada I Wayan Komen (bukti bertanda P.1 tanpa ditunjukkan aslinya), pada pokoknya bahwa obyek sengketa (agunan hutang) akan dilakukan eksekusi/penjualan melalui pelelangan umum dengan perantara KPKNL Singaraja pada hari Jumat 12 Oktober 2018, dengan harapan supaya Penggugat segera mengosongkan obyek lelang tanah;

Menimbang, bahwa pelaksanaan lelang atas obyek sengketa berdasarkan keterangan saksi I Wayan Laya, SH (Direktur Utama Balai Lelang Bali) diperoleh fakta bahwa pelaksanaan lelang dimulai dari masuknya berkas permohonan pelelangan dari Bank Mandiri pada tanggal 7 Nopember 2017, dan telah diberikan pemberitahuan lelang kepada Debitur (Penggugat) sebanyak dua kali yaitu pertama pada tanggal 12 April 2018 diterima oleh Luh Eka Mariani (anak dari Penggugat), dan pemberitahuan yang kedua pada tanggal 18 April 2018, dan tanpa ada pembelinya. Berikutnya pada tanggal 11 Mei 2018 pemberitahuan lelang diberitahukan kepada Debitur yang diterima oleh Penggugat, pelaksanaan lelang pada tanggal 28 Mei 2018 tanpa ada pembeli.

Halaman 15 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 522Pdt.G/2019/PN Sgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pada tanggal 1 Oktober 2018 Bank Mandiri mengajukan ulang permohonan pelelangan, pemberitahuan akan dilakukan lelang telah diberitahukan kepada Debitur yang diterima oleh Ni Luh Eka Mariani (anak kandung Penggugat), pada tanggal 12 Oktober 2018 obyek sengketa laku terjual lelang yang dimenangkan oleh Tergugat dengan harga Rp615.000.000,- (enam ratus lima belas juta rupiah). Proses pelelangan telah dilakukan dengan benar dan telah pula diumumkan akan dilakukan pelelangan pada koran terakhir pada tanggal 28 September 2018. Sebelum pelelangan saksi juga pernah bertemu dengan Penggugat supaya Penggugat mau membayar hutangnya pada Bank Mandiri untuk menghindari lelang, Penggugat menanggapi akan berusaha untuk membayar utangnya akan tetapi sampai pelaksanaan lelang hutangnya tersebut tidak dibayar. Di atas obyek sengketa yang akan dilelang hanya ada tanaman cengkeh, dan tidak ada yang tinggal di atas tanah dimaksud;

Menimbang, bahwa pada saat dilaksanakan pelelangan pada tanggal 12 Oktober 2018, Penggugat melalui kuasanya telah berkirim surat kepada Andre Christofel Neru (Tergugat), sesuai suratnya tertanggal 12 Oktober 2018, perihal Informasi (Bukti bertanda P.2), yang dikirimnya melalui Kantor Pos sesuai bukti pengiriman pada Post (bukti bertanda P.4) yang pada pokoknya bahwa Penggugat telah melakukan upaya hukum atas eksekusi lelang SHM Nomor 1122/Desa Gobleg (obyek sengketa), dan telah terjadi sengketa perdata pada Pengadilan Negeri Singaraja sesuai register perkara Nomor 618/Pdt.G/2018/PN Sgr, tanggal 11 Oktober 2018, akan tetapi dalam perkara saat ini Penggugat tidak pernah menunjukkan ataupun membuktikan akhir dari perkara dimaksud apakah berkaitan dengan pelaksanaan pelelangan tersebut di atas atau atas sengketa lainnya. Jika dibandingkan tanggal pendaftaran perkara (11 Oktober 2018) dengan pelaksanaan lelang (12 Oktober 2018) maka perkara dimaksud lebih awal dibandingkan pelaksanaan lelang. Demikian pula putusan dari perkara dimaksud tidak pernah dibuktikan di persidangan apakah adanya pembatalan atau tidak sah proses lelang;

