



**PUTUSAN**

**Nomor: 15/Pdt.Bth/2022/PN Pyh**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. **SESTI NADRA pgl. SES**, bertempat tinggal di Jorong Lambau  
Nagari Sungai Kambut, Kecamatan Pulau Punjung,  
Kabupaten Dharmasraya, sebagai **PELAWAN I**;
2. **YULIA FEBRIANTI pgl. YUL**, bertempat tinggal di Kelurahan  
Padang Datar Tanah Mati, RT 002/RW 002, (dulu  
Kelurahan Tanah Mati) Kecamatan Payakumbuh  
Barat, Kota Payakumbuh, sebagai **PELAWAN II**;
3. **ZETKRI UMAMI pgl. ZET**, bertempat tinggal di Jorong Piobang  
Kenagarian Piobang Kecamatan Payakumbuh,  
Kabupaten Lima Puluh Kota, sebagai **PELAWAN III**;

Secara bersama-sama disebut sebagai **PARA PELAWAN** yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nedi Rinaldi, S.H., M.H., O, S.H., dan Dwi Yuneri Roza, S.H., advokat/pengacara pada kantor advokat/pengacara SANTIKA yang beralamat di Jalan Soekarno-Hatta No : 182 A, Kelurahan Bulakan Balai Kandi Kota Payakumbuh, alamat email: nedirinaldi01@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 10/SK/KH-S-Pyk/III/2022, tertanggal 11 Maret 2022 yang telah terdaftar pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Payakumbuh dibawah register nomor 69/SK/PDT/IV/2022/PN Pyh tanggal 5 April 2022;

Lawan:

1. **SATRIAWAN**, bertempat tinggal di Jln RA Kartini Komplek KBS,  
RT/RW 001/002, Kelurahan Tigo Koto Diate,  
Kecamatan Payakumbuh Utara, Kota Payakumbuh,  
sebagai **TERLAWAN I**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hafis Alfarisyi, S.H., dan Niko Kasinda, S.H., advokat/pengacara pada kantor advokat/pengacara UNITY LAW OFFICE yang beralamat di Hotel Shago Bungsu Lantai 2 Jalan Raya Negara KM.7 Tanjung Pati Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota Provinsi Sumatera Barat, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 39/ULO/07/SK-PDT/2022, tertanggal 13 Juli 2022 yang telah terdaftar pada

*Halaman 1 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.Bth/2022/PN Pyh*



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

kepaniteraan Pengadilan Negeri Payakumbuh dibawah register nomor 114/SK/PDT/VII/2022/PN Pyh tanggal 14 Juli 2022;

**2. GUSRINAWATI**, bertempat tinggal di Sultan Hasanuddin Nomor 51, RT 02/ RW 02, Kelurahan Ibul, Kecamatan Payakumbuh Barat, Kota Payakumbuh, sebagai **TERLAWAN II**;

**3. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO), KANTOR CABANG PAYAKUMBUH**, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman No 17 (Gedung Rocky, Plaza Ramayana) Kota Payakumbuh, sebagai **TERLAWAN III**;

Dalam hal ini Terlawan III diwakili oleh Muhammad Numan, Pimpinan Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Payakumbuh, berdasarkan Surat Kuasa No. 15 tanggal 20 Mei 2015 yang dibuat di hadapan Emi Susilowati, S.H., Notaris di Jakarta, Anggaran Dasar Perseroan yang dimuat dalam Akta Nomor 3 tanggal 9 Maret 2021 yang dibuat di hadapan Notaris Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta dan telah mendapat Persetujuan Perubahan dan Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar dari Menteri Hukum dan HAM RI tanggal 12 Maret 2021 yang masing-masing dimuat dalam Nomor AHU-AH.01.03-0159493, bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, yang kemudian memberikan tugas dan kuasa kepada Anang Kurniawan, S.H., Moren Widya Putri, S.H., Rifaldo, S.H., Afli Swirya, S.H., Vendra Welly, Nova Susanti, Weno Kurnia Putra, dan Adil Perwira, Karyawan pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk yang memilih berkedudukan di Kantor Bank BRI Cabang Payakumbuh, Jalan Jenderal Sudirman No. 6 Kota Payakumbuh berdasarkan Surat Tugas Nomor B.1321-KC-III/ADK/04/2022 tertanggal 27 April 2022 dan Surat Kuasa Khusus Nomor B.1320-KC-III/ADK/04/2022, tertanggal 27 April 2022 yang telah terdaftar pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Payakumbuh dibawah register nomor 87/SK/PDT/V/2022/PN Pyh tanggal 12 Mei 2022;

**4. RENI DAFITRI**, bertempat tinggal di Kelurahan Padang Datar Tanah Mati, RT 002/RW 002, Kecamatan Payakumbuh Barat, Kota Payakumbuh, sebagai **TERLAWAN IV**;

**5. KEMENTERIAN KEUANGAN RI DIRJEN KEKAYAAN NEGARA Cq KAKANWIL DJKN RIAU, SUMATERA BARAT DAN KEPULAUAN RIAU Cq KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG**

*Halaman 2 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.Bth/2022/PN Pyh*



(KPKNL), berkedudukan di Jalan Muhammad Yamin Nomor : 60 Kelurahan Aur Kuning, Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh, Kota Bukittinggi, sebagai  
**TERLAWAN V;**

Dalam hal ini Terlawan IV memberikan kuasa kepada Hermawan Sukmajati, Dian Marudut, Alizar, Woro Sri Andayani, Mochammad Teguh Ariyanto, dan Arlis, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-10/MK.6/KN.7/2022 tertanggal 20 April 2022, yang telah terdaftar pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Payakumbuh dibawah register nomor 86/SK/PDT/V/2022/PN Pyh tanggal 12 Mei 2022;

**6. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /KEPALA BPN RI  
Cq KAKANWIL ATR/BPN PROVINSI SUMATERA  
BARAT Cq. KEPALA ATR/BADAN PERTANAHAN  
KOTA PAYAKUMBUH,** berkedudukan di Jalan Sutan Syahrir Kelurahan Tanjung Pauh, Kecamatan Payakumbuh Barat, Kota Payakumbuh, sebagai  
**TERLAWAN VI;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Pelawan dengan surat gugatan perlawanannya tertanggal 31 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Payakumbuh pada tanggal 5 April 2022 dalam Register Nomor 15/Pdt.Bth/2022/PN Pyh, telah mengajukan gugatan perlawanan sebagai berikut;

1. Bahwa Para Pelawan adalah anak kandung dari Zurnalis dan ayah Para Pelawan yang bernama Zurnalis tersebut adalah adik kandung dari ibu Zuraida Samawi;
2. Bahwa ibu Zuraida Samawi telah meninggal dunia pada tanggal 09 Agustus 2021 di Pekanbaru dan dimakamkan di Payakumbuh;
3. Bahwa ibu Zuraida Samawi almarhumah tersebut dahulu ada mempunyai tanah bersama-sama dengan ayah Para Pelawan yang dahulunya berasal

*Halaman 3 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.Bth/2022/PN Pyh*



dari orang tua mereka seluas 1660 M2 ( seribu enam ratus enam puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tanah Mati ( *sekarang* kelurahan Padangdatar Tanahmati) dan tanah tersebut disertifikatkan atas nama Zuraida Samawi dengan SHM Nomor: M.1167 /Koto Nan Empat, tanggal 14 Maret 1981, berdasarkan Surat Keputusan Gubernur KDH.TK I.S.Barat tgl 4-2-1981 NODA-261/ M/ 169/ III/ 2C/ 1981;

4. Bahwa pada tanggal 15 April 1994, Zuraida Samawi sebelum meninggal dunia bersama-sama dengan ayah Para Pelawan (Zurnalis) telah membuat Surat Pernyataan Pemberian atas tanah yang Para Pelawan sebutkan pada poin 2 (dua) diatas, dengan luas  $\pm$  500 M2 ( lima ratus meter persegi) kepada Para Pelawan dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Barat berbatas dengan sawah Un/Si Dar;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Zuraida S;
- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Adimar;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Nurwilis;

Untuk selanjutnya disebut dengan tanah objek perkara;

5. Bahwa penyerahan tanah objek perkara kepada Para Pelawan pada tanggal 15 April 1994 tersebut juga di ketahui oleh saksi-saksi sebatas dari tanah objek perkara dan diketahui oleh ayah Para Pelawan serta Kepala Kelurahan Tanah Mati pada waktu itu ( Misnah BA);

6. Bahwa oleh karena Para Pelawan pada saat penyerahan tanah objek perkara masih belum dewasa maka penguasaan tanah objek perkara ada pada ayah Para Pelawan dan kemudian setelah dewasa, Pelawan II mendirikan bangunan rumah diatas tanah objek perkara sedangkan Pelawan I dan III tidak menempatinnya karena pergi merantau ke daerah lain;

