



PUTUSAN

Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Blit

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Blitar yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

MENIK RACHMAWATI, Perempuan, Umur 67 tahun, Agama Kristen, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Semeru No. 60 RT 005 RW 010 Kelurahan Sisir, Kecamatan Batu, Kota Batu, dalam hal ini memberikan kuasa kepada BUDHI ARIYANTO, S.H., dan ROMAWIE RACHMAN, S.H., Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor BUDHI ARIYANTO, S.H., Advokat & Penasehat Hukum yang berkantor di Jalan Pemandian Tentara H. 138, Kelurahan Kesatrian, Kecamatan Blimbing, Kota Malang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Januari 2019 dan tanggal 12 Maret 2019, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

LAUW KASIN, Laki-laki, Umur 55 tahun, Agama Kristen, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Ciliwung No. 81, Desa Bendowo, Kecamatan Kepanjenkidul, Kota Blitar, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada EKO INDARTONO, S.H., ROYANI ENDAH PURNAMI, S.H., M.H., dan WAHYU CHANDRA TRIAWAN, S.H., para Advokat pada "Law Solution Mission Office" yang berkantor di Jalan Turi Selatan Nomor 17, Kelurahan Turi, Kecamatan Sukorejo, Kota Blitar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Februari 2019, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;
Telah melihat surat-surat bukti;
Telah mendengar keterangan saksi-saksi;
Telah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara;

H a l a m a n 1 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Blit



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 Januari 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blitar pada tanggal 30 Januari 2019 dalam Register Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Blit, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat memiliki Hak Tagih sebesar Rp 2.007.096.604,81 kepada SUDARTI dengan jaminan dua buah Sertifikat Hak Milik berupa:
 - Sertipikat Hak Milik No. 484 tertanggal 13 April 1987 seluas 453 m² atas nama SUDARTI;
 - Sertipikat Hak Milik No. 485 tertanggal 13 April 1987 seluas 448 m² atas nama SUDARTI;
2. Bahwa, atas Hak Tagih dengan jaminan kedua sertifikat tersebut pada posita 1, telah terdaftar hak tanggungan masing-masing hak tanggungan yaitu:
 - Hak Tanggungan No. 199 tahun 2002;
 - Hak Tanggungan No. 100 tahun 2004
3. Bahwa, Penggugat dan Tergugat telah membuat kesepakatan dengan harga jual sebesar Rp 2.100.000.000 (dua milyar seratus juta rupiah), kepada Tergugat sebagai pembelinya;
4. Bahwa, setelah terjadi kesepakatan 2.100.000.000, antara Penggugat dan Tergugat, maka Penggugat mengajukan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Wilayah Malang dan ada kesepakatan berapapun yang dilelang, Tergugat harus memenuhi kesepakatan yaitu Rp.2.100.000.000 ternyata dilelang laku Rp. 1.321.000.000, jadi Tergugat harus membayar yang belum dipenuhi $2.100.000.000 - 1.321.000.000 =$ Rp. 779.000.000 ditambah biaya BPHTB sebesar Rp. 63.050.000 serta biaya lelang dan SSP Rp. 59.445.000,-, maka yang harus dibayar oleh Tergugat sebesar Rp. 901.495.000, kepada Penggugat;
5. Bahwa, dalam lelang yang terjadi ternyata harga lelang yang tidak tercapai Rp. 2.100.000.000 (dua milyar seratus juta rupiah), dari kesepakatan harga tersebut, Penggugat baru menerima Rp. 1.361.000.000 (satu milyar tiga ratus enam puluh satu juta rupiah) dari hasil lelang, sehingga hasil kesepakatan yang belum dibayar adalah $\text{Rp. } 2.100.000.000 - \text{Rp. } 1.361.000.000 = \text{Rp. } 739.000.000$ (tujuh ratus tiga puluh sembilan juta rupiah);

H a l a m a n 2 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Blit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa, sisa pembayaran hasil kesepakatan yang belum dilunasi tersebut sudah berulang kali ditagih dan diminta dengan baik-baik oleh Penggugat, namun tidak diindahkan, bahkan dianggap angin lalu, sehingga sikap tidak peduli pada pelunasan pembelian hanya terbayar Rp. 1.321.000.000 (satu milyar tiga ratus dua puluh satu juta rupiah) dari hasil lelang, berarti adanya ingkar janji wanprestasi yang merugikan Penggugat sebesar Rp. 2.100.000.000 – Rp. 1.361.000.000 = Rp. 779.000.000, membuktikan wanprestasi yang dilakukan telah sempurna, oleh karenanya mohon Pengadilan Negeri Blitar memerintahkan pelunasannya sebesar biaya BPHTB Rp. 63.050.000 + biaya lelang dan SSP Rp. 59.445.000,-, maka yang harus dibayar oleh Tergugat sebesar Rp. 901.495.000, penyerahan sisa hasil kesepakatan penjualan dari Tergugat kepada Penggugat dalam waktu secepatnya dan sekaligus;
7. Bahwa, mengingat sikap perilaku Tergugat yang tidak peduli dan tidak segera melunasi sisa kekurangan pembayaran dimaksud, dan demi menjamin kepastian pelunasan tersebut, sepatutnya mohon Pengadilan Negeri Blitar untuk meletakkan sita jaminan terhadap obyek Sertipikat Hak Milik No. 484 tertanggal 13 April 1987 seluas 453 m², dan Sertipikat Hak Milik No. 485 seluas 488 m² terletak di Kelurahan Singonegaran, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri atas nama LAUW KASIN (Tergugat), yang untuk selanjutnya disebut sebagai **obyek/tanah sengketa**;
8. Bahwa, demi menjamin kepatuhan penyelesaian prestasi yang tidak sempurna tersebut, maka mohon Pengadilan Negeri Blitar memerintahkan Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya, setelah diputus;
9. Bahwa, mengingat gugatan ini didasarkan dokumen otentik, maka selayaknya putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (bijvoorraad) walaupun ada upaya banding, verset, maupun kasasi;

Berdasarkan hal-hal yang sudah diuraikan tersebut, sebagai dasar dan alasan Penggugat mengajukan gugatan ini, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Blitar untuk menerima, memeriksa, dan mengadili perkara ini dengan memberikan putusan, yang amarnya berbunyi, sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak membayar penuh hasil kesepakatan senilai Rp. 2.100.000.000 (dua

H a l a m a n 3 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Blit



milyar seratus juta rupiah), dan hanya membayar Rp. 1.321.000.000 (satu milyar tiga ratus dua puluh satu juta rupiah);

3. Menghukum Tergugat untuk membayar sisa pembayaran yang disepakati kepada Penggugat uang sebesar Rp. 779.000.000 (tujuh ratus tujuh puluh Sembilan (juta rupiah) ditambah biaya BPHTB sebesar Rp. 63.050.000, ditambah biaya lelang dan SSP Rp. 59.445.000, jadi yang harus dibayar Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 901.495.000;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Blitar atas obyek tanah Sertipikat Hak Milik No. 484 tanggal 13 April 1987 seluas 453 m² dan Sertipikat Hak Milik No. 485 tertanggal seluas 488 m² atas nama LAUW KASIN;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum, vaset, banding, maupun kasasi;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dengan adanya perkara ini;

ATAU :

Apabila Pengadilan Negeri Blitar berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Penggugat hadir di persidangan diwakili oleh kuasa substitusinya yaitu R OMAWIE RACHMAN, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 21 Februari 2019 dan selanjutnya Penggugat di persidangan diwakili oleh kuasanya ROMAWIE RACHMAN, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Maret 2019 sedangkan pihak Tergugat hadir di persidangan diwakili oleh kuasanya yaitu EKO INDARTONO, S.H., ROYANI ENDAH PURNAMI, S.H., M.H., dan WAHYU CHANDRA TRIAWAN, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Februari 2019;

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 Fransiskus Wilfridus Mamo, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Blitar, sebagai Mediator;

H a l a m a n 4 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Blit



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 Maret 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 atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 4 April 2019 yang isinya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Bahwa pokok perkara yang diajukan Penggugat dalam perkara ini adalah kekurangan pembayaran atas pembelian tanah yang pelaksanaan jual belinya melalui Pihak Ketiga yakni dilaksanakan dihadapan Pejabat yang melaksanakan Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang”;

Oleh karena perolehan tanah (barang tetap tidak bergerak) Pembeliannya diperoleh melalui pihak Ketiga seharusnya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang ditarik sebagai pihak Tergugat, oleh karena tidak ditariknya Pihak Ketiga sebagai pihak dalam perkara ini Gugatan Penggugat mengandung cacat Formil *plurium litis consortium* dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

Tetapi Jika Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain dalam pokok perkara Tergugat mengajukan jawaban sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa TERGUGAT menolak dalil-dalil gugatan PENGGUGAT seluruhnya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT didalam jawaban ini;

1. Bahwa posita 1 (satu) dan posita 2 (dua) tidak dijawab mohon dikesampingkan karena tidak relevan dengan kepentingan Tergugat;
2. Menanggapi dalil Posita 3 (tiga) bahwa tidak benar ada pembicaraan mengenai kesepakatan harga jual sebesar Rp.2,100,000,000 (dua milyar seratus juta rupiah), harga jual tersebut adalah hak dan inisiatif Penggugat sendiri, sedangkan Tergugat hanya sepakat akan membelinya sesuai dengan prosedur harus melalui lelang sesuai ketentuan perundangan yang berlaku

H a l a m a n 5 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Bit



karena yang diperjual belikan adalah benda tetap yang dalam penguasaan Negara apapun hasil lelang dikemudian akan diselesaikan di Kantor Lelang;