Menimbang, bahwa dengan selesainya pelaksanaan lelang pihak Bank Mandiri telah memberitahukan kepada I Wayan Komen (Penggugat) sesuai suratnya Nomor MNR.RCR.SMCR.DPS.10261/2018, tertanggal 2 Nopember 2018, perihal Pelaksanaan Lelang Agunan Saudara (bukti bertanda P.3) yang pada pokoknya dari hasil penjualan lelang atas obyek sengketa (agunan hutang) laku terjual sejumlah Rp615.000.000,- (enam ratus lima belas juta rupiah), setelah dikurangi biaya-biaya maka diperoleh pembayaran kewajiban kredit sejumlah Rp560.250.000,- (lima ratus enam puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), hal ini tidak dapat menutupi kewajiban saudara kepada Bank, maka sisa kewajiban tetap menjadi tanggung jawab saudara untuk menyelesaikan sesuai perjanjian kredit yang telah ditandatangani;

Halaman 16 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 522Pdt.G/2019/PN Sgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang saling bersesuaian tersebut di atas, terbukti bahwa obyek sengketa telah dilakukan penjualan lelang oleh pejabat yang berwenang dan dimenangkan (dibeli) oleh Tergugat, dan sampai adanya pelaksanaan pelelangan tidak ada yang keberatan atau mengajukan sanggahan (verzet), hasil pelelangan telah dilakukan untuk menutup kewajiban pembayaran hutang Penggugat kepada Bank namun tidak dapat terbayarkan lunas;

Menimbang, bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tanggal 9 Desember 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. pada bagian B. Rumusan Hukum Kamar Perdata Tahun 2016. Perdata Umum disebutkan pada point angka 4. Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
  - Pembelian tanah melalui pelelangan umum;
  - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997), atau;
  - Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat), didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jula beli adalah milik penjual;
  - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
  - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
  - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
  - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;



- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

Menimbang, bahwa dengan melihat pertimbangan hukum tersebut di atas, yang terbukti bahwa Tergugat mendapatkan tanah obyek sengketa berdasarkan hasil penjualan lelang, dan dihubungkan dengan ketentuan surat edaran Mahkamah Agung dimaksud, bahwa perbuatan Tergugat telah memenuhi sebagai kriteria pembeli yang beretika baik yang perlu dilindungi, sehingga obyek sengketa yang saat ini telah tercantum atas nama Tergugat adalah sah milik dari Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan apakah perbuatan Tergugat yang menguasai tanah sengketa tanpa melalui proses eksekusi fiat Pengadilan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sesuai dengan permintaan Penggugat dalam petitum 2 gugatannya akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan Pedoman Eksekusi Pada Pengadilan Negeri yang dikeluarkan oleh Direktur Jenderal Badan Peradilan Umum Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2019 pada halaman 19. Angka 20. Eksekusi Hak Tanggungan menjelaskan bahwa dasar hukum eksekusi hak tanggungan adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat menjadi UUHT). Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b serta ayat (2) UUHT pada pokoknya terdapat 3 (tiga) cara eksekusi yang dapat ditempuh oleh Kreditur (pemegang hak tanggungan) bila debitur (pemberi hak tanggungan) wanprestasi, yaitu:

- a. Parate executie/eksekusi langsung pada hak tanggungan (pasal 6 UUHT) manakala debitur (pemberi hak tanggungan) wanprestasi, maka kreditur sebagai pemegang hak tanggungan pertama atas kuasanya sendiri dapat melakukan penjualan objek hak tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasannya dari hasil penjualan tersebut (Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang);
- b. Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan (pasal 14 ayat (2) UUHT) dimohonkan ke Ketua Pengadilan Negeri (Pasal 200 ayat (11) HIR/Pasal 218 ayat (2) RBg tentang Pengosongan dan Pasal 200 ayat (1) HIR/Pasal 215 RBg tentang Pelaksanaannya);
- c. Eksekusi melalui penjualan objek hak tanggungan secara dibawah tangan atas kesepakatan antara debitur/pemberi HT dan kreditur/pemegang HT (Pasal 20 ayat (2) UUHT);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan fakta hukum dalam pertimbangan sebelumnya dihubungkan dengan ketentuan dalam Pasal 20 UUHT ini, maka eksekusi hak terhadap hak tanggungan dilakukan melalui prosedur parate executie (point huruf a), permasalahannya sekarang apakah Tergugat sebagai pemenang lelang telah menguasai objek lelang yang telah dibelinya (obyek sengketa), dan jika telah dikuasai apakah penguasaan dimaksud dilakukan melalui pelaksanaan lelang fiat pengadilan, jika tidak apakah perbuatan dimaksud termasuk dalam perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan dalam SEMA Nomor 4 tahun 2016, tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016, sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, diatur bahwa terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan. Proses eksekusi atau lelang eksekusi secara hukum telah selesai jika objek eksekusi atau objek lelang telah diserahkan kepada pemohon eksekusi atau pemenang lelang. Keberatan terhadap penyerahan tersebut harus diajukan dalam bentuk gugatan bukan perlawanan;