7. Bahwa tanah yang disertifikatkan atas nama Zuraida Samawi dengan SHM Nomor: M.1167 /Koto Nan Empat, tanggal 14 Maret 1981, berdasarkan Surat Keputusan Gubernur KDH.TK I.S.Barat tgl 4-2-1981 NODA-261/ M/ 169/ III/ 2C/ 1981 tersebut kemudian diganti dengan SHM Nomor: 00225/Tanah Mati, Surat Ukur Nomor: 00145/2016, tanggal 23 September 2016 oleh ibu Zuraida Samawi;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa ibu Zuraida Samawi meninggal dunia pada tanggal 09 Agustus 2021 di Pekanbaru dan dimakamkan di Payakumbuh, sedangkan sertifikat tanah objek perkara masih belum dipecah oleh ibu Zuraida Samawi;
9. Bahwa pada tahun awal tahun 2021, Pelawan II menjadi kaget di datangi oleh orang yang mengaku karyawan Terlawan III dengan menyatakan tanah objek perkara yang ditempati oleh Pelawan II bersama ayah dan sanak famili Para Pelawan lainnya serta tanah yang ditempati ibu Zuraida Samawi bersama Terlawan IV akan dilelang oleh Terlawan III karena pihak Terlawan II tidak mengangsur hutangnya pada Terlawan III dan proses pelelangan tersebut dilakukan oleh Terlawan V padahal Para Pelawan tidak kenal dengan Terlawan II;
10. Bahwa mendengar hal tersebut maka Pelawan II mendatangi ibu Zuraida Samawi dan mendengar penjelasan cerita dari ibu Zuraida sendiri, ternyata tanah objek perkara dengan SHM Nomor: 00225/Tanah Mati, Surat Ukur Nomor: 00145/2016, tanggal 23 September 2016, dengan tanah seluas 1660 M2 (seribu enam ratus enam puluh meter persegi), hal mana tanah objek perkara milik Para Pelawan yang ada didalamnya termasuk tanah milik ibu Zuraida Samawi telah dijual secara pura-pura kepada Terlawan II;
11. Bahwa pengalihan tanah objek perkara termasuk tanah milik ibu Zuraida Samawi kepada Terlawan II (Gusrinawati) dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli, Nomor 116/2016, tanggal 10 Oktober 2016, yang dibuat dihadapan PPAT/ Notaris Silvana Monika,SH,M.Kn di Payakumbuh dengan nilai harga Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
12. Bahwa menurut Para Pelawan harga jual tanah objek perkara tersebut adalah harga yang murah mengingat lokasi tanah objek perkara yang strategis dan harga jual tanah di sekitar objek perkara diperkirakan sekitar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) sampai dengan harga Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah), oleh karenanya perbuatan jual beli secara pura-pura tersebut tersebut adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum dan perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*);

Halaman 5 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.Bth/2022/PN Pyh

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





13. Bahwa walaupun tanah objek perkara telah dijual pura-pura kepada Terlawan II dan hal tersebut tidak pernah diketahui oleh Para Pelawan namun penguasaan tanah beserta rumah yang berdiri di atasnya termasuk rumah para Pelawan II beserta rumah sanak famili Para Pelawan tetap pada tanah objek perkara dan Para Pelawan tidak tahu dan tidak kenal dengan Terlawan II dan Terlawan II tidak pernah sekalipun menguasai tanah objek perkara termasuk pada tanah milik ibu Zuraida Samawi ;
14. Bahwa pada awalnya Para Pelawan tidak tahu apa sebabnya tanah objek perkara dan tanah milik ibu Zuraida Samawi tersebut dijual secara pura-pura kepada Terlawan II dan kemudian baru tahu setelah adanya pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat III dan menurut penuturan Zuraida Samawi adapun sebab tanah objek perkara dan tanah milik ibu Zuraida Samawi dijual adalah untuk membayar hutangnya Terlawan IV ( anak kandung dari ibu Zuraida Samawi ) kepada Terlawan II, oleh karenanya perbuatan yang dilakukan oleh ibu Zuraida Samawi bersama-sama dengan Terlawan II ketika masih hidup dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*) ;
15. Bahwa dari cerita yang juga Para Pelawan dapatkan dari ibu Zuraida, setelah sertifikat tanah tersebut dibalik namakan kepada Terlawan II dan kemudian Terlawan II menggunakannya sebagai jaminan untuk mengajukan pinjaman / fasilitas kredit kepada pihak perbankan yang terlahir kepada Terlawan III;
16. Bahwa belakangan Para Pelawan juga tahu ternyata Terlawan I (Satriawan) adalah sebagai Pemenang Lelang yang dilakukan oleh Terlawan III bersama-sama dengan Terlawan IV pada tanggal 18 Februari 2021, dan hal ini Para Pelawan dapatlan berdasarkan fotocopy Risalah Lelang Nomor: 31/09/2021;
17. Bahwa Pelawan II sering didatangi oleh karyawan Terlawan III yang dengan bermacam-macam cara untuk menyuruh Pelawan II untuk meninggalkan rumah tempat tinggal Pelawan II yang juga tinggal ayah Para Pelawan bersama sanak famili Para Pelawan lainnya karena menurut Terlawan I tanah objek perkara serta tanah milik ibu Zuraida



Samawi tersebut adalah miliknya Terlawan I selaku pemenang lelang dan Para Pelawan tidak mengetahui kapan dilakukan lelang atas tanah objek perkara dan tanah milik ibu Zuraida Samawi tersebut maka oleh karenanya perbuatan Terlawan III yang melelang tanah objek perkara dan tanah milik ibu Zuraida Samawi kepada Terlawan I adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum dan perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*);

18. Bahwa puncak dari ketidak nyamanan atas cara-cara yang dilakukan Terlawan I bersama –sama dengan Terlawan III untuk menyuruh Pelawan II bersama dengan para famili Para Pelawan pada tanah objek perkara serta tanah milik ibu Zuraida Samawi adalah ketika menerima Relas Panggilan Tegoran/Aanmaning sehubungan dengan Permohonan eksekusi yang diajukan Terlawan I sebagai Pemohon Eksekusi perkara Perdata Eksekusi Nomor : 1 /Pdt.Eks/2022/PN Pyh;

19. Bahwa Para Pelawan selaku pemilik objek perkara sebenarnya atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan hutang Terlawan II pada Terlawan III, tidak menerima dan sangat keberatan atas dilelangnya tanah objek perkara dan akan dieksekusinya tanah objek perkara karena tanah objek perkara adalah kepunyaan Para Pelawan yang Para Pelawan peroleh berdasarkan Surat Pernyataan Tanah, tertanggal 15 April 1994 yang dibuat oleh ibu Zuraida Samawi dan diketahui oleh Lurah Kelurahan Tanah Mati pada waktu itu dan perbuatan pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan V bersama dengan Terlawan III menurut Para Pelawan adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum dan perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*);

20. Bahwa menurut Para Pelawan ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terlawan I, II, III dan V terhadap diri Para Pelawan maupun terhadap ibu Zuraida Samawi yaitu sebagai berikut:

20.1. Bahwa Terlawan V yang melaksanakan Lelang Penjualan atas tanah objek perkara milik Para Pelawan dan tanah ibu Zuraida Samawi tanggal 18 Februari 2021, tidak pernah atau tanpa meminta penjelasan atau klarifikasi terlebih dahulu kepada Para Pelawan selaku pemilik tanah objek perkara yang tinggal diatas tanah objek



perkara termasuk kepada ibu Zuraida Samawi selaku pemilik aset barang jaminan tersebut walaupun kepemilikannya dalam sertifikat saat ini tercatat atas nama Terlawan II dan hal tersebut adalah melanggar hak kepemilikan Para Pelawan selaku pemilik yang sebenarnya dan hak milik ibu Zuraida Samawi atas tanah yang akan dilelang;

20.2. Bahwa Terlawan III bersama dengan Terlawan V telah menjual atau melelang tanah objek perkara milik Para Pelawan termasuk tanah milik ibu Zuraida Samawi walaupun sertifikatnya atas nama Terlawan II dan menjualnya diluar nilai kewajaran dan/atau menjual objek perkara kepada Terlawan I jauh dibawah standar harga pasar bahkan dibawah separoh dari harga pasar, yaitu hanya senilai Rp 795.000.00,- ( tujuh ratus sembilan puluh lima juta rupiah) padahal harga jual objek perkara pada tanggal saat diadakan lelang tanggal 18 Februari 2021, harga per-meternya berkisar antara Rp.1.000.000,- ( satu juta rupiah) sampai dengan harga Rp. 1.500.000,- ( satu juta lima ratus ribu rupiah);

20.3. Bahwa Terlawan III yang tidak pernah memberikan Surat Peringatan ( SP) kepada Para Pelawan selaku pemilik tanah objek perkara dan yang menguasai serta mendirikan rumah di atas tanah objek perkara termasuk diatas tanah milik ibu Zuraida Samawi dan Terlawan III walaupun yang jadi debiturnya adalah Terlawan II dan informasi tersebut semestinya juga diberikan kepada Para Pelawan dan ibu Zuraida dan juga Terlawan III yang juga menguasai tanah yang akan dilelang dan serta sampai saat diajukannya gugatan ini Para Pelawan tidak mengetahui secara pasti apakah ada Terlawan III menyurati Terlawan II untuk menindak lanjuti kredit macet yang diberikan Terlawan III tersebut;

20.4. Terlawan I selaku pembeli atau pemenang lelang yang membeli tanah objek perkara dan tanah milik ibu Zuraida Samawi tak pernah mencari tahu aspek legalitasnya terlebih dahulu tentang status kepemilikan tanah objek perkara dan tanah ibu Zuraida Samawi, walaupun sertifikat hak miliknya tercatat atas nama Terlawan II namun ada pihak lain yang menguasainya dan tidak Terlawan II





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku pemilik pura-pura sehingga terkesan ada faktor kesengajaan dari Terlawan I untuk bisa memiliki aset lelang tersebut secara melawan hukum dan membeli tanah/rumah objek perkara dibawah harga pasar dan menurut Para Pelawan, posisi Terlawan I dapat dikategorikan sebagai pemenang lelang yang beritikad tidak baik;

20.5. Bahwa Para Pelawan termasuk almarhumah ibu Zuraida Samawi beserta ahli warisnya menjadi pihak yang sangat dirugikan atas adanya pelelangan yang dilakukan Terlawan V bersama dengan Terlawan III yang berakibat timbulnya permohonan Eksekusi Nomor : 1 /Pdt.Eks/2022/PN Pyh yang diajukan Terlawan I pada Pengadilan Negeri Payakumbuh ;

21. Bahwa menurut Para Pelawan sebelum lelang, semestinya Tergugat III mengupaya kan penyelesaian terbaik untuk memperoleh piutang nya dari Terlawan II, sehingga akan didapatkan titik temu yang saling menguntungkan para pihak (*win-win solution*), akan tetapi nyatanya proses pelaksanaan Lelang Jaminan maupun Penjualan Barang Jaminan maupun Keputusan Hasil Lelang Penjualan Barang Jaminan pada tanggal 18 Februari 2021 Risalah Lelang Nomor. 31/09/2021 tetap dijalankan oleh Terlawan III dan V dan pemenangnya adalah Terlawan I;