3. Menanggapi dalil Posita angka 4 (empat), ***bahwa tidak benar ada kesepakatan*** mengenai permohonan Lelang yang akan dimohonkan oleh Penggugat, permohonan tersebut adalah inisiatif Penggugat sendiri, dikemudian hari Tergugat menunjukkan surat kabar memorandum tanggal 23 September 2016 (Pengumuman Lelang ke 2) ternyata Penggugat benar-benar mengajukan Lelang, selanjutnya Tergugat berinisiatif mendaftarkan diri sebagai peserta Lelang sesuai prosedur yang berlaku, dan memang benar setelah melalui tahapan tahapan sesuai Prosedur Lelang beberapa kali Tergugat mengajukan penawaran dan penawaran terakhir Rp.1,321,000,000 (satu milyar tiga ratus dua puluh satu juta) maka oleh Pejabat Lelang Tergugat dinyatakan sebagai pemenang Lelang dan pada saat itu juga Penggugat sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli menandatangani Grosse Risalah Lelang Nomor 651/2016 ***pada saat itu pula tanpa ada pihak-pihak yang keberatan dari hasil lelang (mohon periksa Grosse Risalah Lelang lembar terakhir);***
4. Menanggapi dalil Posita Posita 5 (lima), memang benar Tergugat sebagai Pemenang Lelang dengan harga Rp.1,321,000,000 (satu milyar tiga ratus dua puluh satu juta) tentu saja Tergugat tidak membayar kekurangan sebagaimana yang didalilkan Penggugat karena hanya sepakat akan membeli asalkan melalui lelang, mengenai Penggugat menawarkan buka dengan harga berapa saja atau ditahan sementara karena belum tercapai dari limit harga yang ditentukan Penggugat melalui Pejabat Lelang adalah hak Penggugat ***tidak pernah ada kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat atau menjanjikan berapapun hasilnya lelang akan dibeli Rp.2,100,000,000 (dua milyar seratus juta rupiah);***
5. Menanggapi Posita angka 6 (enam), berdasar jawaban Tergugat sebagaimana terurai diatas tidak pernah ada kesepakatan atau dalam bentuk perjanjian apapun mengenai kesanggupan Tergugat akan membeli obyek yang di lelang dengan harga Rp.2,100,000,000 (dua milyar seratus juta rupiah), oleh karenanya Tergugat menolak untuk membayar sebagaimana yang diminta Penggugat, setelah terpenuhi semua kewajiban-kewajiban Tergugat sebagai pemenang Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Wilayah Malang, maka antara Tergugat dengan Penggugat sudah tidak ada lagi kewajiban-kewajiban yang harus diselesaikan;

H a l a m a n 6 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Tergugat menolak Posita angka 7, 8 dan 9 karena tidak beralasan hukum mohon dikesampingkan dengan dasar jawaban Tergugat sebagaimana terurai di atas adalah peristiwa hukum;
7. Bahwa berdasar peristiwa sebagaimana terurai di atas:
 - Proses Lelang yang diikuti Tergugat pada tanggal 07 Oktober 2016 adalah sah berdasar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - Grosse Risalah Lelang Nomor: 651/2016 yang diterbitkan oleh Kementerian Keuangan Negara Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah Jawa Timur KPKNL Malang sah menurut hukum;
 - Peralihan Hak Milik pada sertifikat Hak Milik Nomor 484 dan 485 yang terletak di Desa Singonegaran, Kecamatan Pesantren Kota Kediri berdasar Risalah Lelang Nomor: 651/2016 tanggal 07 Oktober 2016 dari Kantor Kementerian Keuangan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah Jawa Timur KPKNL Malang terhadap atas nama LAUW KASIN sah menurut hukum;

Patut menurut hukum Tergugat dinyatakan peserta Lelang adalah Pembeli yang beritikad baik dan benar tidak ingkar janji/ wan prestasi;

Bahwa selain hal-hal sebagaimana terurai jawaban Tergugat di atas, Tergugat mengajukan gugat balik sebagai Penggugat rekonvensi dan kedudukan Penggugat Konvensi dalam rekonvensi ini menjadi Tergugat rekonvensi, segala sesuatu yang termaktub dalam jawaban pokok perkara merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dalam rekonvensi ini, sebagai berikut dan mohon diputuskan bersama-sama Pokok perkara/ Konvensi:

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa oleh karena gugatan Tergugat tidak berdasar hukum berakibat merugikan Penggugat, maka atas kerugian ini Tergugat harus dihukum agar membayar kerugian materiil berupa Honorarium dan jasa Hukum Advokat yang mewakili Penggugat principal didepan persidangan sebesar Rp.30,000,000 (tiga puluh juta rupiah) dibayar seketika tunai tanpa diangsur setelah putusan berkekuatan hukum tetap;

H a l a m a n 7 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Bl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa patut pula Tergugat dihukum membayar keterlambatan kerugian Tergugat sebagaimana tersebut pada Posita 1 Rekonvensi dengan uang paksa (Dwangsom) senilai Rp.500,000 (lima ratus ribu rupiah) terhitung setiap hari sejak putusan perkara Nomor 17/Pdt.G/2019 ini berkekuatan hukum tetap;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blitar yang memeriksa perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat cacat formil;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan segala sesuatu yang termaktup dalam Grosse Risalah Lelang nomor 651/2016 tanggal 07 Oktober 2016 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Wilayah Malang, sah menurut hukum;
- Menyatakan Tergugat peserta Lelang sebagai Pembeli yang beritikad baik dan benar menurut hukum;

Atau jika Pengadilan Negeri Blitar berpendapat lain mohon putusan yang adil seadil-adilnya menurut hukum.

DALAM REKONVENSI

Primer:

1. Mengabulkan gugatan Tergugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar kerugian Tergugat atas pengeluaran Honor dan jasa Hukum Advokat sebesar Rp.30,000,000 (tiga puluh juta rupiah), setelah putusan berkekuatan hukum tetap tanpa diangsur;
3. Menghukum Penggugat membayar uang paksa (Dwangsom) Rp.500,000 (lima ratus ribu rupiah) terhitung setiap hari atas keterlambatannya membayar kerugian Tergugat sebagaimana tersebut pada Petitum 2 (dua) rekonvensi sejak putusan perkara nomor: 17/Pdt.G/2019 ini berkekuatan hukum tetap;

Subsider:

H a l a m a n 8 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Bit

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

Atau Peradilan yang baik Penggugat mohon keputusan yang adil seadil adilnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Replik secara tertulis tanggal 18 April 2019;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan Duplik secara tertulis tanggal 25 April 2019;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Laporan Penilaian Aset (Tanah Bangunan) atas Sertipikat Hak Milik Nomor 00484 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 00485, tanggal 31 Agustus 2016, yang dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik "AGUS, FIRDAUS & REKAN", diberi tanda **P-1**;
2. Fotokopi Surat Pendaftaran Hapusnya Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Milik Nomor 00484, tanggal 9 Desember 2016, atas nama pemohon Menik Rachmawati, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kediri, diberi tanda **P-2**;
3. Fotokopi Surat Pendaftaran Hapusnya Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Milik Nomor 00485, tanggal 9 Desember 2016, atas nama pemohon Menik Rachmawati, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kediri, diberi tanda **P-3**;
4. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, tanggal 1 Desember 2016, atas nama wajib pajak Lauw Kasin, yang dikeluarkan oleh Dinas Pendapatan Kota Kediri, diberi tanda **P-4**;
5. Fotokopi Turunan Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 31/Pdt.G/2018/PN.Kdr, tanggal 3 September 2018 antara Lauw Kasin sebagai Penggugat lawan Indra Anggara sebagai Tergugat, diberi tanda **P-5**;
6. Fotokopi Surat Permohonan Roya Sertipikat tanggal 7 Desember 2016 yang dibuat oleh Menik Rahmawati (Penggugat) dan ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Kediri terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 484/Singonegaran, luas 453 m2 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 485/Singonegaran, luas 448 m2, atas nama Sudarti, diberi tanda **P-6**;

H a l a m a n 9 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Blit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-6 tersebut setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Kuasa Penggugat juga mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi SYAIFUL HIDAYAT, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui yang disengketakan oleh Penggugat dan Tergugat adalah tanah dan bangunan yang terletak di Kapten Piere Tendean Nomor 48, Kelurahan Singonegaran, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri;
- Bahwa Saksi belum lama ini mengetahui Penggugat dan Tergugat memiliki masalah;
- Bahwa Saksi dimintai tolong oleh Sdr. Menik menghadiri persidangan untuk menerangkan bahwa Saksi pernah menjadi penghubung dalam jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat dan setahu saksi tanah tersebut telah dibeli oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi sering dimintai tolong oleh Penggugat untuk menjual tanah milik Penggugat;
- Bahwa luas tanah dan bangunan yang disengketakan oleh Penggugat dan Tergugat adalah 488 m²;
- Bahwa Saksi mengetahui ada dua sertifikat untuk tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana caranya pembelian tanah dan bangunan antara Penggugat dengan Tergugat karena Saksi hanya sekali mempertemukan Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah dan bangunan yang disengketakan sebagai berikut:
 - Utara : Tanah / Pom Bensin;
 - Timur : Jalan Kapten Tendean;
 - Selatan : Lupa;
 - Barat : Lupa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui aturan main dalam penawaran tanah dan bangunan tersebut;

Halaman 10 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui perjanjian awal antara Penguat dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat sejak tahun 1986;
- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat adalah pengusaha tebu;
- Bahwa Saksi dipersidangan ditunjukkan bukti-bukti berupa Sertifikat Hak Milik No. 484 dan 485 dan menyatakan Saksi tidak mengenalinya;
- Bahwa Saksi pernah mengecek lokasi tanah dan bangunan tersebut bersama Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah dan bangunan tersebut sudah dibeli oleh Tergugat karena ditelepon oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui antara Penggugat dan Tergugat membicarakan penjualan tanah tersebut dengan cara berkomunikasi melalui telpon milik Penggugat dan Tergugat sendiri;
- Bahwa Sdr. Menik pernah memperlihatkan fotokopi sertifikat kepada Saksi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah yang disengketakan tersebut sudah dijual lagi kepada orang lain atau belum;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah dan bangunan tersebut terjadi salah eksekusi oleh Pengadilan Negeri;
- Bahwa Saksi tidak pernah membaca putusan Pengadilan Negeri;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Sdr. Menik meminta agar tanah tersebut dijual dengan harga Rp. 2.200.000.000,00 (dua miliar dua ratus juta rupiah) karena merupakan dua bidang tanah yang terdiri dari dua sertifikat hak milik;
- Bahwa Saksi diberi uang lelah oleh Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi terakhir kali melihat tanah yang disengketakan tersebut sekitar 6 (enam) bulan yang lalu;
- Bahwa kondisi tanah tersebut tertutup pagar;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah saat ini tanah dan bangunan tersebut telah disita oleh Pengadilan Negeri;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Tergugat pernah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kediri;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah di lokasi tersebut sudah ada tambahan bangunan karena kondisinya tertutup pagar;