Menimbang, bahwa berdasarkan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat diantaranya Komang Ritawan menerangkan bahwa obyek sengketa merupakan milik Penggugat yang saat ini dikuasai oleh Penggugat sejak tahun 1998, di atas tanah sengketa ada pondok tapi tidak ada yang menempati. Saksi I Gede Abdi Gunawan menerangkan bahwa obyek sengketa dikuasai dan digarap oleh Penggugat, dan di atas tanah dimaksud terdapat gubug. Saksi tidak mengetahui jika tanah tersebut dijadikan jaminan hutang di Bank;

Menimbang, bahwa berdasarkan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat diantaranya I Nyoman Sesen pada pokoknya menerangkan bahwa obyek sengketa awalnya milik Penggugat, namun telah dilelang yang dimenangkan oleh Tergugat. Sejak menang lelang tanah tersebut dikerjakan oleh orang suruhan dari Tergugat (penyakap), sedangkan saksi I Putu Kusa karena memberikan keterangan tanpa disumpah maka keterangannya tidak dipertimbangkan. Saksi I Wayan Laya, SH menerangkan di atas objek sengketa yang akan dilelang tidak terdapat bangunan rumah dan hanya ada tanaman cengkeh;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi tersebut diperoleh fakta bahwa tanah sengketa masih dikuasai oleh Penggugat (versi saksi Penggugat) sedangkan dari saksi yang diajukan oleh Tergugat bahwa tanah sengketa dikerjakan oleh penyakap atas suruhan dari Tergugat. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat atas tanah sengketa ini dikuasai oleh Penggugat maupun



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat, dan berdasarkan pemeriksaan setempat memang benar tidak terdapat rumah atau gubug ataupun tempat tinggal di atas tanah sengketa yang dijadikan tempat tinggal oleh pihak-pihak, hanya saja terdapat bekas gubug yang telah roboh;

Menimbang, bahwa dalam persidangan tidak pernah terbukti bahwa Tergugat pernah mengajukan permohonan eksekusi pengosongan atas obyek sengketa, setelah adanya eksekusi lelang atas hak tanggungan, hal ini berarti atas tanah sengketa yang dimenangkan lelang hampir selama dua tahun (12 Oktober 2018), tidak terdapat hal-hal yang menyebabkan Tergugat merasa terganggu kepentingannya atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa permohonan eksekusi bersifat fakultatif berdasarkan kepentingan dari yang bersangkutan, jika obyek sengketa yang seharusnya menjadi haknya, tidak menimbulkan kepentingannya terganggu, atau dengan kata lain hak dimaksud telah diperolehnya, maka upaya eksekusi tidak perlu dimohonkan lagi karena jika dimintakan eksekusi dan ternyata hal-hal yang dimintakan eksekusi sudah tidak menjadi permasalahan lagi bagi Tergugat, maka permohonan eksekusi akan menjadi hal yang berlebihan. Namun sebaliknya jika hak-hak yang seharusnya didapat oleh Tergugat, namun belum didapatinya atas alasan tertentu, maka proses eksekusi baru dapat diajukannya berdasarkan kepentingannya. Hal ini berarti pengajuan proses eksekusi (dalam hal ini pengosongan obyek sengketa) didasarkan atas kepentingan dari Tergugat. Namun sebaliknya dalam perkara ini justru Penggugatlah yang merasa keberatan atas penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat, padahal dalam pertimbangan sebelumnya obyek sengketa telah dinyatakan sah milik Tergugat berdasarkan eksekusi lelang dari KPKNL Singaraja. Dalam persidangan pula tidak pernah dibuktikan oleh Penggugat bahwa proses lelang sampai ditentukan pembelinya dilakukan secara tidak sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dimaksud, Majelis Hakim berpendapat untuk melakukan penguasaan atas obyek sengketa berdasarkan atas penjualan lelang, tidak harus melalui proses eksekusi fiat Pengadilan, proses eksekusi akan dilaksanakan berdasarkan kepentingan dan permohonan dari pihak yang berkepentingan. Sepanjang tidak diajukan dan hal tersebut menurut yang berkepentingan (Tergugat) tidak perlu dilakukan dengan alasan obyek sengketa telah dikuasainya, maka penguasaan obyek sengketa adalah sah menurut hukum oleh karena secara hukum obyek sengketa telah beralih dan menjadi atas nama Tergugat, selanjutnya akan dipertimbangkan apakah perbuatan Tergugat tersebut dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan "tiap perbuatan yang melanggar hukum