22. Bahwa oleh karena proses lelang dilakukan atas tanah objek perkara yang merupakan hak milik Para Pelawan dan juga atas tanah ibu Zuraida Samawi maka menurut Para Pelawan, proses lelang tersebut menjadi cacat hukum/ cacat yuridis, sehingga konsekwensinya adalah lelang tanah objek perkara milik Para Pelawan dan tanah milik ibu Zuraida Samawi serta tersebut harus dinyatakan tidak sah serta batal demi hukum dan perbuatan Terlawan I yang mengajukan permohonan Eksekusi Nomor : 1 /Pdt.Eks/2022/PN Pyh atas tanah objek perkara serta tanah milik ibu Zuraida Samawi adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum adalah perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*);

23. Bahwa pada tanggal 25 Februari 2021, dari cerita yang Para Pelawan dapatkan dari Ibu Zuraida Samawi telah melakukan permohonan blokir pada Kantor Terlawan V atas objek perkara tanah milik Para Pelawan dan juga tanah yang di kuasai ibu Zuraida Samawi dan Terlawan IV namun

Halaman 9 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.Bth/2022/PN Pyh

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai sekarang tidak ada tanggapan atau tidak balasan dari pihak Terlawan VI atas permohonan blokir dari ibu Zuraida Samawi tersebut, sehingga patut diduga ada konspirasi yang tidak baik antara Terlawan I maupun Terlawan III dengan Terlawan VI;

24. Bahwa terhadap adanya perbuatan Terlawan IV dan Terlawan VI selaku pihak yang terlibat atau setidaknya tidaknya telah dilibatkan oleh Terlawan I atas perbuatannya yang bertentangan dengan hukum dan telah memperoleh hak yang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, oleh karenanya kepada Terlawan IV dan VI mohon agar dihukum untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

25. Bahwa terhadap persoalan diatas telah berbagai upaya bagi Para Pelawan untuk mencari penyelesaiannya tetapi Para Terlawan tidak ada niat untuk menyelesaikan persoalan ini sehingga tiada jalan lain bagi Para Pelawan selain dengan mengajukan gugatan perlawanan ini melalui Pengadilan Negeri Payakumbuh;

26. Bahwa Para Pelawan mengajukan gugatan ini dengan alat-alat bukti yang kuat dan syah menurut hukum, oleh karena itu mohon putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun Para Terlawan menyatakan banding, kasasi ataupun verzet (*uit voorbar bij voorat*);

## MAKA OLEH SEBAB ITU

Berdasarkan uraian-uraian yang telah Para Pelawan sebutkan diatas, Para Pelawan mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Payakumbuh Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memanggil kami para pihak yang berperkara guna memeriksa perkara ini dan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

### DALAM PROVISI :

- Menangguhkan dan atau membatalkan proses Permohonan Eksekusi Nomor : 1/ Pdt.Eks/2022/PN Pyh yang diajukan Terlawan I atas tanah objek perkara milik Para Pelawan termasuk tanah milik Zuraida Samawi dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 00225/Tanah Mati, Surat Ukur Nomor:

Halaman 10 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.Bth/2022/PN Pyh

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

00145/2016, tanggal 23 September 2016 atas tanah seluas 1660 M2 (seribu enam ratus enam puluh meter persegi) semula tercatat atas nama Zuraída Samawi yang kemudian dialihkan ke atas nama Gusrinawati (Terlawan II) sampai adanya putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap ( *inkracht van gewijsde*);

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Pelawan adalah Pelawan yang baik yang berkualitas baik dan sah menurut hukum;
3. Menyatakan sah Surat Pernyataan Tanah tanggal 15 April 1994 atas tanah seluas  $\pm$  500 M2 ( lima ratus meter persegi) yang dibuat oleh Zuraída Samawi semasa hidupnya pada kepada Para Pelawan atas tanah objek perkara;
4. Menyatakan tanah objek perkara yang terletak di Kelurahan Tanah Mati ( *sekarang* kelurahan Padangdatar Tanahmati) Kota Payakumbuh seluas  $\pm$  500 M2 (lima ratus meter persegi ) yang saat ini termasuk dalam SHM Nomor: 00225/Tanah Mati, Surat Ukur Nomor: 00145/2016, tanggal 23 September 2016, dan batas-batasnya sebagai berikut :
  - Sebelah Barat berbatas dengan sawah Un/Si Dar;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Zuraída S;
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Adimar;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Nurwilis;Adalah kepunyaan Para Pelawan yang diperoleh berdasarkan Surat Penyerahan Tanah tanggal 15 April 1994;
5. Menyatakan Zuraída Samawi telah meninggal dunia pada tanggal 09 Agustus 2021 di Pekanbaru dan dimakamkan di Payakumbuh;
6. Menyatakan perbuatan Zuraída Samawi (ketika masih hidup) yang menjual tanah objek perkara termasuk tanah milik ibu Zuraída Samawi dengan SHM Nomor: 00225/ Tanah Mati, Surat Ukur Nomor: 00145/2016, tanggal 23 September 2016, seluas 1660 M2 ( seribu enam ratus enam puluh

Halaman 11 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.Bth/2022/PN Pyh

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



meter persegi ) saat ini tercatat atas nama Gusrinawati (Terlawan II) terletak di Kelurahan Padang Data Tanah Mati, Kecamatan Payakumbuh Barat, Kota Payakumbuh yang sebahagiannya adalah tanah milik Para Pelawan yang dahulu dijual secara pura-pura kepada Terlawan II berdasarkan Akta Jual Beli, Nomor 116/2016, tanggal 10 Oktober 2016, dihadapan PPAT/ Notaris Silvana Monika,SH.MKn, dengan harga Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum dan perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum (*Onrecht Matigedaad*);

7. Menyatakan Pelaksanaan Penjualan Lelang tanah dengan SHM Nomor: 00225/Tanah Mati, Surat Ukur Nomor: 00145/2016, tanggal 23 September 2016 tanah seluas 1660 M2 (seribu enam ratus enam puluh meter persegi ) tercatat atas nama Gusrinawati (Terlawan II) yang terletak di Kelurahan PadangData TanahMati, Kecamatan Payakumbuh Barat, Kota Payakumbuh yang dilakukan oleh Terlawan III bersama –sama dengan Terlawan V atas sebidang tanah berikut bangunannya yang ada diatasnya termasuk tanah objek perkara milik Para Pelawan di dalamnya adalah perbuatan tanpa dan melawan hukum dan perbuatan tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum serta perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum (*onrechts matigedaad*);
8. Menyatakan Risalah Lelang Nomor :31/09/2021, tanggal 18 Februari 2021 atas sebidang tanah berikut bangunannya diatasnya dengan SHM Nomor: 00225/Tanah Mati, Surat Ukur Nomor: 00145/2016, tanggal 23 September 2016, atas tanah seluas 1660 M2 seribu enam ratus enam puluh meter persegi ), hal mana dalam Risalah lelang tersebut termasuk tanah objek perkara milik Para Pelawan semula tercatat atas nama ibu Zuraida Samawi kemudian beralih kepada Gusrinawati ( Terlawan II) yang terletak di Kelurahan Padang Data Tanah Mati, Kecamatan Payakumbuh Barat, Kota Payakumbuh dimana Terlawan I sebagai pemenangnya berdasarkan proses lelang yang di lakukan oleh Terlawan III dan V adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum serta tidak sah dan cacat hukum dan batal demi hukum dan perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum (*onrechts matigedaad*);
9. Menyatakan Para Terlawan telah melakukan perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Para Pelawan atas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah objek perkara milik Para Pelawan dan perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum (*onrechts matigedaad*);

10. Menyatakan Terlawan I adalah pembeli/ pemenang lelang yang ingin menguasai tanah milik Para Pelawan dan tanah ibu Zuraida Samawi dengan cara-cara yang tidak baik dan oleh karenanya perbuatan Terlawan I dikategorikan sebagai pembeli yang tidak beritikad baik;

11. Menyatakan adanya perbuatan Terlawan I yang memaksa Para Pelawan serta famili Para Pelawan yang tinggal diatas tanah objek perkara dan Terlawan III untuk melakukan pengosongan atas sebidang tanah berikut bangunannya diatasnya dengan SHM Nomor: 00225/Tanah Mati, Surat Ukur Nomor: 00145/2016, tanggal 23 September 2016 atas seluas 1660 M2 tercatat atas nama Gusrinawati ( Terlawan II) yang terletak di di Kelurahan Padang Data Tanah Mati, Kecamatan Payakumbuh Barat, Kota Payakumbuh yang sekarang ini dikuasai dan ditempati ibu Pelawan berdasarkan Surat Terlawan V tanggal 08 Maret 2021 adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum dan perbuatan Terlawan V tersebut adalah perbuatan melawan hukum (*onrechts matigedaad*);

12. Menghukum Terlawan IV dan Terlawan VI untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

13. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Para Terlawan dan Turut Terlawan menyatakan verzet, banding, maupun kasasi;

14. Membebankan seluruh biaya dalam perkara ini kepada Para Terlawan;

Sekiranya Yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Payakumbuh Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berpendapat lain, Pelawan mohon putusan yang seadil-adilnya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Pelawan hadir kuasanya, Terlawan III dan Terlawan V hadir kuasanya, sedangkan Terlawan I, Terlawan II, Terlawan IV, dan Terlawan VI tidak hadir di persidangan ataupun menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya

Halaman 13 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.Bth/2022/PN Pyh

#### 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)





meskipun telah dipanggil dengan sah dan patut sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rahimulhuda Rizki Alwi, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Payakumbuh, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Juni 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa oleh karena para pihak tidak lengkap, maka persidangan tidak dapat ditawarkan secara elektronik dan atas hal tersebut para pihak menyatakan sependapat;

Menimbang, bahwa pada persidangan dengan agenda jawaban, Terlawan I hadir kuasanya yang mana Terlawan I memberikan kuasa kepada Hafis Alfarisyi, S.H., dan Niko Kasinda, S.H., berdasarkan surat kuasa tertanggal 13 Juli 2022 yang telah terdaftar pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Payakumbuh tanggal 14 Juli 2022;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan perlawanan Para Pelawan tersebut Terlawan I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## A. DALAM EKSEPSI