H a l a m a n 11 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat di Malang Sdr. Menik pernah memperlihatkan dua sertifikat kepada Saksi kemudian Saksi melihat gambarnya lalu Saksi menuju lokasi tersebut di daerah Kediri;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Tergugat membeli tanah dan bangunan yang disengketakan dengan cara dicicil atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui proses transaksi jual beli maupun pengurusan administrasi antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi pernah ditunjukkan objek sengketa oleh Penggugat dan Saksi siap menunjuk objek sengketa bila diperlukan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya gugatan di Pengadilan Negeri Kediri;
- Bahwa Saksi pernah mendengar ada Petugas dari Pengadilan dan Petugas BPN melakukan eksekusi di tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dan tidak pernah mengikuti proses lelang;
- Bahwa Saksi pernah menjadi supir Sdr. Menik;
- Bahwa Saksi tidak ada hubungan kerja dengan Sdr. Menik;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah tersebut telah dieksekusi oleh Pengadilan;
- Bahwa Saksi yang mengenalkan antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat sudah sejak 40 tahun yang lalu;
- Bahwa Saksi mempertemukan Penggugat dengan Tergugat dua kali;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sudah sejak 40 tahun yang lalu;

Atas keterangan saksi tersebut, Tergugat dan Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi GUNADI KOESNANTO, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat melalui Syaiful Hidayat untuk mencari calon pembeli;
- Bahwa Saksi melakukan survei ke lokasi di Kediri bersama Penggugat melihat tanah yang akan dijual Penggugat yang terdiri dari 2 (dua) objek dan letaknya bersebelahan antara satu dan lainnya namun Saksi tidak mengetahui secara persis batas-batasnya hanya berdasarkan yang ditunjukkan oleh Penggugat;

H a l a m a n 1 2 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah ditawari tanah tersebut dengan harga Rp.2.200.000.000,00 (dua miliar dua ratus juta rupiah) oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak jadi menawar karena takut objek yang dijual akan ber masalah karena masih harus melalui lelang dan Penggugat menjualnya berdasarkan hak cassie dan Saksi menyatakan akan membeli jika tanah tersebut sudah balik nama kepada Penggugat;
- Bahwa Penggugat pernah mengajak saksi untuk ikut lelang namun saksi belum tertarik untuk membeli tanah melalui lelang;
- Bahwa Saksi bukan peserta lelang namun saat itu saksi hadir dan mengikuti proses lelang bersama beberapa orang lainnya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui atau mendengar adanya perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi belum pernah memiliki pekerjaan di bidang properti;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas tanah sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi sering membeli tanah dari Sdr. Menik dan tidak pernah berselisih mengenai harga tanah dengan Sdr. Menik;
- Bahwa Saksi tidak pernah jual beli tanah melalui lelang namun membeli langsung dari Sdr. Menik;
- Bahwa Saksi pernah menyaksikan proses lelang di Pasuruan;
- Bahwa Saksi hanya melihat saja, tidak membeli objek yang di lelang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah penjualnya hadir atau tidak pada saat lelang tersebut;
- Bahwa Saksi memiliki hubungan bisnis dengan Sdr. Menik yaitu jual beli barang dagangan Sdr. Menik;
- Bahwa Saksi menyatakan akan membeli tanah jika tidak perlu mengurus lelang dan jika tanah yang akan dibeli menguntungkan untuk Saksi;

Atas keterangan saksi tersebut, Tergugat dan Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia, NIK: 3572010806590002, tanggal 21 Maret 2016, atas nama Lauw Kasin, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil Kota Blitar, diberi tanda **T-1**;

H a l a m a n 13 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Blit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi dari fotokopi yang legalisir Grosse Risalah Lelang Nomorr 651/2016, tanggal 07 Oktober 2016, atas nama penjual Menik Rachmawati, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Malang, diberi tanda **T-2**;
3. Fotokopi Berita Acara Eksekusi Nomor 1/Pdt. Eks./2017/PN.Kdr, tanggal 26 April 2017, diberi tanda **T-3**;
4. Fotokopi Berita Acara Penyerahan Nomor 1/Pdt. Eks./2017/PN.Kdr, tanggal 26 April 2017, diberi tanda **T-4**;
5. Fotokopi Berita Acara Pengangkatan Sita Eksekusi Nomor 1/Pdt. Eks./2017/PN. Kdr, tanggal 15 Mei 2017, diberi tanda **T-5**;
6. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 484, tanggal 13 April 1987, atas nama pemegang hak Lauw Kasin, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kediri, diberi tanda **T-6**;
7. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 485, tanggal 13 April 1987, atas nama pemegang hak Lauw Kasin, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kediri, diberi tanda **T-7** ;
8. Fotokopi dari Fotokopi yang dilegalisir turunan Putusan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN.Kdr tanggal 3 September 2018 antara Lauw Kasin sebagai Penggugat lawan Indra Anggara sebagai Tergugat, diberi tanda **T-8**;
9. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Honor Jasa Hukum, tanggal 11 Februari 2019, sejumlah Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), diberi tanda **P.R-1**;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T-1, T-3, T-4, T-5, T-7, dan bukti surat bertanda P.R.-1 tersebut setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, sedangkan untuk bukti surat T-2 dan T-8 berupa fotokopi dari fotokopi yang dilegalisir dan tidak ada aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat juga mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi EDI SANTOSO, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat dan Penggugat;
 - Bahwa Saksi mengetahui yang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat adalah tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kapten Piere Tendean Nomor 48, Kelurahan Singonegaran, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri;

H a l a m a n 1 4 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Bl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hubungan Saksi dengan Tergugat adalah teman sejak kecil, teman semasa sekolah, sering pergi dengan Tergugat dan sering diajak musyawarah mengenai sesuatu yang dikehendaki oleh Tergugat;
- Bahwa pekerjaan Tergugat adalah pedagang beras dan polowijo serta sebagai kontraktor;
- Bahwa Saksi pernah ditawari oleh Tergugat tanah objek di Kediri;
- Bahwa Saksi mengetahui objek yang dijual oleh Penggugat terdiri dari 2 (dua) objek yang bersebelahan namun tidak mengetahui persis batasbatasnya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pembicaraan mengenai harga tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa reaksi Tergugat setelah ditawari tanah tersebut oleh Penggugat adalah akan berpikir dahulu;
- Bahwa Saksi tidak pernah menerima imbalan dari Penggugat maupun Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Penggugat dan Tergugat mengadakan jual beli sekira 2 (dua) tahun yang lalu;
- Bahwa pada saat itu yang pergi ke lokasi objek adalah Saksi, Tergugat beserta Sdr. Zaini sebagai supir;
- Bahwa pada saat itu tidak ada Penggugat di lokasi objek;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui fotokopi sertifikat;
- Bahwa Tergugat menjadi pemenang lelang dan membayar di Bank Jatim;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar pembicaraan kesepakatan harga antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi ada orang lain yang menempati tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa tanah dan bangunan yang disengketakan tersebut batasbatasnya adalah sebagai berikut:
 - Utara : Tanah / Pom Bensin;
 - Timur : Jalan Kapten Tendean;
 - Selatan : Lupa;
 - Barat : Lupa
- Bahwa seingat Saksi bangunan diatas tanah tersebut adalah bangunan ruko;
- Bahwa dua bidang tanah tersebut sudah dibeli oleh Tergugat melalui proses lelang;

H a l a m a n 15 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat lelang ada Sdr. Menik dan Sdr. Tony sebagai supir, dan yang masuk mengikuti lelang adalah Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa tidak ada Notaris pada saat itu;
- Bahwa pembayaran melalui Bank Jatim;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui yang mengganti gembok di dalam bangunan tersebut;

Atas keterangan saksi tersebut, Tergugat dan Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi HENRY SUGIONO, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat namun tidak kenal dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat sebagai teman dari hubungan kerja;
- Bahwa Saksi mengetahui pekerjaan Tergugat adalah pedagang beras dan polowijo;
- Bahwa Saksi pernah diajak oleh Tergugat melihat objek tanah sengketa dan kebetulan tempat tinggal Saksi adalah di Kediri;
- Bahwa Saksi mengetahui objek tanah yang dijual oleh Penggugat ada 2 (dua) dan lokasinya berdampingan namun tidak mengetahui persis batas-batasnya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui harga yang diajukan oleh Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya kesepakatan harga antara Penggugat dan Tergugat sebelum lelang;
- Bahwa Saksi tidak mengikuti proses lelang;
- Bahwa Saksi mengetahui objek yang diperjual belikan adalah salah setelah eksekusi;
- Bahwa Saksi mengetahui kesalahan setelah selesai eksekusi dan objek sudah menjadi milik Tergugat kemudian Saksi menempati dan menjaga objek tersebut lalu salah satu objek yang berdampingan dipasang gembok oleh Saksi namun hingga 3 (tiga) kali diganti oleh orang tak dikenal dan akhirnya Saksi bertemu Sdr. Gunadi Bisri yang mengganti gembok tersebut dan mengaku sebagai pemilik tanah tersebut;
- Bahwa Saksi ditegur oleh Sdr. Gunadi Bisri karena mengganti gembok dan menunjukkan sertifikat hak milik Tergugat, karena satu objek terdapat d

H a l a m a n 16 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Bit



ua sertifikat kemudian Saksi menelpon Tergugat dan mendatangi BPN hingga akhirnya dicek oleh Pegawai BPN bahwa terdapat kesalahan salah satu objek tanah yang berdiri di atasnya bangunan permanen yang dieksekusi oleh Pengadilan Negeri;

- Bahwa berdasarkan penjelasan dari BPN bahwa objek dengan SHM Nomor 484 yang dieksekusi adalah tanah dan bangunan milik Gunadi Bisri SHM Nomor 460 atas nama Gunadi Bisri;
- Bahwa Saksi menerangkan setelah diketahui ada kesalahan objek yang dieksekusi kemudian Tergugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kediri mengenai batas-batas objek yang dieksekusi;
- Bahwa seingat Saksi pemilik tanah semula adalah Kusnorejo;
- Bahwa setelah dinyatakan keliru kemudian Tergugat menelpon Sdr. Menik dan menjawab ada eksekusi kedua;
- Bahwa Saksi belum pernah bertemu dengan Sdr. Menik;
- Bahwa harga pasaran tanah per meter persegi tanah sengketa tersebut adalah \pm Rp. 3.000.000,00 (tiga juta rupiah) per meter persegi;
- Bahwa tanah dengan bangunan yang berada di lokasi objek jika dijual ditaksir seharga Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui harga tanah tanpa bangunan yang berada di lokasi objek jika dijual;
- Bahwa objek sengketa belum dijual dan yang ada bangunannya disewa oleh Saksi seharga Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta) setahun;
- Bahwa objek yang Saksi sewa pernah dilakukan sita jaminan terhadapnya oleh Pengadilan Negeri;
- Bahwa Saksi menyewa objek tersebut untuk tempat tinggal Saksi dan juga lokasi usaha cat mobil;