*Halaman 20 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 522Pdt.G/2019/PN Sgr*



dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut". Berdasarkan ketentuan tersebut suatu perbuatan dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Ada perbuatan melawan hukum;
2. Ada kesalahan;
3. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
4. Ada kerugian;

Ad. 1. Unsur ada perbuatan melawan hukum;

Perbuatan melawan hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar/melawan hukum. Pada awalnya, pengertian melanggar hukum ditafsirkan sempit, yakni hanya hukum tertulis saja, yaitu undang-undang. Jadi seseorang atau badan hukum hanya bisa digugat kalau dia melanggar hukum tertulis (undang-undang) saja. Tapi sejak tahun 1919, ada putusan Mahkamah Agung Belanda dalam kasus Arrest Cohen-Lindenbaum (H.R.31 Januari 1919), yang kemudian telah memperluas pengertian melawan hukum tidak hanya terbatas pada undang-undang (hukum tertulis saja) tapi juga hukum yang tidak tertulis, sebagai berikut:

1. Melanggar Undang-undang, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang-undang;
2. Melanggar hak subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya);
3. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik;
4. Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPerdara);
5. Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif). Yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/keputusan dalam masyarakat untuk memperlihatkan kepentingan orang lain;

Ad. 2. Unsur adanya Kesalahan;

Kesalahan ini ada 2 (dua), bisa karena kesengajaan atau karena kealpaan. Kesengajaan maksudnya ada kesadaran yang oleh orang normal pasti tahu konsekuensi dari perbuatannya itu akan merugikan orang lain. Kealpaan berarti ada perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan, atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain;



Ad.3. Unsur adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan (Hubungan Kausalitas);

Maksudnya, ada hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang muncul. Misalnya kerugian yang terjadi disebabkan perbuatan si pelaku atau dengan kata lain, kerugian tidak akan terjadi jika pelaku tidak melakukan perlawanan melawan hukum tersebut;

Ad.4. Unsur adanya kerugian;

Akibat perbuatan pelaku menimbulkan kerugian. Kerugian di sini dibagi jadi 2 (dua) yaitu Materiil dan Immateriil. Materiil misalnya kerugian Karena tabrakan mobil, hilangnya keuntungan, ongkos barang, biaya-biaya, dan lain-lain. Immateriil misalnya ketakutan, kekecewaan, penyesalan, sakit dan kehilangan semangat hidup yang pada prakteknya akan dinilai dalam bentuk uang;

Adapun pemberian ganti kerugian menurut KUHPPerdata sebagai berikut:

1. Ganti rugi untuk semua perbuatan melawan hukum (pasal 1365 KUHPPerdata);
2. Ganti rugi untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain (Pasal 1367 KUHPPerdata). Pasal 1367 ayat (1) KUHPPerdata, seseorang tidak hanya bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada dalam pengawasannya (vicarious liability);
3. Ganti rugi untuk pemilik binatang (Pasal 1368 KUHPPerdata);
4. Ganti rugi untuk pemilik gedung yang ambruk (Pasal 1369 KUHPPerdata);
5. Ganti rugi untuk keluarga yang ditinggalkan oleh orang yang dibunuh (Pasal 1370 KUHPPerdata);
6. Ganti rugi karena telah luka atau cacat anggota badan (Pasal 1371 KUHPPerdata);
7. Ganti rugi karena tindakan penghinaan (Pasal 1372 KUHPPerdata);

KUHPPerdata tidak mengatur soal ganti kerugian yang harus dibayar karena Perbuatan Melawan Hukum sedang Pasal 1243 KUHPPerdata membuat ketentuan tentang ganti rugi karena Wanprestasi;

Maka menurut Yurisprudensi ketentuan ganti kerugian karena wanprestasi dapat ditetapkan untuk menentukan ganti kerugian karena Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa dari fakta yang telah dipertimbangkan tersebut di atas, perbuatan Tergugat yang menguasai obyek sengketa atas dasar pembelian lelang yang telah dinyatakan sah bukan termasuk perbuatan melawan hukum karena perbuatan Tergugat tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum diantaranya perbuatan tersebut tidak melanggar undang-undang, hak subjektif orang lain, kewajiban hukum, kesusilaan dan



sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Perbuatan Tergugat dimaksud tidak mengandung unsur kesalahan baik karena kealpaan maupun kesengajaan. Serta terdapat hubungan sebab akibat dimana Tergugat menguasai atau berhak atas obyek sengketa karena berdasarkan pembelian lelang di muka umum, serta tidak menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena pembelian dimaksud telah melalui tahapan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Tergugat tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, maka dengan sendirinya perbuatan dimaksud bukan termasuk dalam kategori perbuatan melawan hukum untuk itu petitum 2 (dua) gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa petitum 2 (dua) gugatan Penggugat merupakan petitum pokok dalam perkara ini dan telah ditolak, maka petitum lainnya yang merupakan petitum turunan dari petitum pokok seperti permintaan supaya perbuatan Tergugat yang menguasai, menggarap, mengelola serta memanfaatkan tanah sengketa adalah tidak sah, permintaan sita jaminan atas obyek sengketa, penghukuman Tergugat untuk membayar ganti rugi serta penghukuman Turut Tergugat untuk patuh dan taat atas perintah putusan ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh petitum yang dimintakan oleh Penggugat ditolak, maka petitum angka 1 (satu) yang merupakan kesimpulan atas perkara ini haruslah ditolak seluruhnya, dan kepada Penggugat dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 162 RBg, Pasal 1365 KUHPerdara, dan peraturan-peraturan hukum lain yang bersangkutan;

## **MENGADILI:**

DALAM EKSEPSI;

- Menolak Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditaksir sejumlah Rp2.243.000,- (dua juta dua ratus empat puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja, pada hari Rabu, tanggal 20 Mei 2020, oleh kami, Dr. I Gede Yuliartha, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Mayasari Oktavia, S.H., M.H., dan Anak Agung Ngurah Budhi Dharmawan, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Singaraja, Nomor 522/Pdt.G/2019/PN Sgr tanggal 6 Maret 2020, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 27 Mei 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh para Hakim Anggota tersebut, Kadek Hendra Palgunadi, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat serta Kuasa Turut Tergugat;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Mayasari Oktavia, S.H., M.H.

Dr. I Gede Yuliartha, S.H.,

M.H.

Anak Agung Ngurah Budhi Dharmawan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Kadek Hendra Palgunadi, S.H.

## Perincian Biaya:

1. Pendaftaran	: Rp 30.000,-
2. Biaya Proses	: Rp 50.000,-
3. Panggilan	: Rp 1.050.000,-
4. PNBP	: Rp 30.000,-
5. Redaksi	: Rp 10.000,-
6. Materai	: Rp 6.000,-
7. Biaya sumpah	: Rp 125.000,-
8. Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp 900.000,-
9. Ongkos wesel	: Rp 42.000,- +
Jumlah	Rp2.243.000,00

(dua juta dua ratus empat puluh tiga ribu rupiah);