### 1. KOMPETENSI ABSOLUT (KEWENANGAN MENGADILI)

**Pengadilan Negeri Payakumbuh Tidak Berwenang Mengadili Perkara *a quo* ;**

- Bahwa Para Terlawan Telah menarik Terlawan V dan Terlawan VI Sebagai Pihak dalam Berperkara Berkaitan dengan mengakibatkan adanya perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) sesuai Pasal 1365 KUHPerdara dan menimbulkan Terlawan V dan Terlawan VI menimbulkan Kerugian Terhadap Para Pelawan adalah hal yang keliru dituntut secara perdata ke pengadilan negeri, karena dari dalil-dalil gugatan *a quo* Terlawan I berpendapat bahwa gugatan *a quo* adalah gugatan yang timbul akibat adanya Jual Brli secara Lelang Antara Terlawan I dengan itikad baik dengan Terlawan V melalui

Halaman 14 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.Bth/2022/PN Pyh



Terlawan III yang bukanlah kontrak atau jual beli antara orang per orang (person and person) atau antara orang (person) dengan badan hukum (recht person) melainkan kontrak sewa antara orang (person) dengan institusi pemerintah. Menurut hemat Terlawan I hal tersebut masuk ke dalam ruang lingkup hukum tata usaha negara . Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang- undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang –Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Paradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa gugatan adalah permohonan yang berisi tuntutan terhadap badan atau pejabat tata usaha negara dan diajukan ke pengadilan untuk mendapatkan putusan. Sedangkan menurut Pasal 1 angka 8 Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 yang dimaksud dengan badan atau pejabat tata usaha negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dari dua rujukan ketentuan tersebut di atas dapat Terlawan katakan bahwa Para Pelawan telah membuat gugatan untuk subjek gugatan yang masuk ke dalam ranah tata usaha negara. Karena gugatan yang dibuat Para Pelawan adalah gugatan yang timbul akibat adanya jual beli dengan itikad baik antara Terlawan I melalui Terlawan V

- Bahwa jika Terlawan III dan Terlawan V merujuk kepada ketentuan Perbuatan Melawan Hukum maka Para Pelawan harus membuktikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum Para Terlawan dan sebagaimana juga diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara. Namun berdasarkan **Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan dan/atau pejabat pemerintahan (onrechtmatige daad)** dalam konsiderans mengingat dalam huruf b dinyatakan bahwa Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan dan/atau pejabat pemerintahan (onrechtmatige overheidsdaad) merupakan tindakan pemerintahan sehingga menjadi kewenangan peradilan tata usaha negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

*Halaman 15 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.Bth/2022/PN Pyh*



- Bahwa berdasarkan dalil Eksepsi diatas, Pengadilan Negeri Payakumbuh tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negera Karena jelas dalam Petitumnya ke 9 jelas Pengadilan Negeri Payakumbuh tidak berwenang untuk mengadili Perkara a-quo

## 2. GUGATAN KABUR (*OBSCUUR LIBELS*) CAMPUR ADUK ANTARA GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DENGAN PERKARA BANTAHAN (PERLAWANAN)

Bahwa merujuk kepada pasal 1365 KUHPerdara yang menyebutkan *"tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"*, mengandung arti bahwa seharusnya Gugatan Para Pelawan seharusnya berdasarkan alasan perbuatan melawan hukum baru dapat dilakukan apabila memenuhi 4 unsur yaitu adanya perbuatan dan perbuatan itu melanggar hukum, adanya kerugian, adanya hubungan kausalitas antara kerugian dan perbuatan melanggar hukum dan ada kesalahan. Menurut hemat Terlawan I dari dalil-dalil posita gugatan *a quo* yang diajukan Para Pelawan, **tidak** terlihat secara jelas keempat unsur tersebut atau **kabur**. **Bahkan Para Pelawan Mencampur adukkan Gugatan nya dengan Perlawanan atau Bantahan sebagaimana Pasal 227 Rbg** , yang seharusnya secara Formil tidak dapat digabung atau disatukan dalam Gugatan ;

Kalaupun ada peristiwa yang menimbulkan kerugian bagi Para Pelawan , maka sudah seharusnya Gugatan Para Pelawan seharusnya adalah tentang Perihal Perbuatan Melawan Hukum Bukannya Bantahan atau Perlawanan ;

## 3. PIHAK PELAWAN CACAT FORMIL *Error In Persona* DALAM BENTUK DISKUALIFIKASI KARENA YANG BERTINDAK SEBAGAI PELAWAN ORANG YANG TIDAK MEMENUHI SYARAT.

Bahwa Gugatan mengenai Perlawanan atau bantahan haruslah sesuai dengan ketentuan Pasal 227 Rbg dimana Perlawanan harus Nampak Perlawanan Tersebut Beralasan,dimana sudah seharusnya Para Pelawan untuk membuktikan terhadap barang yang akan dieksekusi adalah milik dari Para Pelawan, namun dalam hal ini Para Pelawan

Halaman 16 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.Bth/2022/PN Pyh



Bukanlah Pelawan yang benar dan beralasan untuk mengajukan Gugatan pada Pengadilan terhadap perkara a-quo karena Para Pelawan adalah pihak yang tidak jujur dan tidak memiliki hak Terhadap objek Perkara ;

Sehingga jelas Subjek Para Pelawan tidak Berhak untuk mengajukan Gugatan terhadap Para Terlawan karena Para Pelawan tidak berkapasitas sebagai pihak , karena yang sebenarnya Para Pelawan tidak ada hubungannya dengan perkara yang mana terdapat suatu hak yang dilanggar, atau pihak tersebut tidak mengalami kerugian dengan adanya perbuatan dari seseorang yang digugat tersebut (Terlawan I)

#### 4. GUGATAN KURANG PIHAK (*Plurium litis consortium*)

Bahwa Pihak yang bertindak sebagai Pelawan dan Terlawan harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, Gugatan kurang pihak (*Plurium litis consortium*), dimana pihak yang bertindak sebagai Pelawan / Pelawan atau yang ditarik sebagai Terlawan / Terlawan tidak lengkap. Kekeliruan dan kesalahan pihak mengakibatkan gugatan cacat error in persona (kekeliruan mengenai orang) sehingga gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasikan mengandung cacat formal, dan gugatan hendaklah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Bahwa berdasarkan fakta yuridis diatas, dalam Posita dan Petitum pada Gugatan Para Pelawan Terdapat perbuatan hukum dari **Notaris Silvana Monika,SH.Mkn**, akan tetapi Para Pelwan Tidak menarik sebagai Pihak **Notaris Silvana Monika,SH.Mkn sebagai Pihak Terlawan ataupun Turut Terlawan** , oleh karena alasan dari Terlawan I beralasan dan benar mohon supaya Majelis yang memeriksa dan mengadili Perkara a-quo berkenan untuk menolak gugatan Pelawan Atau Setidak-Tidaknya Menyatakan Gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*).

#### 5. GUGATAN PELAWAN TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM

Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Pedata menjelaskan bahwa "tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang



menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"

Kemudian Para Pelawan dengan Gugatan dalam perkara Aquo Perihal Gugatan adalah mengenai Bantahan Terhadap Eksekusi

Bahwa Para Pelawan telah keliru mengajukan gugatan dan menarik Terlawan III da Terlawan V sebagai Pihak dalam perkara a quo,

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4K/RUP/1958 tanggal 13 Desember 1959: "*Untuk dapat menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara*",

Bahwa setelah Terlawan Imencermati Posita dan Petitem pada Gugatan Para Pelawan ternyata **Para Pelawan dengan Terlawan I, tidak ada perselisihan hukum secara langsung** karena Seharusnya Para Pelawan **seharusnya terdapat hubungan Hukum dengan Notaris Silvana Monika,SH.Mkn**, akan Tetapi anehnya Para Pelawan Tidak menarik Notaris Silvana Monika,SH.Mkn, dan Gusrinawati sebagai Pihak Terlawan atau Turut Terlawan dalam Perkara A-quo ;

Bahwa berdasarkan Eksepsi tersebut di atas oleh karena dalam perkara ini, formalitas syarat materiil gugatan tidak terpenuhi karena antara Para Pelawan dengan Terlawan I bukan sebagai pihak yang memiliki perselisihan hukum dengan Para Pelawan, sehingga jelas dan Teranglah Gugatan Para Pelawan tidak Berdasar Hukum sehingga Gugatan Para Pelawan sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

## B. DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil-dalil Para Pelawan kecuali dalil-dalil yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Terlawan I;





- Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Terlawan I dalam Eksepsi di atas mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan (*integral*) dengan dalil-dalil dalam pokok perkara ;

## Tanggapan Terhadap Dalil Gugatan :

1. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas menolak dalil gugatan Pelawan yang dalam Petitemnya yang Menyatakan *Menyatakan adanya perbuatan Terlawan I yang memaksa Para Pelawan serta famili Para Pelawan yang tinggal diatas tanah objek perkara dan Terlawan III untuk melakukan pengosongan atas sebidang tanah berikut bangunannya diatasnya dengan SHM Nomor: 00225/Tanah Mati, Surat Ukur Nomor: 00145/2016, tanggal 23 September 2016 atas seluas 1660 M2 tercatat atas nama Gusrinawati ( Terlawan II) yang terletak di di Kelurahan Padang Data Tanah Mati, Kecamatan Payakumbuh Barat, Kota Payakumbuh yang sekarang ini dikuasai dan ditempati ibu Pelawan berdasarkan Surat Terlawan V tanggal 08 Maret 2021 adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum dan perbuatan Terlawan V tersebut adalah perbuatan melawan hukum (onrechts matigedaad);;*

## Faktanya :

- Bahwa tidak benar Terlawan I yang memaksa Para Pelawan serta famili para Pelawan untuk pengosongan , justru hal itu adalah Perintah proses Permohonan Eksekusi Nomor : 1/ Pdt.Eks/2022/PN Pyh yang diajukan Terlawan I atas tanah objek perkara yang telah dibeli seara sah dan dengan itikad baik melalui Terlawan V ;
- Bahwa Terlawan I melakukan Jual beli dengan BANK BRI melali KPKNL adalah sah dan sesuai dengan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku, begitu juga dengan jual beli secara lelang adalah tindakan Pembeli yang beritikad baik dimana Terlawan I adalah Pembeli yang mengetahui dan dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya tidak ada suatu cacat cela



dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya yang dilakukan dimuka umum dan diketahui secara terbuka ;