Atas keterangan saksi tersebut, Tergugat dan Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi LEONEL ORLEANS DALUZ, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat maupun Tergugat;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai Pegawai Badan Pertanahan Kota Kediri, sebagai Pejabat Kasi Sengketa;
- Bahwa Saksi bertempat tinggal di Dusun Kenton RT 001 RW 002, Desa Manyaran, Kecamatan Manyaran, Kabupaten Blitar;

H a l a m a n 17 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Blit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi akan menjelaskan mengenai masalah objek sengketa yang salah yang telah Saksi ukur;
- Bahwa pada saat dilaksanakan eksekusi terhadap objek yang disengketa kan datang bersama dengan juru ukur tetapi buku kurang lengkap dan sa ya tidak membawa gambar keadaan tanah objek tanah Sertifikat Hak Mili k atas nama Sudarti Nomor 484 dan 485 yang akan dieksekusi;
- Bahwa pada saat eksekusi yang hadir adalah Kuasa Penjual, Para Pejabat at Kelurahan dan Pejabat Pengadilan;
- Bahwa Saksi datang karena ada surat masuk ke kantor kami yang memin ta atau memohon agar dilakukan pengukuran saat pelaksanaan eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Kediri;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya kesalahan pengukuran setelah mencoc okkan ternyata benar terdapat kesalahan pada pelaksanaan eksekusi ya ng dieksekusi sesuai berita acara eksekusi sebagaimana dimaksud objek Surat Hak Milik atas nama Sudarti Nomor 484 luasnya 453 m² yang dieks ekusi adalah tanah milik atas Gunardi sertifikat Hak Milik Nomor 460 luas 482 m², dilanjutkan mengukur objek sertifikat nomor 485 luas 448 m² yan g diatasnya berdiri bangunan Alfamart;
- Bahwa Saksi mengetahui pengukuran itu salah dari permintaan dari Peng adilan kemudian dilakukan pembatalan eksekusi lalu dilakukan eksekusi ke 2 oleh Pengadilan Negeri yang didampingi oleh Sdr. Agung sebagai pe tugas ukur;
- Bahwa pada saat dilakukan pengukuran tersebut tidak ada pihak yang m arah atau keberatan;
- Bahwa pada saat itu yang hadir ada dari Pengadilan, Polisi, Lurah, Pemo hon Eksekusi dan beberapa orang lain yang hadir;
- Bahwa luas tanah dengan sertifikat Hak Milik Nomor 460 luasnya 482 m² yang berarti lebih luas dari sertifikat Hak Milik Nomor 484;
- Bahwa saat itu terjadi kesalahan pengukuran karena saat itu petugas uku r datang ke lapangan hanya membawa dengan membawa relas panggila n atau mohon bantuan saja dan tidak membawa bukti-bukti terkait obyek yang akan diukur tersebut;
- Bahwa pada saat Saksi mengambil data di kantor ternyata salah objek lal u Saksi cek dengan jelas di gambar dan surat ukur ternyata salah;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat;

H a l a m a n 18 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa data dari Sertifikat Hak Milik Nomor 484 dan 485 sudah sesuai dengan nama Tergugat yang dilakukan eksekusi kedua oleh Pengadilan Negeri Kediri;
- Bahwa seingat Saksi Sertifikat Hak Milik Nomor 484 dan 485 masih atas nama Tergugat;
- Bahwa Saksi mendengar Tergugat mendapatkan tanah tersebut melalui lelang dan bagaimana proses lelang tersebut saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa saksi tidak tahu hubungan antara Penggugat dan Tergugat;

Atas keterangan saksi tersebut, Tergugat dan Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis masing-masing tertanggal 15 Agustus 2019, hal mana materi Kesimpulan Penggugat dan Tergugat tersebut adalah sebagaimana yang terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang keberadaannya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa selama proses pemeriksaan perkara ini berlangsung telah terjadi segala hal ihwal yang telah dicatat dalam Berita Acara Persidangan merupakan satu kesatuan dengan putusan ini, yang untuk mempersingkat putusan ini sebagaimana yang termuat dalam Berita Acara Persidangan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

A. DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Bahwa pokok perkara yang diajukan Penggugat dalam perkara ini adalah kekurangan pembayaran atas pembelian tanah yang pelaksanaan jual belinya melalui Pihak Ketiga yakni dilaksanakan dihadapan Pejabat yang melaksan

H a l a m a n 19 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Bit



akan Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang". Oleh karena perolehan tanah (barang tetap tidak bergerak) Pembeliannya diperoleh melalui pihak Ketiga seharusnya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang ditarik sebagai pihak Tergugat, oleh karena tidak ditariknya Pihak Ketiga sebagai pihak dalam perkara ini Gugatan Penggugat mengandung cacat Formil **plurium litis consortium** dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat perlu kiranya Majelis Hakim menguraikan terlebih dahulu hal-hal yang berkaitan dengan eksepsi yang mana Eksepsi diartikan sebagai suatu tangkisan atau sanggahan yang tidak menyangkut pokok perkara. Eksepsi disusun dan diajukan berdasarkan isi surat gugatan yang dibuat Penggugat dengan cara mencari kelemahan-kelemahan ataupun hal lain di luar perlawanan yang dapat menjadi alasan surat gugatan tidak diterima atau ditolak;

Menimbang, bahwa dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa eksepsi ini merupakan hak dari Tergugat yang ditujukan kepada Penggugat berdasarkan isi permohonan gugatan yang dibuat Penggugat akan tetapi tidak menyangkut pokok perkara dengan maksud untuk menghindari gugatan dan agar hakim memutuskan gugatan tidak dapat diterima atau ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian suatu tangkisan atau bantahan atau eksepsi ini diajukan oleh pihak yang berkepentingan langsung dengan isi gugatan yang dibuat oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa ditinjau dari aspek Hukum Acara Perdata, pada prinsipnya eksepsi/tangkisan dapat dikategorikan dalam dua jenis, yaitu:

1. Eksepsi Prosesuil (procesueel), yaitu eksepsi atau tangkisan tergugat/para tergugat atau kuasanya yang hanya menyangkut dari segi acara. Macam-macam eksepsi prosesuil ini adalah:
 - a. Eksepsi declinator (declinatoire exeptie/declinatory exeption), yaitu eksepsi/tangkisan dalam hukum acara perdata yang diajukan oleh Tergugat/Para Tergugat atau kuasanya dengan berdasarkan ketentuan hukum formal (acara), yaitu tentang pengadilan tidak berwenang secara absolut (eksepsi tentang kompetensi absolut/absolute competentie);

H a l a m a n 2 0 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Bit



- b. Eksepsi litispendentie, yaitu eksepsi dari Tergugat/Para Tergugat atau kuasanya menyangkut perkara yang diajukan oleh Penggugat atau kuasanya sudah pernah diperkarakan dan sampai kini masih tergantung/belum mempunyai kekuatan hukum tetap karena dalam pemeriksaan banding/revisi atau kasasi/cassatie dan sebagainya;
 - c. Eksepsi incracht van gewijsde zaak, yaitu eksepsi dari Tergugat/Para Tergugat atau kuasanya terhadap surat gugatan Penggugat atau kuasanya sudah pernah diperkarakan dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap sehingga surat gugatan Penggugat atau kuasanya adalah "ne bis in idem";
 - d. Eksepsi plurium litis consortium, yaitu eksepsi dari Tergugat/Para Tergugat atau kuasanya yang menyatakan surat gugatan Penggugat atau kuasanya harus ditolak dengan amar gugatan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) karena mengandung cacat formal, yaitu kurang lengkapnya para pihak yang digugat;
 - e. Eksepsi diskualifikator (disqualificatoire exeptie), yaitu eksepsi dari Tergugat/Para Tergugat atau kuasanya pada surat gugatan Penggugat atau kuasanya disebabkan mereka tidak mempunyai kualitas/kedudukan untuk mengajukan gugatannya;
 - f. Eksepsi koneksitas (connexiteit exeptie), yaitu eksepsi dari Tergugat/Para Tergugat atau kuasanya terhadap surat gugatan Penggugat atau kuasanya karena ada koneksitas/hubungannya dengan perkara yang masih ditangani oleh pengadilan/instansi lain dan belum ada putusan;
 - g. Eksepsi Van beraad (van beraad exeptie), yaitu eksepsi dari Tergugat/Para Tergugat atau kuasanya terhadap surat gugatan Penggugat atau kuasanya yang sebenarnya belum waktunya diajukan (prematuur) karena dalam perkara ini Tergugat/Para Tergugat mempunyai hak untuk berpikir terlebih dahulu;
2. Eksepsi Material (material exeptie), yaitu eksepsi atau tangkisan Tergugat/Para Tergugat atau kuasanya yang didasarkan pada ketentuan hukum material. Bahwa macam-macam eksepsi prosesusil ini adalah:
- a. Eksepsi dilatoir (dilatoire exeptie/dilatory exeption), yaitu eksepsi dengan bertitik tolak pada ketentuan hukum material dan

H a l a m a n 21 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Bl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai sifat menunda agar perkara jangan diteruskan;

- b. Eksepsi peremtoir (peremtoire exeptie/peremtory exeption), yaitu eksepsi yang juga berdasarkan hukum material dan bertujuan untuk mengagalkan gugatan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan replik yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya menurut hukum;
- Menyatakan hukum bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak membayar penuh hasil kesepakatan senilai Rp.2.100.000.000 (dua milyar seratus juta rupiah), dan hanya membayar Rp. 1.321.000.000 (satu milyar tiga ratus dua puluh satu juta rupiah);
- Menyatakan hukum bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak membayar penuh hasil kesepakatan senilai Rp.2.100.000.000 (dua milyar seratus juta rupiah), dan hanya membayar Rp. 1.321.000.000 (satu milyar tiga ratus dua puluh satu juta rupiah);
- Menghukum Tergugat untuk membayar sisa pembayaran yang disepakati kepada Penggugat uang sebesar Rp. 779.000.000 (tujuh ratus tujuh puluh sembilan juta rupiah) ditambah biaya BPHTB sebesar Rp.63.050.000. ditambah biaya lelang dan SSP Rp. 59.445.000, jadi yang harus dibayar Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp.901.495.000;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Blitar atas obyek tanah Sertipikat Hak Milik No. 484 tanggal 13 April 1987 seluas 453 m² dan Sertipikat Hak Milik No. 485 tertanggal seluas 488 m² atas nama LAUW KASIN;
- Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

H a l a m a n 2 2 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Blit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum, vaset, banding, maupun kasasi;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dengan adanya perkara ini;

Dalam Rekonpensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Rekonpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini menurut hukum;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan tanggapan yang dikemukakan oleh Penggugat terhadap eksepsi tersebut, maka Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa terhadap eksepsi Tergugat mengenai gugatan kurang pihak (*Plurium litis consortium*), dimana dalam gugatan yang diajukan oleh pihak Penggugat yang menuntut haknya atau ingin mempertahankan atau membela hak tersebut, maka pihak Penggugat mempunyai hak untuk menentukan siapa-siapa yang ditarik sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa salah satu asas Hukum Acara Perdata adalah "*legitima persona stand in iudicio*" yang bermakna siapapun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya, maka ia berhak bertindak selaku Penggugat maupun Tergugat, asas tersebut juga termuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 11 April 1997 Nomor 3909 K/Pdt.G/1994, yang pada pokoknya menyebutkan bahwa "Adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara", oleh karena itu jika Penggugat tidak memandang penting diikutsertakannya pihak-pihak lain dalam upaya mempertahankan haknya, maka hal itu merupakan wewenangnya, serta kenyataan itu tidak menjadikan gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat sebagaimana tersebut di atas berkaitan dengan fakta dari pokok perkara yang memerlukan pembuktian lebih lanjut yang nantinya secara *mutatis mutandis* akan diperiksa dan dipertimbangkan bersama-sama dalam pokok perkara, sehingga

H a l a m a n 23 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Bit



keseluruhan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut menurut hukum haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat memiliki Hak Tagih sebesar Rp. 2.007.096.604,81 kepada a SUDARTI dengan jaminan dua buah Sertifikat Hak Milik berupa:
 - Sertipikat Hak Milik No. 484 tertanggal 13 April 1987 seluas 453 m² atas nama SUDARTI;
 - Sertipikat Hak Milik No. 485 tertanggal 13 April 1987 seluas 448 m² atas nama SUDARTI;
- Bahwa atas Hak Tagih dengan jaminan kedua sertifikat tersebut pada posita 1, telah terdaftar hak tanggungan masing-masing hak tanggungan yaitu:
 - Hak Tanggungan No. 199 tahun 2002;
 - Hak Tanggungan No. 100 tahun 2004;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat telah membuat kesepakatan dengan harga jual sebesar Rp 2.100.000.000 (dua milyar seratus juta rupiah), kepada Tergugat sebagai pembelinya;
- Bahwa setelah terjadi kesepakatan sebesar Rp 2.100.000.000, antara Penggugat dan Tergugat, maka Penggugat mengajukan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Wilayah Malang dan ada kesepakatan berapapun yang dilelang, Tergugat harus memenuhi kesepakatan yaitu Rp.2.100.000.000 ternyata dilelang laku Rp.1.321.000.000, jadi Tergugat harus membayar yang belum dipenuhi $2.100.000.000 - 1.321.000.000 = \text{Rp. } 779.000.000$ ditambah biaya BPHTB sebesar Rp. 63.050.000 serta biaya lelang dan SSP Rp. 59.445.000,-, maka yang harus dibayar oleh Tergugat sebesar Rp. 901.495.000, kepada Penggugat;
- Bahwa dalam lelang yang terjadi ternyata harga lelang yang tidak tercapai Rp. 2.100.000.000 (dua milyar seratus juta rupiah), dari kesepakatan harga tersebut, Penggugat baru menerima Rp. 1.361.000.000 (satu milyar tiga

H a l a m a n 2 4 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Bit



ratus enam puluh satu juta rupiah) dari hasil lelang, sehingga hasil kesepakatan yang belum dibayar adalah Rp. 2.100.000.000 – Rp.1.361.000.000 = Rp.779.000.000 (tujuh ratus tujuh puluh sembilan juta rupiah);

- Bahwa sisa pembayaran hasil kesepakatan yang belum dilunasi tersebut sudah berulang kali ditagih dan diminta dengan baik-baik oleh Penggugat, namun tidak diindahkan, bahkan dianggap angin lalu, sehingga sikap tidak peduli pada pelunasan pembelian hanya terbayar Rp. 1.321.000.000 (satu milyar tiga ratus dua puluh satu juta rupiah) dari hasil lelang, berarti adanya ingkar janji wanprestasi yang merugikan Penggugat sebesar Rp.2.100.000.000 – Rp. 1.361.000.000 = Rp. 779.000.000, membuktikan wanprestasi yang dilakukan telah sempurna, oleh karenanya mohon Pengadilan Negeri Blitar memerintahkan pelunasannya sebesar biaya BPHTB Rp. 63.050.000 + biaya lelang dan SSP Rp. 59.445.000,-, maka yang harus dibayar oleh Tergugat sebesar Rp. 901.495.000, penyerahan sisa hasil kesepakatan penjualan dari Tergugat kepada Penggugat dalam waktu secepatnya dan sekaligus;
- Bahwa mengingat sikap perilaku Tergugat yang tidak peduli dan tidak segera melunasi sisa kekurangan pembayaran dimaksud, dan demi menjamin kepastian pelunasan tersebut, sepatutnya mohon Pengadilan Negeri Blitar untuk meletakkan sita jaminan terhadap obyek Sertipikat Hak Milik No. 484 tertanggal 13 April 1987 seluas 453 m², dan Sertipikat Hak Milik No. 485 seluas 488 m² terletak di Kelurahan Singonegaran, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri atas nama LAUW KASIN (Tergugat), yang untuk selanjutnya disebut sebagai **obyek/tanah sengketa**;
- Bahwa demi menjamin kepatuhan penyelesaian prestasi yang tidak sempurna tersebut, maka mohon Pengadilan Negeri Blitar memerintahkan Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya, setelah diputus;
- Bahwa mengingat gugatan ini didasarkan dokumen otentik, maka selayaknya putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (bijvoorraad) walaupun ada upaya banding, verset, maupun kasasi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim menelaah secara seksama materi gugatan maka yang menjadi tuntutan pokok adalah sebagai berikut:

Pertama : Tentang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak membayar penuh hasil kesepakatan

H a l a m a n 25 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

senilai Rp. 2.100.000.000 (dua miliar seratus juta rupiah), dan hanya membayar Rp. 1.321.000.000 (satu miliar tiga ratus dua puluh satu juta rupiah);

Kedua : Tentang menghukum Tergugat untuk membayar sisa pembayaran yang disepakati kepada Penggugat uang sebesar Rp. 779.000.000 (tujuh ratus tujuh puluh sembilan juta rupiah) ditambah biaya BPHTB sebesar Rp. 63.050.000, ditambah biaya lelang dan SSP Rp. 59.445.000, jadi yang harus dibayar Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 901.495.000;

Ketiga : Tentang menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Blitar atas obyek tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 484 tanggal 13 April 1987 seluas 453 m² dan Sertipikat Hak Milik Nomor 485 tertanggal seluas 488 m² atas nama LAUW KASIN;

Keempat : Tentang menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa atas materi gugatan Penggugat tersebut, Tergugat sebagaimana dalil jawabannya mengemukakan hal-hal pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa tidak benar ada pembicaraan mengenai kesepakatan harga jual sebesar Rp. 2.100.000.000 (dua miliar seratus juta rupiah), harga jual tersebut adalah hak dan insiatif Penggugat sendiri, sedangkan Tergugat hanya sepat akan membelinya sesuai dengan prosedur harus melalui lelang sesuai ketentuan perundangan yang berlaku karena yang diperjual belikan adalah benda tetap yang dalam penguasaan Negara apapun hasil lelang dikemudian akan diselesaikan di Kantor Lelang;
- Bahwa tidak benar ada kesepakatan mengenai permohonan Lelang yang akan dimohonkan oleh Penggugat, permohonan tersebut adalah insiatif Penggugat sendiri, dikemudian hari Tergugat menunjukkan surat kabar memorandum tanggal 23 September 2016 (Pengumuman Lelang ke 2) ternyata Penggugat benar-benar mengajukan Lelang, selanjutnya Tergugat berinisiatif mendaftarkan diri sebagai peserta Lelang sesuai prosedur yang berlaku, dan memang benar setelah melalui tahapan tahapan sesuai Prosedur Lelang beberapa kali Tergugat mengajukan penawaran dan penawaran terakhir Rp.1.3

H a l a m a n 2 6 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Blit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21,000,000 (satu milyar tiga ratus dua puluh satu juta) maka oleh Pejabat Lelang Tergugat dinyatakan sebagai pemenang Lelang dan pada saat itu juga Penggugat sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli menandatangani Grosse Risalah Lelang Nomor 651/2016 pada saat itu pula tanpa ada pihak-pihak yang keberatan dari hasil lelang (mohon periksa Grosse Risalah Lelang lembar terakhir);

- Bahwa memang benar Tergugat sebagai Pemenang Lelang dengan harga Rp.1.321,000,000 (satu miliar tiga ratus dua puluh satu juta) tentu saja Tergugat tidak membayar kekurangan sebagaimana yang didalilkan Penggugat karena hanya sepakat akan membeli asalkan melalui lelang, mengenai Penggugat menawarkan buka dengan harga berapa saja atau ditahan sementara karena belum tercapai dari limit harga yang ditentukan Penggugat melalui Pejabat Lelang adalah hak Penggugat tidak pernah ada kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat atau menjanjikan berapapun hasilnya lelang akan dibeli Rp. 2.100,000,000 (dua miliar seratus juta rupiah);
- Bahwa tidak pernah ada kesepakatan atau dalam bentuk perjanjian apapun mengenai kesanggupan Tergugat akan membeli obyek yang dilelang dengan harga Rp. 2.100.000,000 (dua milyar seratus juta rupiah), oleh karenanya Tergugat menolak untuk membayar sebagaimana yang diminta Penggugat, setelah terpenuhi semua kewajiban-kewajiban Tergugat sebagai pemenang Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Wilayah Malang, maka antara Tergugat dengan Penggugat sudah tidak ada lagi kewajiban-kewajiban yang harus diselesaikan;
- Bahwa Tergugat menolak Posita angka 7, 8 dan 9 karena tidak beralasan hukum mohon dikesampingkan dengan dasar jawaban Tergugat sebagaimana terurai di atas adalah peristiwa hukum;
- Bahwa Proses Lelang yang diikuti Tergugat pada tanggal 07 Oktober 2016 adalah sah berdasar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Bahwa Grosse Risalah Lelang Nomor 651/2016 yang diterbitkan oleh Kementerian Keuangan Negara Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah Jawa Timur KPKNL Malang sah menurut hukum;
- Bahwa Peralihan Hak Milik pada Sertipikat Hak Milik Nomor 484 dan 485 yang terletak di Desa Singonegaran, Kecamatan Pesantren Kota Kediri berdasar Risalah Lelang Nomor 651/2016 tanggal 07 Oktober 2016 dari Kantor Kementerian Keuangan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah J

H a l a m a n 27 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Bl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

awa Timur KPKNL Malang terhadap atas nama LAUW KASIN sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR pihak Penggugat harus membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa dalil-dalil pada pokok gugatan Penggugat tersebut yang perlu dibuktikan adalah:

- Apakah benar Penggugat dengan Tergugat mempunyai hubungan hukum atau kesepakatan dalam jual beli 2 (dua) bidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 484 tertanggal 13 April 1987 seluas 453 m²; dan Sertipikat Hak Milik No. 485 tertanggal 13 April 1987 seluas 448 m² yang telah terdaftar hak tanggungan Nomor 199 tahun 2002 dan Hak Tanggungan Nomor 100 tahun 2004 dengan harga Rp.2.100.000.000,00 (dua miliar seratus juta rupiah)?;
- Apakah benar Tergugat telah melakukan wanprestasi dimana Tergugat telah melakukan kurang bayar terhadap 2 (dua) bidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 484 tertanggal 13 April 1987 seluas 453 m² dan Sertipikat Hak Milik No. 485 tertanggal 13 April 1987 seluas 448 m² yang telah terdaftar Hak tanggungan Nomor 199 tahun 2002 dan Hak Tanggungan Nomor 100 tahun 2004 yang dibeli melalui Pelelangan dengan perantaraan Kantor Pelayanan kekayaan Negara (KPKNL) Wilayah Malang?

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 6 (enam) surat bukti yang selanjutnya diberi tanda P-1 sampai dengan P-6 dan mengajukan 2 (dua) orang Saksi yaitu saksi Syaiful Hidayat dan saksi Gunadi Koesnanto;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim melakukan pemeriksaan terhadap materi pokok perkara, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan apakah gugatan yang diajukan Penggugat telah sepenuhnya memenuhi ketentuan formil sebagaimana syarat sahnya suatu gugatan;

Menimbang, bahwa dalam menyusun surat gugatan terdapat 3 (tiga) ketentuan/syarat formil yang harus dipenuhi yaitu :

1. *Gugatan harus jelas*, baik mengenai subyek, obyek maupun posita dan petitumnya, misalnya, alas hak Penggugat atau alasan hukum yang menjadi dasar gugatan, identitas Penggugat dan Tergugat serta obyeknya

H a l a m a n 2 8 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Bit



(Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 5 Juni 1975, Nomor 616 K/SIP/1973);

2. *Gugatan harus lengkap*, baik mengenai subyek, obyek, posita dan petitumnya, artinya harus memuat secara lengkap fakta hukum yang menjadi dasar gugatan, serta konsekwensi logis dari fakta itu terhadap permintaan-permintaan Penggugat yang dimuat dalam Petitum, jadi tidak ada yang terlewatkan, misalkan kurang pihak, kurang lengkap identitas subyek maupun obyeknya, serta kurang lengkap mengenai petitumnya (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 28 Nopember 1956, Nomor 195 K/SIP/1955);
3. *Gugatan harus sempurna*, artinya selain memperhatikan syarat jelas dan lengkap, juga harus memperhatikan logika-logika hukum yang dapat menimbulkan konsekwensi, bahwa hal-hal tersebut harus diajukan dalam surat gugatan, misalnya untuk perkara perbuatan melawan hukum, harus ada petitum yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa konsekwensi dari tidak dipenuhinya salah satu syarat formil sebagaimana tersebut di atas maka terhadap gugatan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai apakah ada hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat atau adanya kesepakatan dalam jual beli 2 (dua) bidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 484 tertanggal 13 April 1987 seluas 453 m²; dan Sertipikat Hak Milik No. 485 tertanggal 13 April 1987 seluas 448 m² yang telah terdaftar hak tanggungan Nomor 199 tahun 2002 dan Hak Tanggungan Nomor 100 tahun 2004 dengan harga Rp.2.100.000.000,00 (dua miliar seratus juta rupiah)?

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 adalah Laporan Penilaian Aset (Tanah Bangunan) atas Sertipikat Hak Milik Nomor 00484 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 00485, tanggal 31 Agustus 2016, yang dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik "AGUS, FIRDAUS & REKAN atas permintaan Menik Rachmawati, yang menerangkan bahwa nilai aset pada tanggal penilaian yakni 7 Juli 2015 adalah nilai pasar sebesar Rp. 2.079.960.000,00 (dua milyar tujuh puluh sembilan juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah) dan indikasi nilai likuidasi sebesar Rp. 1.353.034.500,00 (satu milyar tiga ratus lima puluh tiga juta tiga puluh empat ribu lima ratus rupiah);

H a l a m a n 29 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat P-2 adalah Surat Pendaftaran Hapusnya Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Milik Nomor 00484, tanggal 9 Desember 2016, atas nama pemohon Menik Rachmawati, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kediri;

Menimbang, bahwa bukti surat P-3 adalah Surat Pendaftaran Hapusnya Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Milik Nomor 00485, tanggal 9 Desember 2016, atas nama pemohon Menik Rachmawati, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kediri;

Menimbang, bahwa bukti surat P-4 adalah Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, tanggal 1 Desember 2016, atas nama wajib pajak Lauw Kasin, yang dikeluarkan oleh Dinas Pendapatan Kota Kediri;

Menimbang, bahwa bukti surat P-5 adalah Turunan Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 31/Pdt.G/2018/PN.Kdr, tanggal 3 September 2018 antara Lauw Kasin sebagai Penggugat lawan Indra Anggara sebagai Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti surat P-6 adalah Surat Permohonan Roya Sertipikat tanggal 7 Desember 2016 yang dibuat oleh Menik Rahmawati (Penggugat) dan ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Kediri terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 484/Singonegaran, luas 453 m² dan Sertipikat Hak Milik Nomor 485/Singonegaran, luas 448 m², atas nama Sudarti;

Menimbang, bahwa sebagaimana gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa awalnya Penggugat mempunyai hak tagih sebesar Rp.2.007.096.604,81 kepada Sudarti dengan jaminan 2 (dua) sertifikat hak milik berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 484 tertanggal 13 April 1987 seluas 453 m² atas nama SUDARTI dan Sertipikat Hak Milik Nomor 448 tertanggal 13 April 1987 seluas 448 m² atas nama SUDARTI yang telah terdaftar Hak Tanggungan Nomor 199 tahun 2002 dan Hak Tanggungan Nomor 100 tahun 2004 dan selanjutnya Penggugat dan Tergugat telah membuat kesepakatan jual beli terhadap 2 (dua) bidang tanah berupa:

- Sertipikat Hak Milik Nomor 484 tertanggal 13 April 1987 seluas 453 m² atas nama SUDARTI;

H a l a m a n 3 0 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Milik Nomor 485 tertanggal 13 April 1987 seluas 448 m² atas nama SUDARTI;

yang mana telah terdaftar hak tanggungan masing-masing berupa Hak Tanggungan Nomor 199 tahun 2002 dan Hak Tanggungan Nomor 100 tahun 2004 dengan harga jual sebesar Rp 2.100.000.000,00 (dua milyar seratus juta rupiah), kepada Tergugat sebagai pembelinya dan setelah terjadi kesepakatan harga sebesar Rp 2.100.000.000,00 (dua milyar seratus juta rupiah) selanjutnya Penggugat mengajukan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Wilayah Malang dan saat itu ada kesepakatan berapapun harga yang dilelang maka Tergugat harus memenuhi kesepakatan yaitu membayar sebesar Rp.2.100.000.000,00 (dua milyar seratus juta rupiah), ternyata saat itu dilelang dan terjual dengan harga Rp.1.321.000.000,00 (satu milyar tiga ratus dua puluh satu juta rupiah) kepada Tergugat, sehingga dalam hal ini Tergugat harus membayar sisa uang yang belum dipenuhi sebesar Rp.2.100.000.000 – Rp.1.321.000.000 = Rp.779.000.000,00 (tujuh ratus tujuh puluh sembilan juta rupiah) ditambah biaya BPHTB sebesar Rp. 63.050.000,00 (enam puluh tiga juta lima puluh ribu rupiah) serta biaya lelang dan SSP sebesar Rp. 59.445.000,00 (lima puluh sembilan juta empat ratus empat puluh lima ribu rupiah), maka kekurangan yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar Rp.901.495.000,00 (sembilan ratus satu juta empat ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pasal 1313 KUHPerdara berbunyi sebagai berikut:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya, terhadap satu orang lain atau lebih”;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk sahnya suatu perjanjian telah ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan (4) empat syarat yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal”;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 1321 KUHPerdara telah ditetapkan bahwa:

H a l a m a n 31 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Bit



“Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”;

Menimbang, bahwa Pasal 1338 KUHPerdara telah ditetapkan bahwa:

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”;

“Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu”;

“Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 1339 KUHPerdara ditetapkan bahwa:

“Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang”;

Menimbang, bahwa terkait dalil gugatan Penggugat tersebut di persidangan Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 s/d P-6 dan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Syaiful Hidayat dan saksi Gunadi Koesnanto, yang mana di persidangan kedua saksi tersebut telah memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa di persidangan saksi Syaiful Hidayat menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi sering dimintai tolong oleh Penggugat untuk menjual tanah milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengenali bukti-bukti surat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 484 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 485;
- Bahwa Saksi pernah mengecek lokasi tanah yang dimaksud bersama dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi diminta oleh Penggugat untuk menawarkan tanah tersebut dengan harga Rp. 2.200.000,00 (dua miliar dua ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat tersebut yang diberikan kepada Tergugat karena saksi hanya sebatas sebagai perantara saja;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mempertemukan antara Penggugat dengan Tergugat sebanyak 2 (dua) kali dan setahu saksi Tergugat jadi membeli 2 (dua) bidang tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui antara Penggugat dan Tergugat membicarakan penjualan tanah dimaksud dengan cara berkomunikasi melalui telepon;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui proses jual beli maupun pengurusan administrasi tanah dimaksud antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa di persidangan saksi Gunadi Koesnanto menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat melalui saksi Syaiful Hidayat untuk mencarikan calon pembeli tanah yang dimaksud;
- Bahwa Saksi ditawarkan tanah dimaksud oleh Penggugat seharga Rp.2.200.000,00 (dua miliar dua ratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak mau menawar tanah dimaksud karena takut bermasalah karena masih harus melalui lelang yang mana Penggugat menjualnya berdasarkan hak cassis dan saat itu saksi menyatakan akan membeli jika tanah tersebut sudah balik nama kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi bukan peserta lelang namun hadir dan mengikuti proses lelang bersama beberapa orang lainnya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui atau mendengar adanya perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah membeli tanah melalui pelelangan dan saksi baru membeli tanah jika tanah yang akan dibeli tersebut menguntungkan untuk Saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi Penggugat tersebut dan setelah Majelis Hakim meneliti keseluruhan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat berupa bukti P-1 s/d P-6 dimana Majelis Hakim tidak menemukan adanya suatu kesepakatan atau perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat baik berupa akta autentik maupun akta di bawah tangan tentang adanya suatu perjanjian jual beli atau kesepakatan mengenai harga 2 (dua) bidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 484 tertanggal 13 April 1987 seluas 453 m² atas nama SUDARTI dan Sertipikat Hak Milik Nomor 485 tertanggal 13 April 1987 seluas 448 m² atas nama SUDARTI dan dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi dari Penggugat yang mana tidak ada seorangpun yang mengetahui tentang adanya kesepakatan mengenai harga jual 2 (dua) bidang tanah sebagaimana dalil gugatan Penggugat tersebut;

H a l a m a n 33 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Bl



Menimbang, bahwa untuk membantah dalil-dalil gugatan Penggugat dan membuktikan dalil-dalil sangkalannya tersebut, Tergugat telah mengajukan 8 (delapan) surat bukti selanjutnya diberi tanda T-1 sampai dengan T-8 dan mengajukan 3 (tiga) orang Saksi yaitu saksi Edi Santoso, saksi Henry Sugiono dan saksi Leonel Orleans Daluz;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam Jawabannya, Tergugat mendalilkan bahwa tidak benar sebelumnya ada pembicaraan mengenai kesepakatan harga jual terhadap 2 (dua) bidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 484 tertanggal 13 April 1987 seluas 453 m² atas nama SUDARTI dan Sertipikat Hak Milik Nomor 485 tertanggal 13 April 1987 seluas 448 m² atas nama SUDARTI sebesar Rp.2.100,000,000 (dua milyar seratus juta rupiah), harga jual tersebut adalah hak dan inisiatif Penggugat sendiri, sedangkan Tergugat hanya sepakat akan membelinya sesuai dengan prosedur harus melalui lelang sesuai ketentuan perundangan yang berlaku karena yang diperjual belikan adalah benda tetap yang dalam penguasaan Negara apapun hasil lelang kemudian akan diselesaikan di Kantor Lelang dan selanjutnya Tergugat mengetahui ada proses lelang melalui surat kabar memorandum tanggal 23 September 2016 (Pengumuman Lelang ke 2) yang mana Penggugat benar-benar mengajukan Lelang, selanjutnya Tergugat berinisiatif mendaftarkan diri sebagai peserta Lelang sesuai prosedur yang berlaku, dan setelah melalui tahapan tahapan sesuai Prosedur Lelang beberapa kali Tergugat mengajukan penawaran dan penawaran terakhir sebesar Rp.1.321,000,000 (satu milyar tiga ratus dua puluh satu juta) maka oleh Pejabat Lelang Tergugat dinyatakan sebagai pemenang Lelang dan pada saat itu juga Penggugat sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli menandatangani Grosse Risalah Lelang Nomor 651/2016 dan saat itu tidak ada pihak-pihak yang keberatan dari hasil lelang (mohon periksa Grosse Risalah Lelang lembar terakhir);

Menimbang, bahwa bukti surat T-1 adalah Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia (KTP) NIK: 3572010806590002, tanggal 21 Maret 2016, atas nama Lauw Kasin, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil Kota Blitar;

Menimbang, bahwa bukti surat T-2 adalah Grosse Risalah Lelang Nomor 651/2016, tanggal 07 Oktober 2016, atas nama penjual Menik Rachmawati, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Malang;

H a l a m a n 3 4 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Blit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat T-3 adalah Berita Acara Eksekusi Nomor 1/Pdt. Eks./2017/PN.Kdr, tanggal 26 April 2017;

Menimbang, bahwa bukti surat T-4 adalah Berita Acara Penyerahan Nomor 1/Pdt. Eks./2017/PN.Kdr, tanggal 26 April 2017;

Menimbang, bahwa bukti surat T-5 adalah Berita Acara Pengangkatan Sita Eksekusi Nomor 1/Pdt. Eks./2017/PN. Kdr, tanggal 15 Mei 2017;

Menimbang, bahwa bukti surat T-6 adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 484, tanggal 13 April 1987, atas nama pemegang hak Lauw Kasin, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kediri;

Menimbang, bahwa bukti surat T-7 adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 485, tanggal 13 April 1987, atas nama pemegang hak Lauw Kasin, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kediri;

Menimbang, bahwa bukti surat T-8 adalah turunan Putusan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN.Kdr tanggal 3 September 2018 antara Lauw Kasin sebagai Penggugat lawan Indra Anggara sebagai Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil sangkalannya Tergugat di persidangan telah mengajukan bukti surat T-1 s/d T-8 dan 3 (tiga) orang saksi yaitu saksi Edi Santoso, saksi Henry Sugiono dan saksi Leonel Orleans Daluz, yang mana di persidangan kedua saksi tersebut telah memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa di persidangan saksi Edi Santoso menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat dan Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah ditawarkan oleh Tergugat tanah obyek di Kediri;
- Bahwa Saksi mengetahui objek yang dijual oleh Penggugat namun tidak mengetahui persis batas-batasnya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pembicaraan mengenai harga tanah tersebut antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa reaksi Tergugat setelah ditawarkan tanah tersebut oleh Penggugat adalah akan piker-pikir dahulu;
- Bahwa Saksi tidak pernah menerima imbalan dari Penggugat maupun Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Penggugat dan Tergugat mengadakan jual beli sekitar 2 (dua) tahun yang lalu;

H a l a m a n 35 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Blit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui fotokopi sertifikat;
- Bahwa Tergugat menjadi pemenang lelang dan membayar di Bank Jatim;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar kesepakatan harga antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa 2 (dua) bidang tanah obyek sudah dibeli Tergugat melalui proses lelang;

Menimbang, bahwa di persidangan saksi Henry Sugiono menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat namun tidak kenal dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah diajak Tergugat untuk melihat objek tanah di Kediri dan Saksi bertempat tinggal di Kediri;
- Bahwa Saksi mengetahui objek tanah yang dijual Penggugat ada 2 (dua) dan letaknya berdampingan namun tidak mengetahui persis batas-batasnya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui harga yang diajukan oleh Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya kesepakatan harga antara Penggugat dan Tergugat sebelum lelang;
- Bahwa Saksi tidak mengikuti proses lelang;
- Bahwa Saksi belum pernah bertemu dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa di persidangan saksi Leonel Orleanz Daluz hanya menerangkan bahwa saksi adalah Pegawai Badan Pertanahan Kota Kediri dan menjabat sebagai Kasubsi Sengketa dan Konflik dan saksi tidak mengetahui permasalahan antara Penggugat dan Tergugat namun saksi pernah diminta untuk melakukan pengukuran pada saat dilakukan Sita Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Kediri terhadap 2 (dua) bidang tanah sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 484, tanggal 13 April 1987, atas nama pemegang hak Lauw Kasin dan Sertipikat Hak Milik Nomor 485, tanggal 13 April 1987, atas nama pemegang hak Lauw Kasin, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kediri namun saat dilakukan pengukuran oleh petugas Badan Pertanahan Kota Kediri terjadi kesalahan pengukuran karena saat itu petugas tidak membawa serta bukti kepemilikan atas obyek yang akan di eksekusi tersebut, sehingga menurut Majelis Hakim keterangan saksi tersebut tidak berhubungan dengan apa yang menjadi materi pokok gugatan dari gugatan Penggugat;

H a l a m a n 36 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Blt



Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, kesepakatan merupakan salah satu syarat dari sahnya perjanjian;

Menimbang, bahwa R. Joni Bambang dalam bukunya "*Hukum Ketena gakerjaan*" menuliskan bahwa pada prinsipnya ada 4 (empat) teori terjadinya kesepakatan:

a. Teori Ucapan (*uitingstheorie*);

Menurut teori ini, kesepakatan (*toesteming*) terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran menyatakan bahwa ia menerima penawaran;

b. Teori Pengiriman (*verzendtheorie*);

Menurut teori ini, kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran mengirimkan telegram;

c. Teori Pengetahuan (*venemingstheorie*);

Teori pengetahuan berpendapat bahwa kesepakatan terjadi apabila pihak yang menawarkan itu mengetahui adanya *acceptatie* (penerimaan), tetapi penerimaan itu belum diterimanya (tidak diketahui secara langsung);

d. Teori Penerimaan (*ontvangstheorie*);

Menurut teori ini, *toesteming* terjadi pada saat pihak yang menawarkan menerima langsung jawaban dari pihak lawan;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam Jawabannya, Tergugat men dalilkan bahwa tidak benar ada pembicaraan mengenai kesepakatan harga jual terhadap 2 (dua) bidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 484 tertanggal 13 April 1987 seluas 453 m² atas nama SUDARTI dan Sertipikat Hak Milik Nomor 485 tertanggal 13 April 1987 seluas 448 m² atas nama SUDARTI sebesar Rp.2.100,000,000 (dua milyar seratus juta rupiah), harga jual tersebut adalah hak dan inisiatif Penggugat sendiri, sedangkan Tergugat hanya sepakat akan membelinya sesuai dengan prosedur harus melalui lelang sesuai ketentuan perundangan yang berlaku karena yang diperjual belikan adalah benda tetap yang dalam penguasaan Negara apapun hasil lelang dikemudian akan diselesaikan di Kantor Lelang dan selanjutnya Tergugat mengetahui ada proses lelang melalui surat kabar memorandum tanggal 23 September 2016 (Pengumuman Lelang ke 2) yang mana Penggugat benar-benar mengajukan Lelang, selanjutnya Tergugat berinisiatif mendaftarkan diri sebagai peserta Lelang sesuai prosedur yang berlaku, dan setelah melalui tahapan tahapan sesuai Prosedur Lelang beberapa kali Tergugat mengajukan penawaran dan penawaran terakhir sebesar Rp.1.321,000,000 (satu milyar tiga ratus dua puluh satu juta) maka oleh Pejabat Lelang Tergugat dinyatakan sebagai pemenang Lelang

H a l a m a n 37 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Bl



dan pada saat itu juga Penggugat sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli menandatangani Grosse Risalah Lelang Nomor 651/2016 dan saat itu tidak ada pihak-pihak yang keberatan dari hasil lelang (mohon periksa Grosse Risalah Lelang lembar terakhir);

Menimbang, bahwa penjualan objek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yaitu sebagai berikut:

- (1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya;
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti bukti surat yang diajukan oleh Tergugat yaitu bukti T-2 berupa Grosse Risalah Lelang Nomor 651/2016, tanggal 07 Oktober 2016, atas nama penjual Menik Rachmawati terhadap 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang melekat di atasnya yang terletak di Desa Singonegaran, Kecamatan Pesanten, Kota Kediri, sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 484, tanggal 13 April 1987, atas nama pemegang hak Sudarti dan Sertipikat Hak Milik Nomor 485, tanggal 13 April 1987, atas nama pemegang hak Sudarti, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Malang, yang mana menurut Majelis Hakim dalam hal ini Tergugat telah mampu membuktikan dalil sangkalannya bahwa Tergugat dalam melakukan pembelian 2 (dua) bidang tanah sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 484, tanggal 13 April 1987, atas nama pemegang hak Sudarti dan Sertipikat Hak Milik Nomor 485, tanggal 13 April 1987, atas nama pemegang hak Sudarti adalah melalui mekanisme lelang yang dilakukan oleh Kantor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Malang dan Tergugat telah ditetapkan sebagai pembeli karena telah mengajukan harga dengan penawaran tertinggi sebesar Rp.1.321,000,000 (satu milyar tiga ratus dua puluh satu juta) dari harga limit yang ditetapkan Penjual (Menik Rachmawati/Penggugat);

Menimbang, bahwa dari bukti surat maupun bukti saksi yang diajukan pihak Penggugat ternyata tidak mendukung adanya perbuatan/tindakan yang dilakukan oleh Tergugat yang dinilai telah mengingkari kesepakatan yang telah dibuat antara Penggugat dan Tergugat yang mana Tergugat dinilai telah melakukan wanprestasi/ingkar janji dengan tidak mau melunasi sisa kekurangan pembayaran atas 2 (dua) bidang tanah yang menjadi obyek jual beli yang terletak di Kelurahan Singonegaran, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri sebagaimana yang tercantum Sertipikat Hak Milik Nomor 484, tanggal 13 April 1987, atas nama pemegang hak Lauw Kasin dan Sertipikat Hak Milik Nomor 485, tanggal 13 April 1987, atas nama pemegang hak Lauw Kasin tersebut, oleh karena itu Penggugat dalam hal ini tidak dapat membuktikan dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Tergugat dapat membuktikan dalil pokok sangkalannya, oleh karena itu sebaliknya dinyatakan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, dengan demikian seluruh tuntutan-tuntutan Penggugat sebagaimana termuat pada bagian petitum dalam gugatan Penggugat tersebut adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Blit, yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Kediri pada tanggal 5 Juli 2019 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 485 Tahun 1987 tanggal 13 April 1987 seluas 488 m², yang terletak di Jalan Piere Tandean Nomor 48, Kelurahan Singonegaran, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri atas nama LAUW KASIN atas tanah dan bangunan yang telah dibongkar atau diratakan dengan tanah, oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak maka berdasarkan ketentuan Pasal 226 HIR terhadap sita jaminan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Blit tanggal 5 Juli 2019 yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Kediri diperintahkan untuk diangkat dan selanjutnya memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Kediri atau jika berhalangan diganti oleh wakilnya yang sah, dengan disertai 2 (dua) orang

H a l a m a n 39 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Blit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi yang memenuhi syarat-syarat sebagaimana tercantum dalam Pasal 197 HIR untuk mengangkat Sita jaminan yang telah diletakkan pada tanggal 5 Juli 2019 berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Blit terhadap sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 485 Tahun 1987 tanggal 13 April 1987 seluas 488 m², yang terletak di Jalan Piere Tandean Nomor 48, Kelurahan Singonegaran, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri atas nama LAUW KASIN;

B. DALAM REKONVENSIS:

Menimbang, untuk menyingkat uraian putusan Rekonvensi ini maka hal-hal yang sudah dipertimbangkan pada pertimbangan Konvensi dianggap pula sebagai pertimbangan Rekonvensi ini;

Menimbang dalam Gugatan Rekonvensinya pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi mendalilkan juga bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan di dalam gugatan Konvensi adalah merupakan hal-hal yang tidak dapat dipisahkan dengan gugatan Rekonvensi ini, oleh sebab itu pada pokoknya yang menjadi inti gugatan Rekonvensi ini adalah merupakan penyangkalan juga dari Penggugat Rekonvensi pada bagian Konvensi di atas;

Menimbang, bahwa gugatan Rekonvensi ini pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa oleh karena gugatan Tergugat tidak berdasar hukum berakibat merugikan Penggugat, maka atas kerugian ini Tergugat harus dihukum agar membayar kerugian materiil berupa Honorarium dan jasa Hukum Advokat yang mewakili Penggugat principal didepan persidangan sebesar Rp.30,000,000 (tiga puluh juta rupiah) dibayar seketika tunai tanpa diangsur setelah putusan berkekuatan hukum tetap;
2. Bahwa patut pula Tergugat dihukum membayar keterlambatan kerugian Tergugat sebagaimana tersebut pada Posita 1 Rekonvensi dengan uang paksa (Dwangsom) senilai Rp.500,000 (lima ratus ribu rupiah) terhitung setiap hari sejak putusan perkara nomor: 17/Pdt.G/2019 ini berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa menurut pendapat Majelis Hakim tuntutan Rekonvensi pada hakekatnya adalah merupakan kumulasi atau gabungan dua tuntutan yang bertujuan untuk menghemat biaya, mempermudah prosedur

H a l a m a n 4 0 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Blit

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)



sehingga menghindari putusan-putusan yang bertentangan satu sama lainnya, sehingga memiliki alasan praktis untuk menetralkan tuntutan Konvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena alasannya adalah suatu alasan praktis, tentu kumulasi tuntutan hak dalam Gugatan Rekonvensi tersebut harus ada hubungannya dan harus memiliki dasar hubungan hukum yang sama dengan gugatan konvensinya atau "*Innerlijke samenhang*";

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatan rekonvensi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mengajukan alat bukti surat bertanda P.R-1;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan kesatu gugatan Rekonvensi yang memohon agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar kerugian materil berupa uang jasa atau honorarium advokat yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang diperkirakan sejumlah Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), terhadap hal tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terkait tuntutan kesatu gugatan Rekonvensi tersebut menurut Majelis Hakim alasan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menuntut pembayaran uang jasa atau honorarium advokat yang telah dikeluarkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk menyelesaikan masalah atau mewakili kepentingan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi di persidangan tersebut adalah diluar tanggung jawab Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan dalam hal ini bukan merupakan kewajiban dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengganti kerugian tersebut dikarenakan tidak pernah diperjanjikan sebelumnya dan dalam hal ini juga tidak ada keharusan atau kewajiban bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk menggunakan jasa advokat karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dapat maju sendiri di persidangan guna mewakili kepentingannya di persidangan dan mempertahankan hak-haknya, sehingga terhadap tuntutan kesatu gugatan Rekonvensi tersebut tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap tuntutan kedua gugatan Rekonvensi yang menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perhari apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terlambat membayar kerugian Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi setelah putusan berkekuatan

H a l a m a n 4 1 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Blit



hukum tetap, oleh karena menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 496 K/Sip/1971 tanggal 1 September 1971 yang menyatakan bahwa apabila hukuman itu tidak berupa pembayaran sejumlah uang maka dapat ditentukan bahwa pihak yang dikalahkan dihukum untuk membayar sejumlah uang paksa, karena tidak memenuhi isi putusan, jadi pembayaran uang paksa ini hanya mungkin diterapkan terhadap perbuatan yang tidak terdiri dari pembayaran sejumlah uang;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim terkait dengan hukuman pembayaran uang paksa (dwangsom) terhadap Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak ada korelasinya atau hubungannya dan tidak memiliki dasar hukum sehingga Majelis Hakim berpendapat tuntutan kedua gugatan Rekonvensi tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut, karena tuntutan gugatan Rekonvensi ditolak maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Rekonvensi tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak untuk seluruhnya;

C. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 183 HIR: "Barangsiapa yang dikalahkan dengan Putusan hakim dihukum pula membayar ongkos perkara";

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ditolak dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan sebagai pihak yang dikalahkan menurut hukum, maka biaya perkara dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagaimana tercantum dalam diktum Putusan ini;

Mengingat, pasal-pasal dari ketentuan peraturan perundang-undangan dalam KUHPerdara, Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata, serta peraturan hukum lainnya yang berlaku;

MENGADILI:

A. DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;



DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan mengangkat sita jaminan terhadap sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 485 Tahun 1987 tanggal 13 April 1987 seluas 488 m2, yang terletak di Jalan Piere Tandean Nomor 48, Kelurahan Singonegaran, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri atas nama LAUW KASIN;
3. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Kediri atau jika berhalangan diganti oleh wakilnya yang sah, dengan disertai 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat-syarat sebagaimana tercantum dalam Pasal 197 HIR untuk mengangkat Sita jaminan yang telah diletakkan pada tanggal 5 Juli 2019 berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Bl terhadap sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 485 Tahun 1987 tanggal 13 April 1987 seluas 488 m2, yang terletak di Jalan Piere Tandean Nomor 48, Kelurahan Singonegaran, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri atas nama LAUW KASIN;

B. DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

C. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.554.000,00 (dua juta lima ratus lima puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blitar, pada hari Senin, tanggal 26 Agustus 2019, oleh kami, Muhammad Nuzulul Kusindiardi, S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Christina Simanullang, S.H., M.H., dan Rintis Candra, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 5 September 2019 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim Anggota dengan dib

H a l a m a n 4 3 dari 44 hal, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Bl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antu oleh Moh. Aliyanto, S.H., M.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Blitar dan dengan dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Christina Simanullang, S.H., M.H.

Muhammad Nuzulul Kusindiardi, S.H.

Rintis Candra, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Moh. Aliyanto, S.H., M.H.

Perincian biaya perkara:

| | | | |
|------------------------|---|----|--------------|
| Biaya PNBP/Pendaftaran | : | Rp | 30.000,00 |
| Biaya Proses / ATK | : | Rp | 50.000,00 |
| Biaya Panggilan | : | Rp | 442.000,00 |
| Biaya PNBP Panggilan | : | Rp | 10.000,00 |
| Biaya Sita Jaminan | : | Rp | 2.006.000,00 |
| Biaya Redaksi | : | Rp | 10.000,00 |
| Biaya Materai | : | Rp | 6.000,00 |
| Jumlah | : | Rp | 2.554.000,00 |

(dua juta lima ratus lima puluh empat ribu rupiah).