- Bahwa secara subyektif Terlawan III dan Terlawan V adalah penjual yang jujur dan begitu juga dengan Terlawan I adalah Pembeli yang jujur karena Terlawan I adalah pembeli yang sesuai dengan ketentuan dan tidak melanggar Ketentuan Perundang -undangan yang berlaku dalam peralihan hak kepada Terlawan I dari Terlawan V Sedangkan itikad baik secara obyektif diartikan sebagai suatu kepatutan, di mana tindakan Terlawan III dan Terlawan I yang melakukan jual beli dengan tidak adanya cela atau cacat telah sesuai dengan pandangan umum masyarakat ;
- Bahwa sesuai dengan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan berdasarkan itikad baik sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku yang merupakan suatu instrument kepastian hukum yang menjamin tentang suatu petunjuk jelas tentang siapa yang dapat dianggap sebagai “Pembeli Beritikad Baik” yang tampak pada jual beli antara Terlawan I dengan Terlawan I terhadap objek perkara, dan terhadap hak Terlawan I undang- undang juga menjamin terhadap kepastian Hukum untuk melindungi Hak -Hak dari Terlawan I sehingga jelas dan beralasan apabila Gugatan dari Para Pelawan untuk ditolak;
- Bahwa Perbuatan Melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata telah mengatur tentang adanya Perbuatan yang melanggar Hak Orang lain yang dalam hal ini Para Pelawan menuduh Terlawan I melakukan Perbuatan Melawan Hukum akan tetapi tidak ada satupun Perbuatan Terlawan I yang diakui dalam Gugatan Para Pelawan yang telah melanggar asas Kepatutan , Ketelitian ,dan Kehati-hatian yang telah melanggar Hak dari Para Pelawan yang telah membawa Kerugian Kepada Para Pelawan, maka atas dasar inilah Terlawan I memohon supaya Majelis yang memeriksa Perkara aquo dapat Menolak Gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya ;

Halaman 20 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor **15/Pdt.Bth/2022/PN Pyh**



2. Bahwa karena pokok-pokok permasalahan dalam gugatan Para Pelawan tidak dapat dibuktikan maka dari petitum Gugatan Para Pelawan tidaklah beralasan hukum dan sudah seharusnya dinyatakan ditolak karena yang menjadi pokok persengketaan Para Pelawan tidak dapat dibuktikan maka akibat atau konsekuensi hukum terhadap dalil-dalil serta tuntutan-tuntutan Para Pelawan yang lainnya tidak relevan , dan begitu juga gugatan Para Pelawan tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak untuk seluruhnya ;
3. Bahwa Terlawan I mohon agar yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk menolak dalil -dalil gugatan Para Pelawan tersebut secara keseluruhan;

Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan serta fakta-fakta yang telah diuraikan di atas, dengan ini Terlawan I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, Berkenan untuk memutuskan putusan sebagai berikut :

- 1) Menerima Eksepsi dari Terlawan I untuk Seluruhnya ;
- 2) Menolak Gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya Menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima ;  
Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, ex aequo ex bono, kami memohon untuk diputus dengan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan perlawanan Para Pelawan tersebut Terlawan V memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**Eksepsi Bahwa Gugatan Para Pelawan *Error In Persona* (*Diskualifikasin In Person* dan *Gemis Aanhoeda Nigheid*)**

**A. *Error In Persona* – *Diskualifikasin In Person***

1. Bahwa gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan merupakan gugatan yang dilakukan dalam rangka menunda pelaksanaan eksekusi.
2. Bahwa setelah Terlawan V mencermati Gugatan Perlawanan dari Para Pelawan, Para Pelawan merupakan anak dari pemilik lama Objek



Perkara yang kepemilikannya telah dialihkan kepada Terlawan II sebelum dibuatnya perjanjian kredit dengan Terlawan III.

3. Bahwa dengan telah berpindahtangannya kepemilikan Objek Perkara dari orang tua Para Pelawan kepada Terlawan II, maka Para Pelawan bukan pemilik Objek Perkara yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 00225/Tanah Mati, sehingga Para Pelawan tidak memiliki hubungan hukum sama sekali dalam Perjanjian Kredit dan proses Lelang Objek Perkara.
4. Bahwa Para Pelawan yang masih meninggalkan Objek Perkara padahal bukan lagi miliknya, tidak didasarkan atas Sewa atau perjanjian lainnya yang dipersamakan dengan itu, sehingga sebagai Pihak Ketiga yang tidak memiliki alas hak apapun terhadap Objek Perkara, kerugian yang Para Pelawan akui merupakan kerugian yang mengada-ada dan tanpa dasar.
5. Bahwa sebagaimana Ahli Hukum Yahya Harahap terangkan dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, salah satu klasifikasi Eksepsi *Error In Persona* ialah *Diskualifikasin In Person*, yaitu kondisi dimana Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil.
6. Bahwa dari fakta hukum di atas, dapat disimpulkan bahwa Gugatan Perlawanan yang diajukan Para Pelawan merupakan Gugatan *Error In Persona – Diskualifikasin in Person*.
7. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Terlawan V mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Payakumbuh yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***).

## **B. *Error In Persona – Gemis Aanhoeda Nigheid***

8. Bahwa selain memenuhi kriteria *Diskualifikasin in Person*, gugatan Perlawanan yang diajukan Para Pelawan juga memenuhi kriteria *Gemis Aanhoeda Nigheid*, yaitu Para Pelawan telah salah memasukkan KPKNL Bukittinggi sebagai pihak dalam gugatan Perlawanannya.
9. Bahwa kedudukan Terlawan V dalam perkara *a quo* hanyalah sebagai pejabat perantara penjualan lelang, yang tidak lain untuk memenuhi permintaan lelang dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Payakumbuh (*in casu* Terlawan III) selaku Penjual/ Pemohon Lelang

Halaman 22 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.Bth/2022/PN Pyh



berdasarkan Surat Nomor: B-4917a-KC/III/ADK/12/2020 tanggal 21 Desember 2020 perihal Permohonan Lelang Agunan Kredit.

10. Bahwa selanjutnya, dalam mengajukan permohonan lelang Terlawan III telah menyampaikan Surat Pernyataan tanggal 21 Desember 2020 yang pada intinya menyatakan Terlawan III (Penjual) akan membebaskan Pejabat Lelang dan KPKNL Bukittinggi dari tuntutan/gugatan yang timbul dikemudian hari dan sepenuhnya menjadi tanggungjawab PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Payakumbuh.

11. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang), yang mengatur sebagai berikut:

*"Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual"*

12. Bahwa berkenaan dengan hal dimaksud, maka Para Pelawan telah keliru dalam menarik KPKNL Bukittinggi sebagai pihak yang digugat pada perkara *a quo*, mengingat Penjual cq. Terlawan III merupakan pihak yang bertanggung jawab terhadap gugatan yang diajukan kepada Terlawan V terkait lelang atas SHM Nomor 00225 atas nama Gusrinawati *in casu* Terlawan II.

13. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Terlawan V mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan telah terbukti secara sah menurut hukum bahwa Terlawan III membebaskan Terlawan V dari segala konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung Terlawan V atas pelaksanaan lelang. Oleh sebab itu, maka Terlawan V mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Payakumbuh yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

**Eksepsi Bahwa Gugatan Para Pelawan Obscuur Libel**

14. Bahwa gugatan perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan pada hakekatnya adalah upaya Para Pelawan untuk membatalkan Eksekusi





Lelang yang telah terjadi karena itu gugatan yang harus diajukan oleh Para Pelawan adalah gugatan biasa bukan gugatan perlawanan.

15. Bahwa Perlawanan harus diajukan sebelum Eksekusi Lelang dijalankan, jika Eksekusi Lelang sudah selesai dijalankan, sudah jelas tidak ada relevansinya untuk menunda eksekusi, sebagaimana yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 31 Agustus 1977 Nomor : 697 K/Sip/1974 yang menegaskan tentang formalitas pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan (sebelum eksekusi dijalankan), jika eksekusi telah terlaksana, upaya yang diajukan untuk membatalkan eksekusi harus melalui gugatan biasa. Hal tersebut telah menjadi doktrin dan hukum sebagaimana pendapat M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata cetakan ketiga tahun 1991 halaman 290.
16. Bahwa oleh karena itu gugatan perlawanan yang diajukan Para Pelawan tidak memenuhi persyaratan formal pengajuan perlawanan, maka gugatan perlawanan tersebut merupakan **gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*)**, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***).

#### DALAM PROVISI

17. Bahwa berdasarkan Pasal 27 PMK Lelang, Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan.
18. Bahwa lelang terhadap Objek Perkara telah terlaksana sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan telah laku terjual, sehingga permohonan penundaan lelang oleh Para Pelawan tidak relevan dan tidak berdasar.

#### DALAM POKOK PERKARA

19. Bahwa hal-hal yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Terlawan V dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Para Pelawan dalam gugatannya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.



20. Bahwa meskipun Terlawan V dalam eksepsi telah menerangkan hal-hal yang menjadikan Gugatan Perkara *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), namun dikarenakan Terlawan V telah diikutsertakan dalam perkara *a quo*, maka Terlawan V menyampaikan Jawaban Dalam Pokok Perkara terkait dengan tugas dan fungsi Terlawan V sebagai perantara lelang.

**Lelang Terhadap Objek Sengketa Telah Dilaksanakan Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku**

21. Bahwa Terlawan V tegaskan bahwa **lelang terhadap objek sengketa telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat.**
22. Bahwa kapasitas Terlawan V yang bersinggungan dengan perkara *a quo* adalah terkait dengan fungsi dan kedudukan Terlawan V selaku Pejabat Lelang. Oleh karena itu, pada Jawaban ini Terlawan V akan menguraikan tindakan Terlawan V terkait lelang **yang telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan.**
23. Bahwa dapat Terlawan V tegaskan, pelelangan terhadap objek sengketa *a quo* adalah akibat dari tindakan wanprestasi atau cedera janjinya Terlawan II (Gusrinawati) atas perjanjian kredit Nomor 60 tanggal 30 Januari 2018, yang salah satu agunannya adalah Objek Perkara (Sertifikat Hak Milik No. 00225/ 1981 tanggal 16 Maret 1981) yang telah diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 00723/2018 tanggal 17 Oktober 2018, yang dibuat berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 161/2018 tanggal 29 Agustus 2018.
24. Bahwa dalam perkembangannya ternyata Terlawan II (Gusrinawati) tidak mematuhi isi perjanjian kredit yang telah ditandatangani dan disepakati untuk dijalankan dengan baik tersebut.
25. Bahwa atas tindakan wanprestasi Terlawan II (Gusrinawati), Terlawan III telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat peringatan tertulis kepada Terlawan II (Gusrinawati) melalui Surat Peringatan Pertama Nomor : B-3796-KC.III/ADK/09/2018 tanggal 28 September 2018, Surat Peringatan Kedua Nomor : B. 3722-KC.III/ADK/11/2018 tanggal 05 November 2018 dan Surat Peringatan Ketiga Nomor : B. 4604



D-KC.III/ADK/12/2018 tanggal 13 Desember 2018 untuk melunasi kewajibannya.

26. Bahwa pada kenyataannya Terlawan II (Gusrinawati) telah melakukan wanprestasi dengan tidak melakukan pelunasan utang/ kewajibannya, maka Terlawan III memiliki hak untuk menjual berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU HT), yang mengatur sebagai berikut:

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

27. Bahwa mengingat lelang objek sengketa berdasarkan Pasal 6 UU HT, maka tidak memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan, sesuai dengan APHT adalah Terlawan II (Gusrinawati). Hal tersebut, sesuai Penjelasan Pasal 6 UU HT, yang menjelaskan sebagai berikut:

*"Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Hal tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu..."*

28. Bahwa, selanjutnya Terlawan III melakukan permohonan lelang kepada Terlawan V terhadap objek sengketa a quo melalui suratnya Nomor : B-4917a-KC/III/ADK/12/2020 tanggal 21 Desember 2020 hal Permohonan Lelang Agunan Kredit.

29. Bahwa terhadap dokumen yang dilampirkan oleh Terlawan III dalam permohonan lelangnya, selanjutnya Terlawan V memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan lelang. Setelah kelengkapan dokumen dinyatakan telah lengkap secara administratif, sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka Terlawan V tidak boleh menolak permohonan lelang atas objek sengketa. Selanjutnya Terlawan V menerbitkan surat Nomor S-34/WKN.03/KNL.02/2021 tanggal 19 Januari 2021, hal



Penetapan Hari/Tanggal Lelang dan memberitahukan jadwal tersebut kepada Terlawan III. Hal tersebut telah sesuai ketentuan Pasal 13 PMK Lelang yang mengatur sebagai berikut:

*“Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas I tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”.*

30. Bahwa selain itu, dalam surat penetapan jadwal hari/tanggal lelang dimaksud, Terlawan V telah meminta Terlawan III untuk membuat pengumuman dan memberitahukan rencana pelaksanaan lelang *a quo* kepada Debitur, dan terhadap hal tersebut Terlawan III telah mengumumkan pelaksanaan lelang melalui Selebaran pada tanggal 20 Januari 2021 sebagai Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Surat Kabar Harian “Singgalang” pada tanggal Kamis, 04 Februari 2021 sebagai Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.
31. Bahwa pelaksanaan lelang juga telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 9/2020 tanggal 17 Februari 2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Payakumbuh untuk keperluan lelang. Hal tersebut, sesuai Pasal 25 ayat (1) PMK Lelang, yang mengatur sebagai berikut:  
*“Pelaksanaan lelang atas barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKPT/SKT dari Kantor Pertanahan setempat”.*
32. Bahwa terhadap rencana pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* telah diberitahukan oleh Terlawan III kepada Terlawan II (Gusrinawati) selaku debitur melalui surat Nomor : B-444-KC.III/ADK/02/2021 tanggal 03 Februari 2021, perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Permintaan Pengosongan Objek Lelang.
33. Bahwa dalam pelaksanaan lelang tersebut, Objek Perkara telah laku terjual kepada Satriawan *in casu* Terlawan I sebagaimana termuat dalam Risalah Lelang Nomor 31/09/2021 tanggal 18 Februari 2021
34. Berdasarkan ketentuan hukum di atas, maka pelaksanaan lelang atas objek sengketa yang dilakukan oleh Terlawan V telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tidak dapat dibatalkan sebagaimana ketentuan Pasal 4 PMK Nomor 27/PMK.06/2016.



**Terlawan V Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum**

35. Bahwa Terlawan V menolak dengan tegas dalil Para Pelawan dalam Posita dan Petitum Gugatannya yang pada pokoknya menyatakan Terlawan V telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*)".

36. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHP Perdata jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- Harus ada perbuatan;
- Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
- Harus ada unsur kesalahan;
- Harus ada kerugian yang diderita;
- Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

37. Bahwa dapat Terlawan V tegaskan, dalam Gugatan Para Pelawan tidak terdapat satupun dalil-dalil Para Pelawan yang dapat menunjukkan Terlawan V telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa Terlawan V sebagai instansi Pemerintah yang bertanggung jawab melakukan pelelangan telah menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

38. Bahwa justru sebaliknya sangat terlihat jelas Gugatan yang diajukan oleh Para Pelawan kepada Terlawan V adalah tidak berdasar hukum karena Para Pelawan bukan merupakan Pihak yang memenuhi syarat formil untuk mengajukan gugatan Perlawanan sebagaimana telah Terlawan V jelaskan dalam Eksepsi *Error In Persona*. Sehingga dapat disimpulkan pula Terlawan V tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena unsur hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan tidak terpenuhi.

39. Bahwa pelaksanaan lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan V telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Terlawan V adalah sah menurut





hukum, sehingga tidak ada satu pun perbuatan Terlawan V yang dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum.

**Pembeli Lelang Merupakan Pihak yang Beritikad Baik Sehingga Harus Diberikan Perlindungan Hukum**

40. Bahwa berdasarkan pada fakta yang ada, diketahui jika Objek Perkara yang dilelang telah laku terjual, sehingga Pembeli/Pemenang Lelang *in casu* Terlawan I atas Objek Perkara senyatanya merupakan pihak yang beritikad baik dan harus diberikan perlindungan hukum.
41. Bahwa telah terdapat Yurisprudensi Nomor 6/Yur/Pdt/2018 yang pada intinya menyatakan jual beli tanah yang dilakukan melalui kantor lelang negara maka pembeli tanah dimaksud merupakan pembeli yang beritikad baik sehingga ia harus dilindungi hukum. Oleh karena itu, jika merujuk kepada yurisprudensi dimaksud, maka pembeli Objek Perkara sebagai Pemenang Lelang yang beritikad baik sehingga patut untuk mendapat perlindungan hukum.
42. Bahwa pemberian perlindungan hukum kepada Pembeli/Pemenang Lelang *in casu* Terlawan I dimaksud merupakan bentuk kepastian hukum dalam menciptakan konsistensi terhadap Yurisprudensi dimaksud dan pemberian perlindungan hukum kepada Pembeli Objek Perkara selaku pemenang lelang juga sangat berarti bagi Terlawan V karena akan menjaga dan meningkatkan kepercayaan masyarakat luas terhadap Terlawan V selaku instansi Negara yang diberi kewenangan oleh peraturan perundang-undangan untuk melaksanakan lelang.
43. Bahwa dengan demikian, maka sudah sepatutnya pemenang lelang selaku Pembeli beritikad baik mendapatkan perlindungan hukum dari Pengadilan Negeri Payakumbuh selaku pemeriksa perkara *a quo* dengan menolak dalil-dalil Para Pelawan.
44. Bahwa Terlawan V menolak dalil-dalil dalam posita dan petitum Para Pelawan untuk selain dan selebihnya serta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Payakumbuh.

Maka : berdasarkan hal-hal tersebut, Terlawan V mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Payakumbuh yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:



**DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Terlawan V;
2. Menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

**DALAM PROVISI:**

Menolak Provisi Para Pelawan untuk seluruhnya.

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan pelaksanaan lelang oleh Terlawan V atas objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga Risalah Lelang Nomor : 31/09/2021 tanggal 18 Februari 2021 adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan Terlawan V tidak melakukan perbuatan melawan hukum atas pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa;
4. Menghukum Para Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Payakumbuh berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Pelawan tersebut Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV, dan Terlawan VI tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa Para Pelawan telah mengajukan replik atas jawaban Terlawan I dan Terlawan V sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Terlawan I dan Terlawan V telah mengajukan duplik atas replik Para Pelawan sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Terlawan III telah mengajukan duplik atas gugatan perlawanan Para Pelawan sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Terlawan II, Terlawan IV, dan Terlawan VI tidak mengajukan duplik atas replik Para Pelawan;

Menimbang, bahwa eksepsi kewenangan mengadili secara absolut dapat diajukan kapanpun selama proses pemeriksaan sampai dengan sebelum putusan dijatuhkan sebagaimana Pasal 160 Rbg yang menyatakan "*Tetapi dalam hal sengketa yang bersangkutan mengenai persoalan yang*



*tidak menjadi wewenang mutlak pengadilan negeri, maka dalam taraf pemeriksaan mana pun kepada hakim dapat diadakan tuntutan untuk menyatakan dirinya tidak berwenang, bahkan hakim berkewajiban menyatakan hal itu karena jabatan”;*

Menimbang, bahwa dalam jawaban dan duplik dari Para Terlawan setelah Majelis Hakim mencermati dan meneliti, Terlawan I dan Terlawan III telah mengajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili secara absolut yang pada pokoknya menyatakan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Payakumbuh tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara nomor 15/Pdt.Bth/2022/PN Pyh;

Menimbang, bahwa atas eksepsi mengenai kewenangan mengadili secara absolut tersebut Para Pelawan pada pokoknya menyatakan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Payakumbuh berwenang memeriksa dan mengadili perkara nomor 15/Pdt.Bth/2022/PN Pyh;

Menimbang, bahwa oleh karena Terlawan I dan Terlawan III mengajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili secara absolut, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan serta memutus terlebih dahulu mengenai eksepsi mengenai kewenangan mengadili secara absolut tersebut;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Pelawan adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Terlawan dengan cara Terlawan I yang membeli tanah objek perkara dan tanah milik ibu Zuraida Samawi tak pernah mencari tahu aspek legalitasnya terlebih dahulu tentang status kepemilikan tanah objek perkara, Terlawan II dan ibu Zuraida Samawi yang melakukan jual beli tanah objek perkara secara pura-pura, Terlawan III yang melelang tanah objek perkara dan tanah milik ibu Zuraida Samawi kepada Terlawan I, serta Terlawan V yang melaksanakan lelang penjualan atas tanah objek perkara milik Para Pelawan dan tanah ibu Zuraida Samawi tanggal 18 Februari 2021 tidak pernah atau tanpa meminta penjelasan atau klarifikasi terlebih dahulu kepada Para Pelawan selaku pemilik tanah objek perkara yang tinggal diatas tanah objek perkara;



Menimbang, bahwa eksepsi Terlawan I dan Terlawan III pada pokoknya mengenai kewenangan mengadili secara absolut (kompetensi absolut) yang menyatakan bahwasanya Pengadilan Negeri tidak berwenang dalam mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dalam hal adanya eksepsi kewenangan mengadili yang berkaitan dengan Kompetensi Absolut, dengan merujuk pada Pasal 160 RBg dan Pasal 162 RBg, maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan memeriksa dan mempertimbangkan eksepsi mengenai kompetensi absolut tersebut untuk menegaskan masalah Kewenangan Pengadilan Negeri mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Terlawan I pada pokoknya menyatakan bahwasanya Para Pelawan Telah menarik Terlawan V dan Terlawan VI Sebagai Pihak dalam berperkara Berkaitan dengan mengakibatkan adanya perbuatan melawan hukum sehingga menimbulkan Terlawan V dan Terlawan VI menimbulkan kerugian Terhadap Para Pelawan adalah hal yang keliru dituntut secara perdata ke pengadilan negeri, karena gugatan yang timbul akibat adanya jual beli secara lelang antara Terlawan I dengan itikad baik dengan Terlawan V melalui Terlawan III yang bukanlah kontrak atau jual beli antara orang per orang atau antara orang dengan badan hukum melainkan kontrak sewa antara orang dengan institusi pemerintah yang mana hal tersebut merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara yang oleh karena itu Pengadilan Negeri Payakumbuh tidak berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Terlawan III pada pokoknya menyatakan bahwasanya dari seluruh petitum atau tuntutan dalam gugatan yang diajukan oleh Para Pelawan, Terlawan III menemukan setidaknya 2 petitum yang meminta agar suatu tindakan administratif dari Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan untuk dinyatakan sebagai sesuatu perbuatan melawan hukum, yaitu pada petitum angka 7 dan petitum angka 8 yang oleh karena itu, jika Para Pelawan secara tegas dan konsisten telah meminta pertanggungjawaban hukum dari Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan atas suatu tindakan administrasi yang dianggapnya sebagai suatu perbuatan melanggar/melawan hukum (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), sehingga dari kesimpulan tersebut dan dengan menghubungkannya pada beberapa ketentuan hukum, maka gugatan yang diajukan oleh Para Pelawan sepanjang mengenai petitum-petitum yang dimuat tersebut merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Pelawan pada pokoknya menyatakan Pengadilan Negeri berwenang dalam menerima, memeriksa, dan mengadili perkara *a quo* karena Para Pelawan melakukan gugatan perlawanan ini disebabkan adanya hak dari Para Pelawan pada sebagian objek perkara yang akan dieksekusi atas permohonan Terlawan I adalah berdasarkan pemberian tanggal 15 April 1994, yang dibuat oleh almh. Ibu Zuraida Samawi semasa hidupnya;

Menimbang, bahwa Para Pelawan bukanlah anak dari pemilik lama dari tanah objek perkara (almh. Zuraida Samawi), dan orang tua Para pelawan bernama Zurnalis, dan perpindahan tanah objek perkara yang tercatat atas nama almh. Ibu Zuraida Samawi adalah jual beli pura-pura dalam rangka penyelesaian hutang anaknya ibu almh. Zuraida Samawi yang bernama Reni Dafitri (Terlawan IV);

Menimbang, bahwa yang menjadi dasar bagi Para pelawan untuk mengajukan perlawanan perdata *a quo* adalah adanya kerugian bagi Para pelawan atas dilelangnya objek perkara karena pada dasarnya secara de facto tanah objek perkara sebagian adalah kepunyaan Para Pelawan yang saat ini masih dikuasai oleh Pelawan II (Yulia Febrianti) bersama ayah Para pelawan serta saudara-saudara Para Pelawan termasuk oleh ibu almh. Zuraida Samawi ketika masih hidup bersama dengan anaknya Terlawan IV (Reni Dafitri) dan tidak pernah sekalipun Terlawan II menguasai tanah objek perkara karena berpindahnya tanah objek perkara dilakukan berdasarkan akta jual beli pura-pura dari ibu almh. Zuraida Samawi kepada Terlawan II (Gusrinawati) pada tahun 2016 tanpa setahu Para Pelawan padahal sebagian tanah objek perkara telah diberikan kepada Para Pelawan oleh ibu almh. Zuraida Samawi semasa hidupnya berdasarkan surat pernyataan pemberian tanggal 15 April 1994 dan berdasarkan hal tersebut di atas menurut Para Pelawan Pengadilan Negeri Payakumbuh berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, menyatakan yang pada pokoknya Pengadilan Negeri sebagai pengadilan yang berada di lingkungan peradilan umum bertugas dan

Halaman 33 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.Bth/2022/PN Pyh

#### 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

berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 25 Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan yang pada pokoknya Peradilan Umum berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal I angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, pada perubahan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan yang pada pokoknya Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata dan berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 menyatakan yang pada pokoknya tindakan pemerintahan yaitu perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara Negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal I angka 8 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan yang pada pokoknya Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berdasarkan Pasal 1 angka 2 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) menyatakan yang pada pokoknya yang dimaksud Pejabat Pemerintahan adalah unsur yang melaksanakan Fungsi Pemerintahan baik di lingkungan pemerintah maupun penyelenggara Negara lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan

*Halaman 34 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.Bth/2022/PN Pyh*

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang pada pokoknya yang dimaksud Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berdasarkan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) menerangkan yang pada pokoknya kewenangan peradilan tata usaha negara yaitu perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dan Sengketa Tindakan Pemerintahan setelah menempuh upaya administratif sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 3 dan angka 4 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) menyatakan yang pada pokoknya yang dimaksud Sengketa Tindakan Pemerintahan yaitu sengketa yang timbul dalam bidang administrasi pemerintahan antara Warga Masyarakat dengan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara Negara lainnya sebagai akibat dilakukannya Tindakan Pemerintahan sementara itu, yang dimaksud Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 dan Pasal 25 Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman tersebut, pengadilan negeri yang berada di lingkungan peradilan umum berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara

Halaman 35 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.Bth/2022/PN Pyh

#### Disclaimer

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



perdata sepanjang perkara-perkara tersebut tidak ditentukan secara khusus sebagai wewenang lingkungan peradilan lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang telah diuraikan, selanjutnya Majelis Hakim berpendapat uraian ketentuan di atas yang dimaksud dengan Tindakan Pemerintah yang menjadi objek yang masuk dalam kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara adalah tindakan yang bersegi satu dimana tindakan tersebut dikeluarkan sepihak oleh Pejabat Pemerintahan tanpa adanya kesepakatan dengan pihak lain dan terjadinya Sengketa Tata Usaha Negara dikarenakan jika tindakan sepihak oleh Pejabat Pemerintahan tersebut menimbulkan akibat hukum langsung kepada seseorang atau suatu badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa kewenangan antara Pengadilan Negeri dengan Pengadilan Tata Usaha Negara pada pokoknya saling beririsan dan dapat timbul dari suatu permasalahan yang sama, namun demikian yang membedakan diantara kewenangan keduanya adalah subjek dan objek yang dituju, dimana dalam sengketa yang ditangani oleh Pengadilan Tata Usaha Negara merupakan sengketa yang subjeknya adalah badan atau pejabat tata usaha negara yang berposisi sebagai Tergugat dan objek dalam sengketa tersebut adalah suatu Keputusan Tata Usaha Negara atau suatu tindakan pemerintahan. Sedangkan dalam sengketa perdata yang ditangani oleh Pengadilan Negeri adalah sengketa yang timbul dari suatu hubungan keperdataan baik yang timbul dari perjanjian maupun suatu perbuatan yang melawan hukum dalam lingkup perkara perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan perlawanan Para Pelawan pada posita angka 19 yang pada pokoknya menyatakan bahwasanya Para Pelawan selaku pemilik objek perkara sebenarnya atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan hutang Terlawan II pada Terlawan III, tidak menerima dan sangat keberatan atas dilelangnya tanah objek perkara dan akan dieksekusinya tanah objek perkara karena tanah objek perkara adalah kepunyaan Para Pelawan yang Para Pelawan peroleh berdasarkan Surat Pernyataan Tanah, tertanggal 15 April 1994 yang dibuat oleh ibu Zuraida Samawi dan diketahui oleh Lurah Kelurahan Tanah Mati pada waktu itu dan perbuatan pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan V bersama dengan Terlawan III menurut Para Pelawan adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum dan perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan perlawanan Para Pelawan pada posita angka 20.1 yang pada pokoknya menyatakan bahwasanya Terlawan V yang melaksanakan Lelang Penjualan atas tanah objek perkara milik Para Pelawan dan tanah ibu Zuraida Samawi tanggal 18 Februari 2021, tidak pernah atau tanpa meminta penjelasan atau klarifikasi terlebih dahulu kepada Para Pelawan selaku pemilik tanah objek perkara yang tinggal diatas tanah objek perkara termasuk kepada ibu Zuraida Samawi selaku pemilik aset barang jaminan tersebut walaupun kepemilikannya dalam sertifikat saat ini tercatat atas nama Terlawan II dan hal tersebut adalah melanggar hak kepemilikan Para Pelawan selaku pemilik yang sebenarnya dan hak milik ibu Zuraida Samawi atas tanah yang akan dilelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan perlawanan Para Pelawan pada posita angka 20.2 yang pada pokoknya menyatakan bahwasanya Terlawan III bersama dengan Terlawan V telah menjual atau melelang tanah objek perkara milik Para Pelawan termasuk tanah milik ibu Zuraida Samawi walaupun sertipikatnya atas nama Terlawan II dan menjualnya diluar nilai kewajaran dan/atau menjual objek perkara kepada Terlawan I jauh dibawah standar harga pasar bahkan dibawah separoh dari harga pasar, yaitu hanya senilai Rp795.000.00,00 ( tujuh ratus sembilan puluh lima juta rupiah) padahal harga jual objek perkara pada tanggal saat diadakan lelang tanggal 18 Februari 2021, harga per-meternya berkisar antara Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sampai dengan harga Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan perlawanan Para Pelawan pada posita angka 22 yang pada pokoknya menyatakan bahwasanya oleh karena proses lelang dilakukan atas tanah objek perkara yang merupakan hak milik Para Pelawan dan juga atas tanah ibu Zuraida Samawi maka menurut Para Pelawan, proses lelang tersebut menjadi cacat hukum/ cacat yuridis, sehingga konsekwensinya adalah lelang tanah objek perkara milik Para Pelawan dan tanah milik ibu Zuraida Samawi serta tersebut harus dinyatakan tidak sah serta batal demi hukum dan perbuatan Terlawan I yang mengajukan permohonan Eksekusi Nomor: 1/Pdt.Eks/2022/PN Pyh atas tanah objek perkara serta tanah milik ibu Zuraida Samawi adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum adalah perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*);

Menimbang, bahwa berdasarkan petitum angka 7 gugatan perlawanan Para Pelawan yang pada pokoknya meminta untuk menyatakan Pelaksanaan Penjualan Lelang tanah dengan SHM Nomor: 00225/Tanah Mati, Surat Ukur

Halaman 37 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.Bth/2022/PN Pyh

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 00145/2016, tanggal 23 September 2016 tanah seluas 1660 M2 (seribu enam ratus enam puluh meter persegi) tercatat atas nama Gusrinawati (Terlawan II) yang terletak di Kelurahan PadangData TanahMati, Kecamatan Payakumbuh Barat, Kota Payakumbuh yang dilakukan oleh Terlawan III bersama –sama dengan Terlawan V atas sebidang tanah berikut bangunannya yang ada diatasnya termasuk tanah objek perkara milik Para Pelawan di dalamnya adalah perbuatan tanpa dan melawan hukum dan perbuatan tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum serta perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum (*onrechts matigedaad*);

Menimbang, bahwa berdasarkan petitum angka 8 gugatan perlawanan Para Pelawan yang pada pokoknya meminta untuk menyatakan Risalah Lelang Nomor :31/09/2021, tanggal 18 Februari 2021 atas sebidang tanah berikut bangunannya diatasnya dengan SHM Nomor: 00225/Tanah Mati, Surat Ukur Nomor: 00145/2016, tanggal 23 September 2016, atas tanah seluas 1660 M2 seribu enam ratus enam puluh meter persegi), hal mana dalam Risalah lelang tersebut termasuk tanah objek perkara milik Para Pelawan semula tercatat atas nama ibu Zuraida Samawi kemudian beralih kepada Gusrinawati ( Terlawan II) yang terletak di Kelurahan Padang Data Tanah Mati, Kecamatan Payakumbuh Barat, Kota Payakumbuh dimana Terlawan I sebagai pemenangnya berdasarkan proses lelang yang di lakukan oleh Terlawan III dan V adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum serta tidak sah dan cacat hukum dan batal demi hukum dan perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum (*onrechts matigedaad*);

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil dalam posita angka 19, angka 20.1, angka 20.2, dan angka 22 serta petitum angka 7 dan angka 8 dalam gugatan perlawanan Para Pelawan tersebut, Majelis Hakim berpendapat yang menjadi salah satu pokok yang dipermasalahkan atau dipersengketakan oleh Para Pelawan adalah mengenai pelaksanaan lelang oleh Terlawan V berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 31/09/2021 tanggal 18 Februari 2021 atas sebidang tanah berikut bangunannya di atasnya dengan SHM No. 00225/Tanah Mati, Surat Ukur Nomor 00145/2016, tanggal 23 September 2016, seluas 1660 M2 (seribu enam ratus enam puluh meter persegi) adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Terlawan V yaitu KPKNL merupakan salah satu badan atau pejabat pemerintahan yang mana hal ini didasarkan pada Pasal 29 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 154/Pmk.01/2021 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara *juncto* Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 170/Pmk.01/2012 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang pada

Halaman 38 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.Bth/2022/PN Pyh

#### 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

pokoknya menyatakan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang selanjutnya dalam Keputusan ini disebut KPKNL adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut risalah lelang yang dikeluarkan atau diterbitkan oleh Terlawan V sebagai KPKNL telah memenuhi syarat sebagai tindakan pemerintahan yang mana perbuatannya dalam mengadakan proses lelang adalah bertindak sebagai badan tata usaha Negara yang sedang menjalankan tindakan hukum tatausaha negara dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan di bidang pelelangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim berpendapat perbuatan Terlawan V dalam pelaksanaan lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 31/09/2021 tanggal 18 Februari 2021 atas sebidang tanah berikut bangunannya di atasnya dengan SHM No. 00225/Tanah Mati, Surat Ukur Nomor 00145/2016, tanggal 23 September 2016, seluas 1660 M2 (seribu enam ratus enam puluh meter persegi) sebagaimana didalilkan dalam posita angka 19, angka 20.1, angka 20.2, dan angka 22 serta petitum angka 7 dan angka 8 dalam gugatan perlawanan Para Pelawan memenuhi syarat sebagai Tindakan Pemerintahan dalam perbuatannya mengadakan proses lelang yang bertindak sebagai badan tata usaha Negara yang sedang menjalankan tindakan hukum tatausaha Negara dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan, dimana objek nya atau produknya berupa Risalah Lelang Nomor: 31/09/2001, tanggal 18 Februari 2021 yang mana hal ini dikarenakan perbuatan tersebut telah memenuhi syarat bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata sehingga dapat dinyatakan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa perbuatan yang didalilkan oleh Para Pelawan mengenai perbuatan melawan hukum Terlawan V yaitu pelaksanaan lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 31/09/2021 tanggal 18 Februari 2021 atas sebidang tanah berikut bangunannya di atasnya dengan SHM No. 00225/Tanah Mati, Surat Ukur Nomor 00145/2016, tanggal 23 September 2016, seluas 1660 M2 (seribu enam ratus enam puluh meter persegi) sebagaimana dalil dalam posita angka 19, angka 20.1, angka 20.2, dan angka 22 serta petitum angka 7 dan angka 8 dalam gugatan perlawanan Para Pelawan merupakan perkara perbuatan melanggar hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*);

Menimbang, bahwa oleh karena pelaksanaan penjualan lelang dan penerbitan Risalah Lelang Nomor 31/09/2021 tanggal 18 Februari 2021 yang

Halaman 39 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.Bth/2022/PN Pyh

#### 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)



dilakukan Terlawan V sebagaimana didalilkan dalam posita angka 19, angka 20.1, angka 20.2, dan angka 22 serta petitum angka 7 dan angka 8 dalam gugatan perlawanan Para Pelawan merupakan sebagai Tindakan Pejabat Pemerintah serta Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dan sudah termasuk ke dalam Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) sebagaimana Pasal 1 Angka 4 PERMA Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*), maka hal tersebut bukanlah merupakan kewenangan absolut Pengadilan Negeri sehingga Pengadilan Negeri Payakumbuh tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan memutus perkara tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Terlawan I dan Terlawan III tentang kompetensi absolut adalah beralasan hukum sehingga haruslah diterima, dengan demikian Pengadilan Negeri Payakumbuh tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Terlawan I dan Terlawan III dapat diterima, maka hal-hal lainnya terkait dengan perkara ini tidak akan Majelis Hakim periksa dan pertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Terlawan I dan Terlawan III dapat diterima, maka Para Pelawan dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 tahun 1982 tentang Peradilan Umum, Pasal 160 RBg, Pasal 162 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

1. Menerima eksepsi kompetensi absolut Terlawan I dan Terlawan III;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Payakumbuh tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara sampai putusan ini dibacakan sejumlah Rp2.970.000,00 (dua juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Payakumbuh, pada hari Selasa, tanggal 2 Agustus 2022 oleh kami, Oktaviani Br Sipayung, S.H sebagai Hakim Ketua, Muhammad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rizky Subardy, S.H. dan Callista Deamira, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Payakumbuh Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Pyh, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 4 Agustus 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Nasib, selaku Panitera Pengganti, dihadiri Kuasa Para Pelawan, Kuasa Terlawan I, dan Kuasa Terlawan III tanpa dihadiri oleh Terlawan II, Terlawan IV, Terlawan V, dan Terlawan IV.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Muhammad Rizky Subardy, S.H.

Oktaviani Br Sipayung, S.H.

Callista Deamira, S.H.

Panitera Pengganti,

Nasib

## Perincian Biaya:

1. Pendaftaran .....	:	Rp30.000,00;
2. ATK .....	:	Rp80.000,00;
3. Panggilan .....	:	Rp2.760.000,00;
4. PNB .....	:	Rp80.000,00;
5. Meterai .....	:	Rp10.000,00;
6. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
Jumlah .....	:	Rp2.970.000,00;

(dua juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah)