



PUTUSAN

Nomor 31/Pdt.Plw/2019/PN Dmk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Sumiyatun, berkedudukan di Desa Balerejo RT. 005 RW. 002, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak dalam hal ini memberikan kuasa kepada Misbakhul Munir, S.H., M.H., Nanang Nasir, S.H.I., M.H., Abdul Rokhim, S.H.I., Haryanto, S.H., Ahmad Zaini, S.H., M.H., Ahmad Rizal Tamami, S.H., Ali Mashar, S.H., Muslimin, S.H., Mohammad Aniq Ridlo, S.H., Wishnu Rusydiyanto, S.H., kesemuanya adalah Para Advokat, Pengacara, Penasehat Hukum pada Lembaga Bantuan Hukum Demak Raya (LBH Demak Raya) beralamat di Kp. Bogorame RT 001 RW 001 Kelurahan Mangunjiwan Kecamatan Demak Kabupaten Demak, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 September 2019 untuk selanjutnya disebut sebagai **Pelawan**;

Lawan:

Dedy Setyawan Haryanto, bertempat tinggal di Rasamala Utara 1 Nomor 219, Banyumanik, Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Alvares Guarino Lulan, S.H., Oswald Febby Lawalata, S.H., M.H., Agus Supriyadi, S.H., M.H. dan Ahmad Yusril Iczha Mahendra, SH., kesemuanya adalah Para Advokat pada Alveres Guarino Law Office & Partners beralamat di Jl. Setonen II, Gajah Mungkur, Papandayan, Semarang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Oktober 2019 untuk selanjutnya disebut sebagai **Terlawan**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat Perlawanan tanggal 12 September 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 16 September 2019 di bawah Register nomor 31/Pdt.Plw/2019/PN Dmk, telah mengajukan Perlawanan sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan Eksekusi adalah seorang petani miskin yang tidak bisa membaca dan menulis dan pelawan Eksekusi juga seorang janda dan hidup sebatang kara yang hanya mengandalkan mata pencaharian dari hasil pertanian dan kasus *a quo* ini terjadi karena terlalu baik dan polosnya Pelawan hingga meminjamkan sertifikat miliknya yang terletak di Dukuh Balongkendal, Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak yaitu SHM Nomor 11 atas nama Sumiyatun Binti Maksum kepada Musthofa seorang tokoh Masyarakat yang bekerja sebagai mantri desa;
2. Bahwa kaitanya dengan persoalan Perbuatan Melawan Hukum tersebut, Pelawan juga telah melakukan gugatan pada tanggal 11 Januari dengan Nomor Perkara 02/Pdt.G/2013/PN Dmk, dengan Tergugat Mustofa, Leny Anggraenie, S.H., PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk berkedudukan di Jakarta cq. BANK DANAMON CABANG DEMAK., H. Muthoin., Mahmudi., **Kantor Pertanahan Kabupaten Demak** dan Dedy Setyawan Haryanto (Terlawan Eksekusi);
3. Bahwa dalam amar Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor : 2/Pdt.G/2013/PN Dmk yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu, 22 Januari 2014 yang amar putusannya sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi Para Turut Tergugat di Tolak;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Membatalkan akta jual beli yang menjadi dasar peralihan hak milik dari Penggugat kepada Tergugat karena secara hukum telah terjadi Perbuatan Melawan Hukum;
- Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah sertifikat HM No. 11 atas nama Sumiyatun binti Maksum;
- Menghukum Tergugat membayar ganti kerugaian Materiil sebesar Rp.650.000,- (*enam ratus lima puluh ribu rupiah*);

DALAM REKONPENSI :

Halaman 2 dari 48
Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonpensi/ Turut Tergugat VI Kompensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI

- Menghukum Tergugat D.K dan Penggugat D.R/ Turut Tergugat VI D.K untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar RP.6.061.000,- (Enam juta enam puluh satu ribu rupiah) secara tanggung renteng;
4. Bahwa dikarenakan pada tingkatan pertama Tergugat dan para Tergugat kalah kemudian Lenny Anggraini, S.H., Bank Danamon dan Pemenang Lelang Deddy Setyawan Haryanto melakukan Banding dengan Nomor Perkara No. 164/Pdt/2014/PT.Smg, yang dalam amar putusannya sebagai berikut:

MENGADILI:

- Menerima Permintaan Banding dari Para Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Demak tanggal 29 Januari 2014 Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Dmk, yang dimintakan Banding dan;

MENGADILI DIRI SENDIRI:

DALAM KONVENSI

Tentang EKSEPSI

- Menyatakan menerima Eksepsi dari Turut Tergugat II;

TENTANG POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan Penggugat – semula Turut Tergugat VI dalam Kompensi tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI

Menghukum Penggugat Kompensi / Tergugat dalam Rekonpensi sekarang Terbanding supaya membayar biaya perkara untuk kedua tingkat Pengadilan, yang untuk Pengadilan Tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

5. Bahwa kemudian pada tanggal 23 Oktober 2014 Sumiyatun melakukan Upaya Hukum Kasasi dengan dengan Nomor Perkara 139 K/Pdt/ 2015 Majelis Hakim pada hari Selasa, 30 Juni 2015 dalam amar putusannya sebagai berikut:

MENGADILI

- Mengabulkan Permohonan Kasasi dari Kasasi Sumiyatun tersebut;

Halaman 3 dari 48
Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 164/PDT/2014/PT.SMG tanggal 21 Juli 2014 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 02/Pdt.G/2013/PN. Dmk tanggal 29 Januari 2014;

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONVENSII

DALAM EKSEPSII

- Menyatakan Eksepsi Para Turut Tergugat di Tolak;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Membatalkan akta jual beli yang menjadi dasar peralihan hak milik dari Penggugat kepada Tergugat karena secara hukum telah terjadi Perbuatan Melawan Hukum;
- Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah sertifikat HM No. 11 atas nama Sumiyatun binti Maksum;
- Menghukum Tergugat membayar ganti kerugaian Materiil sebesar Rp.650.000,- (*enam ratus lima puluh ribu rupiah*);

DALAM REKONVENSII :

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonpensi/ Turut Tergugat VI Konpensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSII DAN REKONVENSII

- Menghukum para Termohon Kasasi untuk membayar seluruh biaya perkara dalam semua tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah RP.500.000,- (*lima ratus ribu rupiah*);
6. Bahwa sampai tenggang waktu yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan para pihak juga tidak menggunakan hak-haknya dengan demikian para pihak dianggap telah menerima putusan tersebut yang berarti putusan tersebut telah mempunyai **kekuatan hukum tetap (*inkraht van gewijsde*)**;
 7. Bahwa berdasarkan Putusan Kasasi tersebut di atas yang sudah berkekuatan hukum tetap (*inkraht van gewijsde*), maka Pelawan eksekusi adalah pemilik sah Sertifikat HM No.11 atas nama Sumiyatun Binti Maksum yang terletak di Dukuh Balongkendal, Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak, yang beritikad baik menurut hukum dan harus dilindungi;
 8. Bahwa selama dalam proses persidangan Terlawan Eksekusi juga selalu hadir bahkan ketika proses persidangan ditingkat pertama Terlawan Eksekusi

Halaman 4 dari 48

Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernah menyampaikan kepada Pelawan Eksekusi untuk membayar nilai kerugian yang diderita oleh Pelawan Eksekusi, akan tetapi karena Pelawan Eksekusi tidak pernah merasa menjual maka permintaan Terlawan Eksekusi tidak terpenuhi hingga pada akhirnya proses sampai ditingkat Kasasi di Mahkamah Agung;

9. Bahwa Terlawan Eksekusi juga tersebut juga termasuk Pembeli/ Pemenang lelang yang tidak beriktikad tidak baik;

10. Bahwa menurut hukum pembeli yang beriktikad baik haruslah dilindungi kepentingannya akan tetapi terhadap pembeli yang beriktikad tidak baik menurut hukum tidak dilindungi kepentingannya dimana dalam hal ini dapat disimak dalam Putusan Mahkamah Agung No. 4340 K/Pdt/1986 tanggal 28 Juni 1988 yang dalam kaidah hukumnya adalah "*pembeli setelah membaca surat jual beli tanah, kemudian menemukan keterangan didalamnya yang isinya bertentangan satu sama lain, sehingga menimbulkan kecurigaan atau keragu-raguan siapakah sebenarnya pemilik tanah yang menjadi objek jual beli ini, pihak pembeli seharusnya diharapkan meneliti masalah ini, bilamana tidak, bahkan transaksi terus dilanjutkan, padahal kemudian ternyata tanah tersebut, bukan miliknya penjual, maka pembeli yang demikian ini termasuk pembeli yang beriktikad buruk (bad faith) dan tidak akan dilindungi hukum* (vide majalah "Varia Keadilan Tahun IV No. 43 April 1989, halaman 70);

11. Bahwa dengan demikian dari putusan Mahkamah Agung No. 4340 K/Pdt/1986 tanggal 28 Juni 1988 maka untuk mengetahui iktikad baik seseorang pembeli tanah sebagai tolak ukurnya adalah apakah pembeli tersebut telah melakukan penelitian secara seksama terhadap obyek jual beli tersebut, bahwa untuk hal ini tersebut Adrian Sutedi, S.H.,M.H, berpendapat "*si pembeli sebelum membeli tanah sebaiknya memeriksa terlebih dahulu kepemilikan sertifikat tanah itu, lalu melihat langsung ke lokasi tanah tersebut dan melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan tentang status tanahnya, apakah ada masalah atau tidak, selain itu periksa data pendukung lainnya seperti bagaimana dengan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) bagaimana dengan akta jual belinya, bagaimana pula dengan Izin mendirikan Bangunannya.*" (vide "sertifikat Hak atas Tanah" oleh Adrian Sutedi, S.H.,M.H, Penerbit Sinar Grafika Jakarta April 2011, halaman:145);

12. Bahwa disamping persoalan pembeli/ pemenang lelang tidak beriktikad baik tidak jelas juga obyek mana yang dimintakan oleh Terlawan Eksekusi, bahkan didalam relass panggilan kepada Pelawan Eksekusi ada kesalahan nama yaitu "**berdasarkan penetapan ketua Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 2/Pen.Pdt.Eks/2019/PN. Dmk;**

Halaman 5 dari 48
Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa Pelawan eksekusi sangat dirugikan atas Permohonan eksekusi yang diajukan oleh Terlawan eksekusi di Pengadilan Negeri Demak dengan Nomor 2/Pdt.Eks/2019/PN.Dmk;

Bahwa berdasarkan alasan/ dalil-dalil diatas, Pelawan Eksekusi mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Demak cq Majelis pemeriksa perkara *aquo* berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menyatakan Perlawanan Pelawan Eksekusi adalah tepat dan beralasan;
2. Menyatakan Pelawan Eksekusi adalah Pelawan Eksekusi yang jujur dan benar;
3. Menyatakan Pelawan Eksekusi adalah pemilik dari Sertifikat HM Nomor 11 atas nama Sumiyatun Binti Maksun yang terletak di Dukuh Balongkendal, Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak;
4. Menyatakan untuk menolak Permohonan Eksekusi Nomor 02/Pdt.Eks/2019/PN.Dmk, yang diajukan oleh Terlawan Eksekusi (Dedy Setyawan Haryanto);
5. Menghukum Terlawan Eksekusi untuk membayar biaya perkara ini;
6. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul verzet atau banding.

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang adil berdasarkan peradilan yang baik (***Ex Ae Quo Et Bono***).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pelawan Eksekusi hadir kuasanya dan Terlawan Eksekusi hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dr. Pandu Dewanto, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Demak, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 November 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

DALAM EKSEPSI

Halaman 6 dari 48
Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Dmk



1. Bahwa Terlawan Eksekusi menolak dengan tegas semua dalil-dalil Pelawan di dalam Perlawanannya kecuali yang diakui secara tegas oleh Terlawan Eksekusi;
2. Bahwa Eksepsi dalam konteks hukum acara perdata bermakna tangkisan atau bantahan (objection). Bisa juga pembelaan (plea) yang diajukan Terlawan atau terhadap materi Perlawanan Pelawan;
3. Bahwa setelah mempelajari Perlawanan Eksekusi dan Pelawan dalam keseluruhannya, ternyata ditemukan dalam Perlawanan Eksekusi tersebut memuat adanya beberapa hal yang secara normatif melanggar penyusunan suatu Perlawanan yang akan Terlawan Eksekusi bahas dalam eksepsi sebagai berikut:

➤ **Eksepsi Plurium Litis Consortium**

Bahwa alasan pengajuan eksepsi ini yaitu apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat/ Terlawan tidak lengkap atau orang yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap, terdapat kurang pihak dalam gugatan Penggugat. Bahwa pokok persoalan dalam gugatan Penggugat adalah mengenai perlawanan terhadap objek yaitu Satu (1) bidang tanah serta segala sesuatu di atasnya tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 11 atas nama Mustofa, luas ± 8250m² terletak di Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak;

Yang saat ini sedang diajukan proses permohonan eksekusi dengan Nomor: 02/Pdt.Eks/2019/PN Dmk dan patut untuk dilakukan penolakan permohonan dimaksud. Bahwa objek tersebut diatas diperoleh Terlawan dengan cara selaku pembeli/ pemenang melalui proses lelang, dengan Grosse Risalah Lelang Nomor: 172/2011 dengan title EKSEKUTORIAL YAITU: "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang dilaksanakan oleh KPKNL Semarang atas Permohonan dari pihak Bank Danamon berdasarkan pasal 6 undang-undang Hak Tanggungan. Dengan demikian dalam proses tersebut dapat terlihat masih ada pihak lainnya yang perlu ditarik sebagai pihak dalam Perlawanan a quo diantaranya, pihak Debitur (a/n Mustofa), Kreditur (Bank Danamon), KPKNL Semarang, BPN Demak dst. dengan demikian Perlawanan Pelawan patut untuk dinyatakan tidak diterima dan/atau ditolak karena nyata-nyata perlawanan pelawan kurang pihak;

DALAM KONVENSİ

DALAM POKOK PERKARA

4. Bahwa Terlawan menolak seluruh dalil Perlawanan Pelawan kecuali yang diakui secara tegas;



5. Bahwa apa yang diuraikan dalam Eksepsi mohon terbaca kembali dan menjadi satu kesatuan dengan jawaban dalam konpensi ini;
6. Bahwa Terlawan tidak akan menanggapi satu per satu dalil Perlawanan Pelawan namun akan Terlawan tanggapi poin-poin dari Perlawanan yang dianggap penting sehingga akan terjawab kebenaran secara substansial dari permasalahan a quo;
7. Bahwa Terlawan menolak dengan tegas keseluruhan dalil-dalil Pelawan dalam perlawanannya yang pada prinsipnya menyatakan Terlawan menerima putusan kasasi di Mahkamah Agung dan objek yaitu Satu (1) bidang tanah serta segala sesuatu di atasnya tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 11 atas nama Mustofa, luas \pm 8250m² terletak di Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak adalah milik Pelawan, sehingga proses eksekusi patut untuk ditolak Pengadilan Negeri Demak. Dan untuk menjawab dalil Pelawan tersebut akan terlawan jabarkan kebenarannya sebagai berikut:

a. Bahwa aset tersebut diatas merupakan Jaminan dari Perjanjian Kredit yang dibuat antara Debitur atas nama Mustofa dan Kreditur Bank Danamon, dimana dalam pelaksanaan perjanjian kredit tersebut ternyata Debitur telah cidera janji (wanprestasi) dan tidak melaksanakan kewajibannya yaitu pelunasan hutangnya kepada Kreditur;

b. Bahwa oleh karena Debitur telah wanprestasi maka pihak Kreditur melakukan penjualan terhadap asset tersebut diatas melalui lelang berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi: *“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”* sebagaimana permohonan lelang No. 10/SP/LELANG/2011 yang diajukan oleh pihak Bank Danamon tertanggal 1 Februari 2011 dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak yang berkepal “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” tersebut dengan nomor: 00321/2010 tanggal 8 Maret 2010, Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 53/2010 tanggal 11 Februari 2010;

c. Bahwa irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” dalam Sertifikat Hak Tanggungan mengandung arti bahwa apabila debitor cidera janji maka berdasarkan title eksekutorial yang tertera dalam Sertifikat Hak Tanggungan tersebut **MEMPUNYAI**



KEKUATAN HUKUM YANG SAMA DENGAN PUTUSAN HAKIM YANG BERSIFAT TETAP DAN MENGIKAT hal ini selaras dengan pasal 14 ayat 2 dan 3 undang-undang No. 4 Tahun 1996 yang berbunyi:

Pasal 14 ayat 2

“Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “**DEMI KEADLIAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.**”

Pasal 14 ayat 3

“Sertipikat Hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.”

d. Bahwa kemudian setelah permohonan lelang didaftarkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL Semarang) maka telah dilakukan Pemberitahuan kepada Debitor oleh penjual melalui Surat Nomor: C.10-10/SP/LELANG/2011 tanggal 17 Februari 2011 dan telah DIUMUMKAN DI KPKNL SEMARANG DAN DIUMUMKAN MELALUI MEDIA HARIAN WAWASAN PADA TANGGAL 17 FEBRUARI 2011;

Bahwa dalam lelang dikenal sebuah asaz yaitu ASAZ KETERBUKAAN, dimana dalam pelaksanaan lelang tersebut sebagai sumber bagi masyarakat untuk mendapatkan informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif tentang pelaksanaan lelang. Selain itu ASAZ KETERBUKAAN ini juga memberi ruang kepada pihak lain untuk mempertahankan hak bagi pihak-pihak yang berkepentingan. In casu dalam perkara a quo **TERHADAP PENGUMUMAN LELANG YANG TELAH DILAKSANAKAN TERSEBUT TIDAK ADA PIHAK YANG BERKEBERATAN SERTA TIDAK PIHAK LAIN YANG MENGAJUKAN PEMBATALAN PELALANGAN DAN/ATAU PENJUALAN ASET TERSEBUT;**

e. Bahwa setelah lelang dilaksanakan pada tanggal 24 Februari 2011 sebagaimana GROSSE RISALAH LELANG Nomor: 172/2011 yang pada pokoknya menyatakan dilakukan pelelangan terhadap 2 objek yaitu Satu (1) bidang tanah serta segala sesuatu di atasnya tersebut dalam Sertifikat



Hak Milik No. 11 atas nama Mustofa, luas \pm 8250m² terletak di Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak;

Terhadap objek tersebut Terlawan adalah Pemenang lelang dan Pembeli beritikad baik yang patut untuk dilindungi oleh hukum;

f. Bahwa GROSSE RISALAH LELANG Nomor: 172/2011 adalah akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna hal ini selaras dengan pasal 1 angka 35 PERATURAN METERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 27/PMK.06/2016 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG, yang klausulanya sebagai berikut:

Pasal 1 angka 35

“Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna”

g. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka objek tersebut telah dibalik nama atas nama Terlawan dan sampai saat ini Terlawan belum bisa menikmati/ menempati objek a quo dikarenakan adanya perlawanan dari Pelawan secara tanpa hak;

h. Bahwa selanjutnya sebagaimana pasal 4 PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 27/PMK.06/2016 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG DAN HALAMAN 100 ANGKA 21 BUKU II MAHKAMAH AGUNG TENTANG PEDOMAN PELAKSANAAN TUGAS DAN ADMINISTRASI PENGADILAN berbunyi sebagai berikut:

Pasal 4

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

HALAMAN 100 ANGKA 21 BUKU II MAHKAMAH AGUNG

“Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”

In casu proses pelaksanaan lelang telah dilaksanakan telah sesuai dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang belaku, Pelawan justru tidak melakukan perlawanan ataupun keberatan saat pelelangan hendak dilakukan walaupun telah diumumkan berkali-kali baik melalui pengumuman langsung di KPKNL Semarang maupun pengumuman lewat media Harian Wawasan, sehingga perlawanan Pelawan adalah tidak berdasarkan hukum dan patut untuk ditolak;



i. Bahwa dengan demikian adalah suatu keterlambatan apabila saat ini Pelawan mempermasalahkan mengenai pembatalan permohonan eksekusi, dikarenakan pelelangan terhadap objek jaminan tersebut TELAH SELESAI DILAKSANAKAN, SUDAH ADA PEMENANG LELANG, OBJEK LELANG TELAH DILAKUKAN BALIK NAMA ATAS NAMA PEMBELI LELANG BERITIKAD BAIK, KEMUDIAN JIKALAU PELAWAN TETAP BERSIKERAS UNTUK MENGAJUKAN PERLAWAN MAKA AKAN LEBIH TEPAT SASARAN JIKALAU PELAWAN MENGGUGAT PIHAK BANK DANAMON UNTUK MEMINTA GANTI KERUGIAN DAN BUKAN MENGAJUKAN PERLAWAN TERHADAP TERLAWAN;

j. Bahwa selain daripada itu, patut untuk dipahami oleh Pelawan eksekusi bahwa Perlawanan yang dilakukan oleh Pelawan TIDAK DAPAT MENANGGUHKAN EKSEKUSI hal ini selaras dengan *Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II* yang diterbitkan Mahkamah Agung (hal. 144-145). Di dalam buku tersebut dijelaskan sebagai berikut:

- **Perlawanan tereksekusi terhadap sita eksekusi barang bergerak dan barang yang tidak bergerak diatur dalam pasal 207 HIR atau pasal 225 Rbg.**
- **Perlawanan ini pada azasnya tidka menangguhkan eksekusi. Pasal 207 (3) HIR atau 227 RBg.**

8. Bahwa oleh karenanya adalah TIDAK BENAR TERLAWAN TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DENGAN ADANYA PROSES LELANG TERSEBUT, apalagi seluruh aturan lelang telah ditempuh dan prosesnya pun dilakukan secara benar dan terbuka, jadi janganlah kelalaian dari Pelawan menjadi beban/ permasalahan bagi Terlawan;

9. Bahwa Terlawan menolak dengan tegas dalil dalam posita angka 9 sampai 11 Perlawanan Pelawan, dalil yang disampaikan tersebut adalah dalil yang SESAT dengan menggunakan penafsiran kaidah hukum secara keliru dan sangat dipaksakan. Bahwa Terlawan tegaskan kepada Pelawan, Terlawan adalah PEMBELI BERITIKAD BAIK YANG DILINDUNGI OLEH HUKUM, proses lelang yang sah dan telah melalui lembaga yang berwenang dan telah dilaksanakan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal ini selaras dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang berbunyi **“Pembeli yang telah bertindak dengan**



itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”;

➤ Putusan Mahkamah Agung RI No. 52 K/SIP/1975 tanggal 23 September 1975 yang berbunyi “**Pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi**”;

➤ Putusan Mahkamah Agung RI No. 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982 yang berbunyi “**Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum**”;

➤ Putusan Mahkamah Agung RI No. 3201 K/SIP/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996 yang berbunyi “**Pembeli beritikad baik harus dilindungi**”;

10. Bahwa kemudian putusan mahkamah agung yang dipakai Pelawan justru menjelaskan mengenai transaksi penjualan beli tanah dibawah tangan tanpa melalui proses lelang, fakta yang terjadi saat ini proses penjualan terhadap objek a quo tersebut dilakukan berdasarkan pasal 6 undang-undang hak tanggungan, permohonan penjualan lelang telah dilakukan pengumuman berkali-kali namun tidak ada keberatan dari Pelawan dan saat ini sudah ada pemenang lelang yaitu Terlawan maka dari mana itikad buruk dari Terlawan tersebut?? dari sini dapat terlihat itikad buruk dari Pelawan yang dengan segala akal yang dipaksakan tersebut mencoba mengelabui hukum dengan penafsiran-penafsiran hukum yang sesat;

11. Bahwa Terlawan merasa hibah atas dalil pelawan angka 12 dan 13 karena apakah kesalahan penulisan tersebut sengaja dilakukan sendiri oleh Terlawan?? Sudah tentu tidak! Terlawan justru TIDAK MEMPUNYAI KEWENANGAN UNTUK MENGELUARKAN PENETAPAN SEBAGAIMANA DIDALILKAN OLEH PELAWAN DAN OLEH KARENA ITU TERLAWAN MENSOMEER PELAWAN AGAR MEMBUKTIKANNYA DALAM PERSIDANGAN A QUO ADANYA ITIKAD BURUK DARI TERLAWAN SEBAGAIMANA YANG DIDALILKAN PELAWAN!! Lagi pula terhadap kesalahan penulisan tersebut saat ini telah dikalrifikasi/ renfoi oleh Pengadilan Negeri Demak sehingga kembali lagi dalil yang dipakai oleh Pelawan adalah dalil yang dipaksakan dan sangat mengada-ada;

DALAM REKONVENS

12. Bahwa apa yang terurai dalam EKSEPSI dan POKOK PERKARA mohon terbaca kembali dalam rekonvensi ini

13. Bahwa sebagaimana GROSSE RISALAH LELANG Nomor: 172/201 tanggal 24 Februari 2011, Terlawan adalah Pemenang/ Pembeli lelang beritikad baik yang dilindungi oleh hukum atas objek yaitu Satu (1) bidang tanah serta segala



sesuatu di atasnya tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 11 atas nama Mustofa luas ±8250m² terletak di Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak;

14. Bahwa objek tersebut diatas saat ini telah dilakukan balik nama atas nama Terlawan dengan Sertifikat Hak Milik No. 11/Balerejo;

15. Bahwa Pelawan Rekonvensi/ Terlawan Konvensi TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM, apapun dengan Pelawan konvensi, sehingga digugatnya Terlawan konvensi/ Pelawan rekonvensi oleh Pelawan konvensi/ Terlawan rekonvensi adalah upaya untuk menunda-nunda dan menghalang-halangi proses permohonan eksekusi dari Pelawan Rekonvensi untuk menikmati obyek a quo yang telah dibeli oleh Pelawan konvensi melalui proses lelang yang terbuka dan benar secara hukum;

16. Bahwa oleh karena itu walaupun Pelawan Rekonvensi telah membeli objek a quo melalui proses lelang dan telah balik nama terhadap objek tersebut ternyata SAMPAI SAAT INI PELAWAN REKONVENSİ TIDAK DAPAT MENIKMATI HAK-HAKNYA UNTUK MENGUASAI OBJEK DIMAKSUD sejak tahun 2011 sampai saat ini karena adanya perlawanan-perlawanan yang dilakukan oleh Terlawan rekonvensi;

17. Bahwa apabila dihitung sampai saat ini Terlawan Rekonvensi telah menguasai dan menikmati objek milik Pelawan Rekonvensi selama 8 tahun;

18. Bahwa oleh karena itu Perbuatan Terlawan Rekonvensi yang menunda serta menghalang-halangi proses permohonan eksekusi dari Pelawan Rekonvensi untuk menguasai dan menikmati OBJEK MILIK PELAWAN REKONVENSİ TERSEBUT ADALAH PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

19. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh terlawan Rekonvensi tersebut maka Pelawan Rekonvensi mengalami kerugian secara materiil dan imateriil sebagaimana berikut di bawah ini:

- Kerugian materiil diantaranya:

Pembelian objek lelang sejumlah	Rp. 80.950.000,-
Biaya balik nama	Rp. 500.000,-
<u>Jawa Advokat untuk menangani perkara a quo</u>	<u>Rp.150.000.000,- +</u>
TOTAL KERUGIAN MATERIIL ADALAH	Rp. 231.450.000;

- Kerugian imateriil diantaranya:

Keuntungan yang diharapkan apabila objek tersebut disewakan yang dapat ditaksir berdasarkan nilai sewa pertahun di daerah tersebut sekitar Rp.40.000.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Stress dan tertekan secara psikologi akibat perlawanan yang dilakukan oleh Terlawan rekonsvensi dari persidangan pokok perkara tingkat PN sampai MA dan bahkan pada perlawanan ini yang dapat dinilai sejumlah Rp. 1.000.000.000,-;

TOTAL KERUGIAN IMATERIL ADALAH Rp. 1.040.000.000;

- Maka TOTAL KERUGIAN MATERIL DAN IMATERIL YANG DIDERITA PELAWAN REKOVENSI AKIBAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERLAWAN REKONVENSII ADALAH Rp. 1.271.450.000,- (satu milliard dua ratus tujuh puluh satu juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) YANG WAJIB DIBAYARKAN OLEH TERLAWAN REKONVENSII SEKALIGUS DAN SEKETIKA SAAT PERLAWANAN DARI TERLAWAN EKSEKUSI DINYATAKAN DITOLAK;

20. Bahwa apabila Terlawan Rekonsvensi lalai dalam memenuhi dan/atau melaksanakan ganti kerugian saat perlawanan Terlawan rekonsvensi dinyatakan di tolak maka dalam keterlambatan pembayaran kerugian tersebut, mohon dihukum biaya keterlambatan (dwangsom) Rp.1.000.000,- setiap hari hingga dilunasi pembayarannya;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Terlawan konvensi/ Pelawan rekonsvensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar berkenan memeriksa serta memutus sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Terlawan konvensi/ Pelawan rekonsvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Perlawanan Pelawan konvensi/ Terlawan rekonsvensi tidak dapat diterima;
- Menghukum Pelawan konvensi/ Terlawan rekonsvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSII

- Menolak Perlawanan Pelawan konvensi/ Terlawan rekonsvensi dalam keseluruhannya;

DALAM REKONVENSII

1. Menyatakan Pelawan Rekonsvensi adalah Pembeli lelang beritikad baik;
2. Menyatakan Proses balik nama objek a quo ke atas nama pelawan Rekonsvensi adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan Terlawan Rekonsvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 14 dari 48
Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Terlawan Rekonvensi untuk memberikan ganti kerugian materi dan immateril sejumlah **Rp. 1.271.450.000,- (satu miliar dua ratus tujuh puluh satu juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) dengan perincian:**

- Kerugian materiil diantaranya:	
Pembelian objek lelang sejumlah	Rp. 80.950.000,-
Biaya balik nama	Rp. 500.000,-
Jawa Advokat untuk menangani perkara a quo	Rp.150.000.000,- +
TOTAL KERUGIAN MATERIIL ADALAH	Rp. 231.450.000;

- Kerugian imateriil diantaranya:
Keuntungan yang diharapkan apabila objek tersebut disewakan yang dapat ditaksir berdasarkan nilai sewa pertahun di daerah tersebut sekitar Rp.40.000.000,-
Stress dan tertekan secara psikologu akibat perlawanan yang dilakukan oleh Terlawan rekonvensi dari persidangan pokok perkara tingkat PN sampai MA dan bahkan pada perlawanan ini yang dapat dinilai sejumlah Rp. 1.000.000.000,-;

5. Menghukum Terlawan Rekonvensi untuk membayar uang paksa (Dwangsom) Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk tiap kali keterlambatan perhari sejak putusan dinyatakan telah berkekuatan hukum tetap;

6. Menghukum Terlawan Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

ATAU

Memberikan putusan lain yang adil dan bijaksana menurut Pengadilan Negeri Demak dengan rasa keadilan dengan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari Terlawan tersebut, Kuasa Hukum Pelawan telah mengajukan Repliknya tertanggal 3 Desember 2019 yang untuk selengkapnya telah terlampir dalam Berita Acara Persidangan dan dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa atas Replik tersebut, Kuasa Hukum Terlawan telah menanggapi dengan mengajukan Dupliknya tertanggal 10 Desember 2019 yang untuk selengkapnya telah terlampir dalam Berita Acara Persidangan dan dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Perlawanannya, Pelawan telah mengajukan bukti-bukti surat yang terdiri dari :

1. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 11 atas nama Sumiyatun Binti Maksun yang terletak di Desa Balerejo Kecamatan Dempet Kabupaten Demak, selanjutnya foto copy dari foto copy surat tersebut yang telah diberi materai cukup dilampirkan dalam berkas perkara ini serta diberi tanda -----P – 1;

Halaman 15 dari 48
Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Surat Pernyataan Jual Tanah Lepas tanggal 17 Desember 2007 antara Sumiyatun bt Maksun (selaku Penjual) dengan H. Muthoin / H. Susilowati b. Ky. H. Suyuti (selaku Pembeli), yang terletak di Dukuh Balongkendal Desa Balerejo tercatat dalam buku C Desa lama No. 732 Psl. 124 Kls. SIII luas 0,825m² dan C Desa baru No. 1022 Psl. 34 Kls. II/32 luas 7.580 m² dijual dengan luas $\frac{1}{4}$ bau atau panjang 40,35 m x lebar 36,90 m = luas 1673 m², selanjutnya foto copy dari surat tersebut yang telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya dilampirkan dalam berkas perkara ini serta diberi tanda--P – 2;
3. Surat Pernyataan Jual Tanah Gogol tanggal 27 April 2009 antara H. Muthoin/Hj. Susilowati (selaku penjual) dengan Mahmudi b Sholeh (selaku pembeli), tanah sawah C Desa lama No. 732 Psl. 124 Kls. SIII luas 0,167 ha dan C Desa baru No. 1022 Psl. 34 Kls. II/32 luas 1673 m² dengan ukuran panjang 40,35 m x lebar 36,90 m, selanjutnya foto copy dari surat tersebut yang telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya dilampirkan dalam berkas perkara ini serta diberi tanda-----P – 3;
4. Putusan Pengadilan Negeri Demak No. 2/Pdt.G/2013/PN.Dmk, selanjutnya foto copy dari surat tersebut yang telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya dilampirkan dalam berkas perkara ini serta diberi tanda-----P – 4;
5. Putusan Mahkamah Agung No. 139 K/Pdt/2015, selanjutnya foto copy dari surat tersebut yang telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya dilampirkan dalam berkas perkara ini serta diberi tanda--P – 5;

Bahwa bukti-surat P-1 sampai dengan P-5 tersebut telah memenuhi ketentuan Undang-Undang No.13 tahun 1985 tentang Bea Materai jo. Peraturan Pemerintah No.24 tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Materai dan selanjutnya bukti-bukti surat tersebut akan dipertimbangkan sebagai alat bukti surat yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Terlawan telah mengajukan bukti-bukti surat yang terdiri dari :

- 1.A. Grosse Risalah Lelang Nomor 172/2011, selanjutnya foto copy dari surat tersebut yang telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya dilampirkan dalam berkas perkara ini serta diberi tanda -----T- 1A;

Halaman 16 dari 48
Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1.B. Kutipan Risalah Lelang Nomor 172/2011, foto copy dari foto copy surat tersebut yang telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya dilampirkan dalam berkas perkara ini serta diberi tanda -----T – 1B;
2. Sertifikat Hak Milik No. 11 Desa Balerejo Kecamatan Dempet Kabupaten Demak Provinsi Jawa Tengah selanjutnya foto copy dari surat tersebut yang telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya dilampirkan dalam berkas perkara ini serta diberi tanda ----- T – 2;
3. Surat Edaran Nomor : 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, selanjutnya foto copy dari foto copy surat tersebut yang telah diberi materai cukup dilampirkan dalam berkas perkara ini serta diberi tanda -----T – 3;
4. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2019 Nomor Objek Pajak 33.21.090.022.017-0011 atas nama Sumiyatun B Maksun, selanjutnya foto copy dari surat tersebut yang telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya dilampirkan dalam berkas perkara ini serta diberi tanda -----T – 4;
5. Bukti media koran harian wawasan pada tanggal 17 februari 2011, selanjutnya foto copy dari foto copy surat tersebut yang telah diberi materai cukup dilampirkan dalam berkas perkara ini serta diberi tanda----- T – 5;
6. Buku II Mahkamah Agung Tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan, selanjutnya foto copy dari foto copy surat tersebut yang telah diberi materai cukup dilampirkan dalam berkas perkara ini serta diberi tanda -----T – 6;
7. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/ 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, selanjutnya foto copy dari foto copy surat tersebut yang telah diberi materai cukup dilampirkan dalam berkas perkara ini serta diberi tanda -----T – 7;
8. Hasil Rapat Kamar Perdata Mahkamah Agung Republik Indoensia yang diselenggarakan 14 s.d. 16 Maret 2011 selanjutnya foto copy dari foto copy surat tersebut yang telah diberi materai cukup dilampirkan dalam berkas perkara ini serta diberi tanda -----T – 8;
9. Setoran Tanda Terima Setoran (STTS) Pemerintah Kabupaten Demak Tahun 2019 Nomor Objek Pajak 33.21.090.022.017-0011 atas nama Sumiyatun B Maksun selanjutnya foto copy dari surat tersebut yang telah diberi materai

Halaman 17 dari 48
Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cukup dan sesuai dengan aslinya dilampirkan dalam berkas perkara ini serta diberi tanda -----T – 9;

Bahwa bukti-surat T-1 sampai dengan T-9 tersebut telah memenuhi ketentuan Undang-Undang No.13 tahun 1985 tentang Bea Materai jo. Peraturan Pemerintah No.24 tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Materai dan selanjutnya bukti-bukti surat tersebut akan dipertimbangkan sebagai alat bukti surat yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut, Kuasa Hukum Pelawan juga mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang telah memberikan keterangan dan pendapatnya dibawah sumpah sesuai agama dan kepercayaannya masing-masing antara lain:

1. Saksi H. MUTHOIN menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi merupakan perangkat desa tepatnya sebagai Bayan;
- Bahwa Saksi sudah menjadi Bayan (Kepala Dusun) sejak Tahun 1998 sampai sekarang;
- Bahwa Saksi mengetahui ada sengketa tanah milik Sumiyatun yang tercatat dalam C Desa Nomor 11 Desa Belerejo Kecamatan Dempet Kabupaten Demak;
- Bahwa pada Tahun 2007 Saksi membeli sebagian tanah milik Sumiyatun;
- Bahwa setiap ada transaksi jual beli di Desa Balerejo Kecamatan Dempet Kabupaten Demak dilakukan melalui Desa, bukan melalui Notaris;
- Bahwa jual beli tanah yang dilakukan antara Saksi dengan Sumiyatun tercatat dalam Surat pernyataan Jual Tanah Lepas yang ditandatangani tanggal 17 Desember 2007;
- Bahwa selanjutnya tanah yang sudah Saksi beli tersebut Saksi jual kepada Mahmudi tercatat dalam Surat Pernyataan Jual Tanah Gogol yang ditandatangani tanggal 27 April 2009;
- Bahwa sengketa tanah milik Sumiyatun berawal dari C Desa Nomor 11 Desa Belerejo Kecamatan Dempet Kabupaten Demak milik Sumiyatun yang dipinjam Mustofa yang ternyata digunakan sebagai jaminan di Bank untuk keperluan Mustofa sendiri;
- Bahwa setahu Saksi Mustofa merupakan orang Mantri suntik;
- Bahwa peminjaman C Desa Nomor 11 Desa Belerejo Kecamatan Dempet Kabupaten Demak milik Sumiyatun yang dilakukan oleh Mustofa tanpa seizin Saksi sebagai pemilik sebagian tanah dalam C Desa tersebut;

2. Saksi MAHMUDI menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 18 dari 48

Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui ada sengketa tanah milik Sumiyatun yang tercatat dalam C Desa Nomor 11 Desa Belerejo Kecamatan Dempet Kabupaten Demak;
- Bahwa Saksi pada Tahun 2009 Saksi merupakan pembeli ke -2 atas sebagian tanah milik Sumiyatun ;
- Bahwa setiap ada transaksi jual beli di Desa Balerejo Kecamatan Dempet Kabupaten Demak dilakukan melalui Desa, bukan melalui Notaris;
- Bahwa awalnya Muthoin membeli sebagian tanah milik Sumiyatun tercatat dalam Surat pernyataan Jual Tanah Lepas yang ditandatangani tanggal 17 Desember 2007;
- Bahwa selanjutnya tanah yang sudah dibeli oleh Muthoin tersebut dijual kepada Saksi tercatat dalam Surat Pernyataan Jual Tanah Gogol yang ditandatangani tanggal 27 April 2009;
- Bahwa sengketa tanah milik Sumiyatun berawal dari C Desa Nomor 11 Desa Belerejo Kecamatan Dempet Kabupaten Demak milik Sumiyatun yang dipinjam Mustofa yang ternyata digunakan sebagai jaminan di Bank untuk keperluan Mustofa sendiri;
- Bahwa setahu Saksi Mustofa merupakan orang Mantri suntik;
- Bahwa peminjaman C Desa Nomor 11 Desa Belerejo Kecamatan Dempet Kabupaten Demak milik Sumiyatun yang dilakukan oleh Mustofa tanpa seizin Saksi sebagai pemilik sebagian tanah dalam C Desa tersebut;

Bahwa atas keterangan Saksi tersebut Para Pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Pelawan dan Terlawan masing-masing telah menyerahkan Kesimpulan akhir (konklusi) secara tertulis pada persidangan tanggal 21 Januari 2020 yang untuk selengkapannya kesimpulan tersebut telah terlampir dalam Berita Acara Persidangan dan dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

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

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

Halaman 19 dari 48
Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Dmk



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Perlawanan Pelawan yang pada pokoknya termuat dalam posita gugatan sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa atas Perlawanan Pelawan Tersebut, Terlawan telah mengajukan Jawaban sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Jawaban Terlawan diajukan Eksepsi dan Rekonvensi, selain Jawaban pada Pokok Perkara, maka akan dipertimbangkan secara berturut-turut Dalam Konvensi yang meliputi pertimbangan Dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara dilanjutkan pertimbangan tentang Rekonvensi;

DALAM KONVENSI

1. Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa dalam Jawaban yang diajukan oleh Terlawan telah dikemukakan eksepsi tentang Plurium Litis Consortiu, dengan alasan pengajuan eksepsi ini yaitu apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat/ Terlawan tidak lengkap atau orang yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap, terdapat kurang pihak dalam gugatan Penggugat. Bahwa pokok persoalan dalam gugatan Penggugat adalah mengenai perlawanan terhadap objek yaitu Satu (1) bidang tanah serta segala sesuatu di atasnya tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 11 atas nama Mustofa, luas $\pm 8250\text{m}^2$ terletak di Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak. Yang saat ini sedang diajukan proses permohonan eksekusi dengan Nomor: 02/Pdt.Eks/2019/PN Dmk dan patut untuk dilakukan penolakan permohonan dimaksud. Bahwa objek tersebut diatas diperoleh Terlawan dengan cara selaku pembeli/ pemenang melalui proses lelang, dengan Grosse Risalah Lelang Nomor: 172/2011 dengan title EKSEKUTORIAL YAITU: "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang dilaksanakan oleh KPKNL Semarang atas Permohonan dari pihak Bank Danamon berdasarkan pasal 6 undang-undang Hak Tanggungan. Dengan demikian dalam proses tersebut dapat terlihat masih ada pihak lainnya yang perlu ditarik sebagai pihak dalam Perlawanan a quo diantaranya, pihak Debitur (a/n Mustofa), Kreditur (Bank Danamon), KPKNL Semarang, BPN Demak dst. dengan demikian Perlawanan Pelawan patut untuk dinyatakan tidak diterima dan/atau ditolak karena nyata-nyata perlawanan pelawan kurang pihak;

Menimbang, bahwa eksepsi tersebut ditolak oleh Pelawan dalam Repliknya, dengan alasan Pelawan tetap dalam dalil Perlawanannya, yang harus diartikan, bahwa Pelawan tetap hanya melawan Terlawan;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi yang diajukan Terlawan tersebut, Majelis Hakim menilai, bahwa oleh karena dalam Perlawanan Pelawan dimaksudkan

Halaman 20 dari 48
Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan Eksekusi atas Penetapan Eksekusi No. 2/Pdt.Eks/2019/PN Dmk, yang dimohonkan oleh Terlawan, sedangkan tuntutan yang diajukan hanya kepada pelaksanaan eksekusi dan Termohon Eksekusi, maka sudah cukup jika yang dijadikan pihak dalam Perlawanan ini hanya Pemohon Eksekusi atau Terlawan dalam perkara ini, sehingga tidak didudukannya pihak Debitur (a/n Mustofa), Kreditur (Bank Danamon), KPKNL Semarang, BPN Demak dst, tidak menyebabkan Perlawanan menjadi kurang pihak;

Menimbang, bahwa dengan demikian Eksepsi Terlawan tersebut haruslah ditolak;

1. Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Perlawanan Pelawan pada pokoknya adalah sebagai berikut;

Bahwa Pelawan pernah meminjamkan sertifikat miliknya yang terletak di Dukuh Balongkendal, Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak yaitu SHM Nomor 11 atas nama Sumiyatun Binti Maksum kepada Mustofa seorang tokoh Masyarakat yang bekerja sebagai mantri desa;

Bahwa sertifikat tersebut kemudian beralih ke atas nama Mustofa dengan cara melawan hukum, dan atas Perbuatan Melawan Hukum tersebut, Pelawan juga telah melakukan gugatan pada tanggal 11 Januari dengan Nomor Perkara 02/Pdt.G/2013/PN Dmk, dengan Tergugat Mustofa, Leny Anggraenie, S.H., PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk berkedudukan di Jakarta cq. BANK DANAMON CABANG DEMAK., H. Muthoin., Mahmudi., Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan Dedy Setyawan Haryanto (Terlawan Eksekusi);

Bahwa perkara tersebut dimenangkan oleh Pelawan dan telah berkekuatan hukum tetap, sebagaimana dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 139 K/Pdt/2015, 30 Juni 2015, dengan amar putusannya sebagai berikut:

MENGADILI

- Mengabulkan Permohonan Kasasi dari Kasasi Sumiyatun tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 164/PDT/2014/PT.SMG tanggal 21 Juli 2014 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 02/Pdt.G/2013/PN. Dmk tanggal 29 Januari 2014;

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONVENSIS

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi Para Turut Tergugat di Tolak;

DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 21 dari 48

Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Membatalkan akta jual beli yang menjadi dasar peralihan hak milik dari Penggugat kepada Tergugat karena secara hukum telah terjadi Perbuatan Melawan Hukum;
- Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah sertifikat HM No. 11 atas nama Sumiyatun binti Maksum;
- Menghukum Tergugat membayar ganti kerugaian Materiil sebesar Rp.650.000,- (*enam ratus lima puluh ribu rupiah*);

DALAM REKONVENSİ :

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonpensi/ Turut Tergugat VI Konpensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

- Menghukum para Termohon Kasasi untuk membayar seluruh biaya perkara dalam semua tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah RP.500.000,- (*lima ratus ribu rupiah*);

Bahwa berdasarkan Putusan Kasasi tersebut di atas yang sudah berkekuatan hukum tetap (*inkraht van gewijsde*), maka Pelawan eksekusi adalah pemilik sah Sertifikat HM No.11 atas nama Sumiyatun Binti Maksum yang terletak di Dukuh Balongkendal, Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak, yang beritikad baik menurut hukum dan harus dilindungi;

Bahwa selama dalam proses persidangan Terlawan Eksekusi juga selalu hadir bahkan ketika proses persidangan ditingkat pertama Terlawan Eksekusi pernah menyampaikan kepada Pelawan Eksekusi untuk membayar nilai kerugian yang diderita oleh Pelawan Eksekusi, akan tetapi karena Pelawan Eksekusi tidak pernah merasa menjual maka permintaan Terlawan Eksekusi tidak terpenuhi hingga pada akhirnya proses sampai ditingkat Kasasi di Mahkamah Agung;

Bahwa Terlawan Eksekusi juga tersebut juga termasuk Pembeli/ Pemenang lelang yang tidak beriktikad tidak baik, dan terhadap pembeli yang beriktikad tidak baik menurut hukum tidak dilindungi kepentingannya dimana dalam hal ini dapat disimak dalam Putusan Mahkamah Agung No. 4340 K/Pdt/1986 tanggal 28 Juni 1988 yang dalam kaidah hukumnya adalah "*pembeli setelah membaca surat jual beli tanah, kemudian menemukan keterangan didalamnya yang isinya bertentangan satu sama lain, sehingga menimbulkan kecurigaan atau keragu-raguan siapakah sebenarnya pemilik tanah yang menjadi objek jual beli ini, pihak pembeli seharusnya*

Halaman 22 dari 48
Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diharapkan meneliti masalah ini, bilamana tidak, bahkan transaksi terus dilanjutkan, padahal kemudian ternyata tanah tersebut, bukan miliknya penjual, maka pembeli yang demikian ini termasuk pembeli yang beriktikad buruk (bad faith) dan tidak akan dilindungi hukum (vide majalah "Varia Keadilan Tahun IV No. 43 April 1989, halaman 70);

Bahwa dengan demikian dari putusan Mahkamah Agung No. 4340 K/Pdt/1986 tanggal 28 Juni 1988 maka untuk mengetahui iktikad baik seseorang pembeli tanah sebagai tolak ukurnya adalah apakah pembeli tersebut telah melakukan penelitian secara seksama terhadap obyek jual beli tersebut, bahwa untuk hal ini tersebut Adrian Sutedi, S.H.,M.H, berpendapat "*si pembeli sebelum membeli tanah sebaiknya memeriksa terlebih dahulu kepemilikan sertifikat tanah itu, lalu melihat langsung ke lokasi tanah tersebut dan melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan tentang status tanahnya, apakah ada masalah atau tidak, selain itu periksa data pendukung lainnya seperti bagaimana dengan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) bagaimana dengan akta jual belinya, bagaimana pula dengan Izin mendirikan Bangunannya.*" (vide "sertifikat Hak atas Tanah" oleh Adrian Sutedi, S.H.,M.H, Penerbit Sinar Grafika Jakarta April 2011, halaman:145);

Bahwa disamping persoalan pembeli/ pemenang lelang tidak beriktikad baik tidak jelas juga obyek mana yang dimintakan oleh Terlawan Eksekusi, bahkan didalam relass panggilan kepada Pelawan Eksekusi ada kesalahan nama yaitu "berdasarkan penetapan ketua Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 2/Pen.Pdt.Eks/2019/PN. Dmk;

Sebagaimana tersebut dalam posita hukum Perlawanan Pelawan ;

Menimbang, bahwa Terlawan membantah dalil-dalil Pelawan tersebut dengan mengemukakan yang pada pokoknya sebagai berikut;

Bahwa aset tersebut diatas merupakan Jaminan dari Perjanjian Kredit yang dibuat antara Debitur atas nama Mustofa dan Kreditur Bank Danamon, dimana dalam pelaksanaan perjanjian kredit tersebut ternyata Debitur telah cidera janji (wanprestasi) dan tidak melaksanakan kewajibannya yaitu pelunasan hutangnya kepada Kreditur;

Bahwa oleh karena Debitur telah wanprestasi maka pihak Kreditur melakukan penjualan terhadap aset tersebut diatas melalui lelang berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi: "*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*" sebagaimana permohonan

Halaman 23 dari 48

Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang No. 10/SP/LELANG/2011 yang diajukan oleh pihak Bank Danamon tertanggal 1 Februari 2011 dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" tersebut dengan nomor: 00321/2010 tanggal 8 Maret 2010, Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 53/2010 tanggal 11 Februari 2010;

Bahwa irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" dalam Sertifikat Hak Tanggungan mengandung arti bahwa apabila debitur cidera janji maka berdasarkan title eksekutorial yang tertera dalam Sertifikat Hak Tanggungan tersebut MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM YANG SAMA DENGAN PUTUSAN HAKIM YANG BERSIFAT TETAP DAN MENGIKAT hal ini selaras dengan pasal 14 ayat 2 dan 3 undang-undang No. 4 Tahun 1996;

Bahwa kemudian setelah permohonan lelang didaftarkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL Semarang) maka telah dilakukan Pemberitahuan kepada Debitor oleh penjual melalui Surat Nomor: C.10-10/SP/LELANG/2011 tanggal 17 Februari 2011 dan telah DIUMUMKAN DI KPKNL SEMARANG DAN DIUMUMKAN MELALUI MEDIA HARIAN WAWASAN PADA TANGGAL 17 FEBRUARI 2011;

Bahwa dalam lelang dikenal sebuah asaz yaitu ASAZ KETERBUKAAN, dimana dalam pelaksanaan lelang tersebut sebagai sumber bagi masyarakat untuk mendapatkan informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif tentang pelaksanaan lelang. Selain itu ASAZ KETERBUKAAN ini juga memberi ruang kepada pihak lain untuk mempertahankan hak bagi pihak-pihak yang berkepentingan. In casu dalam perkara a quo TERHADAP PENGUMUMAN LELANG YANG TELAH DILAKSANAKAN TERSEBUT TIDAK ADA PIHAK YANG BERKEBERATAN SERTA TIDAK PIHAK LAIN YANG MENGAJUKAN PEMBATALAN PELALANGAN DAN/ATAU PENJUALAN ASET TERSEBUT;

Bahwa setelah lelang dilaksanakan pada tanggal 24 Februari 2011 sebagaimana GROSSE RISALAH LELANG Nomor: 172/2011 yang pada pokoknya menyatakan dilakukan pelelangan terhadap 2 objek yaitu Satu (1) bidang tanah serta segala sesuatu di atasnya tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 11 atas nama Mustofa, luas \pm 8250m² terletak di Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak. Terhadap objek tersebut Terlawan adalah Pemenang lelang dan Pembeli beritikad baik yang patut untuk dilindungi oleh hukum;

Bahwa GROSSE RISALAH LELANG Nomor: 172/2011 adalah akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna hal ini

Halaman 24 dari 48
Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaras dengan pasal 1 angka 35 PERATURAN METERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 27/PMK.06/2016 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG;

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka objek tersebut telah dibalik nama atas nama Terlawan dan sampai saat ini Terlawan belum bisa menikmati/ menempati objek a quo dikarenakan adanya perlawanan dari Pelawan secara tanpa hak;

Bahwa selanjutnya sebagaimana pasal 4 PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 27/PMK.06/2016 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG DAN HALAMAN 100 ANGKA 21 BUKU II MAHKAMAH AGUNG TENTANG PEDOMAN PELAKSANAAN TUGAS DAN ADMINISTRASI PENGADILAN berbunyi sebagai berikut:

Pasal 4

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

HALAMAN 100 ANGKA 21 BUKU II MAHKAMAH AGUNG

“Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”

In casu proses pelaksanaan lelang telah dilaksanakan telah sesuai dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Pelawan justru tidak melakukan perlawanan ataupun keberatan saat pelelangan hendak dilakukan walaupun telah diumumkan berkali-kali baik melalui pengumuman langsung di KPKNL Semarang maupun pengumuman lewat media Harian Wawasan, sehingga perlawanan Pelawan adalah tidak berdasarkan hukum dan patut untuk ditolak;

Bahwa dengan demikian adalah suatu keterlambatan apabila saat ini Pelawan memperlakukan mengenai pembatalan permohonan eksekusi, dikarenakan pelelangan terhadap objek jaminan tersebut TELAH SELESAI DILAKSANAKAN, SUDAH ADA PEMENANG LELANG, OBJEK LELANG TELAH DILAKUKAN BALIK NAMA ATAS NAMA PEMBELI LELANG BERITIKAD BAIK, KEMUDIAN JIKALAU PELAWAN TETAP BERSIKERAS UNTUK MENGAJUKAN PERLAWAN MAKA AKAN LEBIH TEPAT SASARAN JIKALAU PELAWAN MENGGUGAT PIHAK BANK DANAMON UNTUK MEMINTA GANTI KERUGIAN DAN BUKAN MENGAJUKAN PERLAWAN TERHADAP TERLAWAN;

Bahwa selain daripada itu, patut untuk dipahami oleh Pelawan eksekusi bahwa Perlawanan yang dilakukan oleh Pelawan TIDAK DAPAT MENANGGUHKAN

Halaman 25 dari 48
Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

EKSEKUSI hal ini selaras dengan *Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II* yang diterbitkan Mahkamah Agung (hal. 144-145). Di dalam buku tersebut dijelaskan sebagai berikut:

- Perlawanan tereksekusi terhadap sita eksekusi barang bergerak dan barang yang tidak bergerak diatur dalam pasal 207 HIR atau pasal 225 Rbg.
- Perlawanan ini pada azasnya tidak menanggukuhkan eksekusi. Pasal 207 (3) HIR atau 227 RBg.

Bahwa oleh karenanya adalah TIDAK BENAR TERLAWAN TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DENGAN ADANYA PROSES LELANG TERSEBUT, apalagi seluruh aturan lelang telah ditempuh dan prosesnya pun dilakukan secara benar dan terbuka, jadi janganlah kelalaian dari Pelawan menjadi beban/ permasalahan bagi Terlawan;

Bahwa Terlawan menolak dengan tegas dalil dalam posita angka 9 sampai 11 Perlawanan Pelawan, dalil yang disampaikan tersebut adalah dalil yang SESAT dengan menggunakan penafsiran kaidah hukum secara keliru dan sangat dipaksakan. Bahwa Terlawan tegaskan kepada Pelawan, Terlawan adalah PEMBELI BERITIKAD BAIK YANG DILINDUNGI OLEH HUKUM, proses lelang yang sah dan telah melalui lembaga yang berwenang dan telah dilaksanakan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal ini selaras dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang berbunyi “Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”;
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 52 K/SIP/1975 tanggal 23 September 1975 yang berbunyi “Pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi”;
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982 yang berbunyi “Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum”;
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 3201 K/SIP/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996 yang berbunyi “Pembeli beritikad baik harus dilindungi”;

Bahwa kemudian putusan mahkamah agung yang dipakai Pelawan justru menjelaskan mengenai transaksi penjualan beli tanah dibawah tangan tanpa melalui proses lelang, fakta yang terjadi saat ini proses penjualan terhadap objek a quo

Halaman 26 dari 48
Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dilakukan berdasarkan pasal 6 undang-undang hak tanggungan, permohonan penjualan lelang telah dilakukan pengumuman berkali-kali namun tidak ada keberatan dari Pelawan dan saat ini sudah ada pemenang lelang yaitu Terlawan maka dari mana itikad buruk dari Terlawan tersebut?? dari sini dapat terlihat itikad buruk dari Pelawan yang dengan segala akal yang dipaksakan tersebut mencoba mengelabui hukum dengan penafsiran-penafsiran hukum yang sesat;

Bahwa Terlawan merasa hibah atas dalil pelawan angka 12 dan 13 karena apakah kesalahan penulisan tersebut sengaja dilakukan sendiri oleh Terlawan?? Sudah tentu tidak! Terlawan justru TIDAK MEMPUNYAI KEWENANGAN UNTUK MENGELUARKAN PENETAPAN SEBAGAIMANA DIDALILKAN OLEH PELAWAN DAN OLEH KARENA ITU TERLAWAN MENSOMEER PELAWAN AGAR MEMBUKTIKANNYA DALAM PERSIDANGAN A QUO ADANYA ITIKAD BURUK DARI TERLAWAN SEBAGAIMANA YANG DIDALILKAN PELAWAN!! Lagi pula terhadap kesalahan penulisan tersebut saat ini telah dikalrifikasi/ renfoi oleh Pengadilan Negeri Demak sehingga kembali lagi dalil yang dipakai oleh Pelawan adalah dalil yang dipaksakan dan sangat mengada-ada;

Sebagaimana tersebut dalam jawaban Terlawan ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal, maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan awalnya memiliki sebidang tanah, luas $\pm 8250m^2$ terletak di Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 11, atas nama Sumiyatun (Pelawan), kemudian beralih menjadi atas nama Mustofa, kemudian beralih menjadi atas nama Dedy Setyawan Haryanto (Terlawan);
2. Bahwa Pelawan menguasai secara fisik tanah tersebut yang saat ini telah dikeluarkan Penetapan Eksekusi No.2/Pid.Eks/2019/PN Dmk oleh Pengadilan Negeri Demak, karena diajukan permohonan eksekusi oleh Terlawan, yang menjadi objek persengketaan dalam Perlawanan ini, yang selanjutnya dapat disebut tanah sengketa atau tanah SHM No.11;
3. Bahwa Terlawan mengajukan permohonan eksekusi, karena merupakan pembeli tanah tersebut yang pada saat itu SHM No. 11 masih atas nama Mustofa, melalui lelang umum pada tanggal 24 Februari 2011, yang diadakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, atas permintaan penjual yaitu Bank Danamon Cabang Demak;

Halaman 27 dari 48

Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Dmk

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

4. Bahwa Bank Danamon Cabang Demak menjual lelang tanah tersebut melalui KPKNL Semarang, karena Mustofa tidak memenuhi kewajibannya dalam Perjanjian Kredit yang dibuat antara Bank Danamon Cabang Demak sebagai Kreditur dan Mustofa sebagai Debitur, dimana tanah tersebut menjadi jaminan dan telah dipasang Hak Tanggungan, dengan pemberi Hak Tanggungan Mustofa dan pemegang atau penerima Hak Tanggungan Bank Danamon Cabang Demak;

5. Bahwa Pelawan mengajukan gugatan pada tanggal 11 Januari 2013 ke Pengadilan Negeri Demak, dengan nomor 02/Pdt.G/2013/PN Dmk, menggugat Mustofa sebagai Tergugat, dan Notaris Leny Anggraenie, Bank Danamon Cabang Demak, H. Muthoin, Mahmudi, BPN kabupaten Demak dan Dedy Setyawan Haryanto (Terlawan), masing-masing sebagai Turut Tergugat I dampai dengan Turut Tergugat VI;

6. Bahwa perkara perdata tersebut dimenangkan oleh Pelawan dengan putusan kasasi No. 139/Pdt/2015, tanggal 30 Juni 2015, dan telah berkekuatan hukum tetap, dengan amar pada pokok perkara;

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Membatalkan akta jual beli yang menjadi dasar peralihan hak milik dari Penggugat kepada Tergugat karena secara hukum telah terjadi Perbuatan Melawan Hukum;
- Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah sertifikat HM No. 11 atas nama Sumiyatun binti Maksum;
- Menghukum Tergugat membayar ganti kerugaian Materiil sebesar Rp.650.000,- (*enam ratus lima puluh ribu rupiah*);

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak, karena didalilkan oleh Pelawan namun dibantah oleh Terlawan adalah;

1. Apakah dengan adanya putusan kasasi No. 139/Pdt/2015, tanggal 30 Juni 2015, yang telah berkekuatan hukum tetap, dengan sendirinya atau secara otomatis semua tindakan jual beli dan proses apapun yang terkait dengan SHM No. 11, termasuk proses lelang berdasarkan Risalah Lelang No. 172/2011 tertanggal 24 Februari 2011 menjadi tidak sah dan batal secara hukum?;

Halaman 28 dari 48
Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Dmk



2. Apakah Terlawan merupakan Pembeli yang tidak Beritikad Baik dalam membeli lelang objek sengketa?;

3. Apakah Pelawan adalah pemilik hak yang sah atas tanah objek sengketa?;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok Perlawanan Pelawan dibantah oleh Terlawan, maka berdasarkan Pasal 163 HIR Pelawan berkewajiban untuk membuktikan dalil Perlawanannya;

Menimbang, bahwa Pelawan untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti surat (P-1 sampai dengan P-5) dan keterangan saksi yang telah disumpah, yaitu saksi Muthoin dan saksi Mahmudi;

Menimbang, bahwa Terlawan untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti surat (T-1 sampai dengan T-9); Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Perlawanan dan dalil sangkalan dalam Jawaban serta alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain, mengenai hal-hal menjadi persengketaan antara kedua belah pihak, dipertimbangkan sebagai berikut;

1. Apakah dengan adanya putusan kasasi No. 139/Pdt/2015, tanggal 30 Juni 2015, yang telah berkekuatan hukum tetap, dengan sendirinya atau secara otomatis semua tindakan jual beli dan proses apapun yang terkait, SHM No. 11, termasuk proses lelang berdasarkan Risalah Lelang No. 172/2011 tertanggal 24 Februari 2011 menjadi tidak sah dan batal secara hukum?;

Menimbang, bahwa dalil pokok Perlawanan adalah, bahwa Pelawan sebagai pemilik yang berhak atas tanah objek sengketa, karena tanah tersebut sejak semula adalah milik Pelawan sebagaimana tersebut dalam SHM No.11 atas nama Sumiyatun dan secara fisik dikuasai oleh Pelawan;

Menimbang, bahwa dari (bukti surat P-2 dan P-3), serta keterangan saksi Muthoin dan Mahmudi, Pelawan sebelumnya telah menjual sebagian dari tanah sengketa kepada Muthoin pada tanggal 17 Desember 2007, dan Muthoin kemudian menjualnya lagi kepada Mahmudi pada tanggal 27 April 2009, dimana jual beli-jual beli tersebut dilakukan dibawah tangan;

Menimbang, bahwa jual beli atau peralihan hak atas tanah SHM dilakukan melalui PPAT (vide Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari ketentuan di atas, maka jual beli sebagian tanah sengketa secara dibawah tangan tersebut hanya mengikat pihak-pihak yang membuat perjanjian, namun tidak mengikat pihak ketiga;

Menimbang, bahwa Pelawan tidak pernah menjual atau mengalihkan hak tanah tersebut kepada Mustofa, meskipun pada tanggal 27 Januari 2010 terdapat Akta Jual Beli antara Sumiyatun (Pelawan) dengan Mustofa yang dibuat oleh PPAT Leny Angraenie, SH., namun Akta Jual Beli yang menjadi dasar peralihan atas tanah tersebut dari Sumiyatun (Pelawan) kepada Mustofa, telah dibatalkan oleh Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, didukung bukti surat (P-1, P-4, P-5), serta keterangan saksi Muthoin dan Mahmudi;

Menimbang, bahwa meskipun bukti surat (P-1) berupa SHM No. 11 atas nama Sumiyatun pada Pendaftaran Pertama tanggal 14 Juni 1978 tidak ditunjukkan aslinya, namun SHM No. 11 atas nama Dedy Setyawan Haryanto, telah diajukan oleh Terlawan (bukti surat T-2/sesuai asli), sehingga bukti surat (P-1) tersebut dapat digunakan untuk mendukung dalil Pelawan, karena sesuai dengan bukti surat (T-2);

Menimbang, bahwa dengan demikian Pelawan adalah pemilik asal tanah objek sengketa dan Pelawan secara hukum tidak pernah menjual tanah tersebut kepada Mustofa;

Menimbang, bahwa menurut dalil Pelawan, dengan adanya putusan kasasi No. 139/Pdt/2015, tanggal 30 Juni 2015, (bukti surat P-5) yang telah berkekuatan hukum tetap, maka semua tindakan jual beli dan proses apapun yang dilakukan oleh Mustofa terkait, SHM No. 11 atas nama Sumiyatun tidak sah dan batal secara hukum, dengan demikian proses lelang yang dilakukan oleh Terlawan berdasarkan Risalah Lelang No. 172/2011 tertanggal 24 Februari 2011 juga secara otomatis batal demi hukum;

Menimbang, bahwa peristiwa-peristiwa hukum yang berkaitan dengan proses peralihan hak atas tanah SHM No. 11 setelah dilakukan jual beli di depan PPAT Leny Angraenie, SH pada tanggal 27 Januari 2010, (bukti surat P-1,P-4,P-4, T-1.A,T-1.B, T-2) adalah;

1. Penerbitan SHM No. 11 atas nama Pemegang Hak Mustofa dan mencoret Sumiyatun sebagai Pemegang Hak atas SHM No. 11 tersebut, pada tanggal 8 Februari 2010, oleh BPN kabupaten Demak;
2. Pembuatan Perjanjian Kredit No. PK/142/2701/0110 tanggal 27 Januari 2010 dengan jaminan SHM No.11 atas nama Mustofa, antara Bank Danamon Cabang Demak sebagai Kreditur dan Mustofa sebagai Debitur;

Halaman 30 dari 48
Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan No.00321/2010 atas tanah SHM No. 11 atas nama Mustofa pada tanggal 8 Maret, oleh BPN kabupaten Demak, sehingga hak atas tanah beralih kepada Pemegang atau Penerima Hak Tanggungan, yaitu Bank Danamon Cabang Demak;

4. Penerbitan Risalah Lelang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011 oleh KPKNL Semarang, atas pelaksanaan Penjualan Lelang tanah SHM No. 11 atas nama Mustofa, atas permintaan Penjual Bank Danamon Cabang Demak, dan dibeli oleh Pelawan, pada tanggal 24 Februari 2011, sebagai dasar peralihan hak atas tanah SHM No. 11 atas nama Mustofa kepada Terlawan;

Menimbang, bahwa sementara itu, Pelawan yang pada waktu itu berkedudukan sebagai Penggugat mengajukan gugatan pada tanggal 11 Januari 2013, sehingga peristiwa-peristiwa hukum atau proses peralihan hak atas tanah SHM No. 11 tersebut telah terjadi atau selesai dan telah lewat waktu hampir 2 (dua) tahun, ketika Pelawan yang pada waktu itu berkedudukan sebagai Penggugat, mengajukan gugatannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian apabila peristiwa-peristiwa hukum atau proses peralihan hak atas tanah SHM No. 11 tersebut di atas dihubungkan dengan dalil Pelawan, berarti, menurut dalil Pelawan, peristiwa-peristiwa hukum atau proses peralihan hak atas tanah SHM No. 11 yang didukung dengan akta-akta tersebut dengan sendirinya atau secara otomatis telah menjadi tidak sah dan batal secara hukum;

Menimbang, bahwa bukti surat (P-5), berupa putusan kasasi No.139/Pdt/2015, tanggal 30 Juni 2015, dan telah berkekuatan hukum tetap, dengan amar pada pokok perkara;

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Membatalkan akta jual beli yang menjadi dasar peralihan hak milik dari Penggugat kepada Tergugat karena secara hukum telah terjadi Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah sertifikat HM No. 11 atas nama Sumiyatun binti Maksum;
5. Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian Materiil sebesar Rp.650.000,- (*enam ratus lima puluh ribu rupiah*);

Menimbang, bahwa dari bukti surat (P-5) tersebut ternyata tidak ada amar putusan yang berbunyi, "semua tindakan jual beli dan proses apapun yang dilakukan oleh Mustofa terkait, SHM No. 11 atas nama Sumiyatun tidak sah dan batal secara

Halaman 31 dari 48
Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, dengan demikian proses lelang yang dilakukan oleh Terlawan berdasarkan Risalah Lelang No. 172/2011 tertanggal 24 Februari 2011 juga secara otomatis batal demi hukum”;

Menimbang, bahwa dari bukti surat (P-5) tersebut ternyata juga tidak ada amar putusan yang berbunyi. membatalkan atau menyatakan tidak sahnya; atau menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

1. SHM No.11 atas nama Mustofa;
2. Perjanjian Kredit No. PK/142/2701/0110;
3. Sertifikat Hak Tanggungan No.00321/2010;
4. Risalah Lelang No. 172/2011;

Menimbang, bahwa dengan demikian apakah bukti surat (P-5) tersebut dapat dijadikan dasar akan kebenaran dari dalil Pelawan yang menyatakan, bahwa semua tindakan jual beli dan proses apapun yang dilakukan oleh Mustofa terkait, SHM No. 11 atas nama Sumiyatun tidak sah dan batal secara hukum, dengan demikian proses lelang yang dilakukan oleh Terlawan berdasarkan Risalah Lelang No. 172/2011 tertanggal 24 Februari 2011 juga secara otomatis batal demi hukum?;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Perlawanan Pelawan yang ditegaskan dalam Repliknya tersebut dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UU No. 5 tahun 1960 tentang UUPA dan Pasal 1 angka 20 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa Sertifikat tanah adalah tanda bukti hak atas tanah dan berlaku sebagai alat bukti yang kuat, atau dengan kata lain pemegang hak dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah, secara hukum adalah Pemilik atau pihak yang paling berhak atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (3) UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 35 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK/06/2016, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa Risalah Lelang merupakan Akta Otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna;

Menimbang, bahwa SHM atas tanah adalah akta otentik, demikian juga dengan Sertifikat Hak Tanggungan, maupun Risalah Lelang;

Menimbang, bahwa akta otentik merupakan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya (vide Pasal 1870 KUHPerdata dan Pasal 165 HIR),

Halaman 32 dari 48
Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga Pemegang Hak dalam SHM tersebut adalah pemilik tanah atau Pemegang Hak Milik atas tanah tersebut, Pemegang Sertifikat Hak Tanggungan adalah pihak yang berhak atas objek Hak Tanggungan tersebut, dan Risalah Lelang adalah bukti terjadinya peralihan hak atas barang yang dilelang dari Penjual Lelang kepada Pembeli atau pemenang Lelang;

Menimbang, bahwa oleh karena itu jika ada pihak lain yang membantah kebenaran dari akta-akta tersebut atau peristiwa hukum yang dinyatakan dalam akta-akta tersebut, maka ia harus mengajukan tuntutan atau gugatan ke pengadilan dan harus dapat membuktikan, bahwa akta tersebut palsu, batal, atau tidak sah/cacat hukum dalam arti tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa sedangkan keadaan palsunya, batalnya atau tidak sah/cacat hukumnya dalam arti tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dari akta-akta otentik tersebut, tidak terjadi secara serta merta atau secara otomatis, namun harus melalui Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, yang menyatakan tentang hal itu;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalam kaitannya dengan perkara ini, maka jika Pelawan mendalilkan, bahwa semua tindakan jual beli dan proses apapun yang dilakukan oleh Mustofa terkait, SHM No. 11 atas nama Sumiyatun tidak sah dan batal secara hukum, dengan demikian proses lelang yang dilakukan oleh Terlawan berdasarkan Risalah Lelang No. 172/2011 tertanggal 24 Februari 2011 juga secara otomatis batal demi hukum, harus dipenuhi 2 (dua) syarat, yaitu;

1. Adanya tindakan dari Pelawan yang telah menuntut atau menggugat ke pengadilan, supaya pengadilan menyatakan, “semua tindakan jual beli dan proses apapun yang dilakukan oleh Mustofa terkait, SHM No. 11 atas nama Sumiyatun tidak sah dan batal secara hukum, dengan demikian proses lelang yang dilakukan oleh Terlawan berdasarkan Risalah Lelang No. 172/2011 tertanggal 24 Februari 2011 juga secara otomatis batal demi hukum”; atau menyatakan, “bahwa SHM No, 11 atas nama Mustofa, Perjanjian Kredit Kredit No. PK/142/2701/0110, Sertifikat Hak Tanggungan No.00321/2010, Risalah Lelang No. 172/2011, tersebut palsu, batal ataupun tidak sah/cacat hukum dalam arti tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat”;
2. Adanya Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, yang memutus dengan amar putusan yang berbunyi, antara lain, “Menyatakan semua tindakan jual beli dan proses apapun yang dilakukan oleh Mustofa terkait, SHM No. 11 atas nama Sumiyatun tidak sah dan batal secara

Halaman 33 dari 48

Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, dengan demikian proses lelang yang dilakukan oleh Terlawan berdasarkan Risalah Lelang No. 172/2011 tertanggal 24 Februari 2011 juga secara otomatis batal demi hukum”; atau menyatakan, “bahwa SHM No. 11 atas nama Mustofa, Perjanjian Kredit Kredit No. PK/142/2701/0110, Sertifikat Hak Tanggungan No.00321/2010, Risalah Lelang No. 172/2011, tersebut palsu, batal ataupun tidak sah/cacat hukum dalam arti tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat”;

Menimbang, bahwa namun ke 2 (dua) hal tersebut tidak terdapat dalam perkara ini, baik dalam dalil Perlawanan Pelawan maupun dari alat bukti yang diajukan oleh Pelawan;

Menimbang, bahwa kaitannya dengan Lelang, menurut ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016, bahwa lelang yang dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan, hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 52 K/Pdt/2005, No.1068 K/Pdt/2008 dan No. 1091 K/Pdt/2009, serta Surat Keputusan Ketua Mahkamah Agung No.KMA/032/IV/2007 tentang Memberlakukan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tudas dan Administrasi Pengadilan;

Menimbang, bahwa selain itu dalam gugatan Penggugat yang sekarang sebagai Pelawan dalam perkara ini juga tidak menuntut keabsahan pelaksanaan Lelang atas tanah sengketa yang diadakan oleh KPKNL Semarang dalam perkara perdata No. 02/Pdt.G/2013/PN Dmk (bukti surat P-4), bahkan juga dalam perkara perdata tersebut KPKNL Semarang tidak digugat atau tidak menjadi pihak dalam gugatannya, sehingga secara hukum Pelawan dianggap tidak mempersoalkan pelaksanaan Lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Semarang;

Menimbang, bahwa sementara itu, amar putusan kasasi, yang berbunyi “Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah sertifikat HM No. 11 atas nama Sumiyatun binti Maksu”; (bukti surat P-5), haruslah diartikan, bahwa Sumiyatun adalah pemilik asal tanah tersebut, karena sejak gugatan diajukan tanggal 11 Januari 2013 hingga putusan kasasi tanggal 30 Juni 2015, tanah SHM No. 11 adalah atas nama Mustofa, bukan atas nama Sumiyatun, nama Sumiyatun sudah dicoret dari Pemegang Hak atas tanah tersebut pada tanggal 8 Februari 2010;

Menimbang, bahwa mengenai dalil Pelawan dalam Kesimpulannya, yang membandingkan perkara ini dengan logika sederhana yang menyatakan.”...bahwa ketika A mempunyai sebuah HP, kemudian HP tersebut diambil secara tidak syah oleh B, kemudian dijual lagi kepada C, dan C dijual lagi kepada D dan seterusnya, kemudian A tersebut melakukan upaya hukum dengan melakukan laporan kepada polisi yang mengajukan gugatan perdata yang pada akhirnya dalam amar

Halaman 34 dari 48
Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusannya menyampaikan bahwa HP tersebut milik A dan harus dikembalikan lagi pada A karena yang berhak adalah A, lalu apakah proses-proses yang sudah dilakukan A, B, C, D apakah syah, Dan apakah A tidak berhak atas HP nya tersebut?”, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap logika sederhana Pelawan tersebut Majelis Hakim menilai, bahwa hal tersebut tidak dapat dibandingkn atau disamakan dalam perkara ini, karena;

1. Bahwa HP adalah benda bergerak, yang peralihannya tidak ditentukan secara limitatif dalam undang-undang, sedangkan tanah SHM adalah benda tetap yang prosedur peralihannya telah ditentukan secara limitatif dengan undang-undang, sehingga jika peralihannya tidak memenuhi prosedur yang ditentukan dengan undang-undang, maka proses peralihannya dapat dinyatakan tidak sah, atau pembelinya tidak dapat dilindungi secara hukum karena tidak beritikad baik, demikian juga sebaliknya;
2. Bahwa logika sederhana Pelawan tersebut sebenarnya ada pengecualiannya, atau dalam hal tertentu tidak dapat diterapkan, yaitu terhadap pihak yang mendapatkan barang itu, antara lain, melalui Lelang, sebagaimana diatur dalam Pasal 582 KUH Perdata (untuk benda bergerak), yang menyebutkan, “Barang siapa menuntut kembalinya suatu barang yang telah dicuri atau hilang tidak diwajibkan memberi penggantian kepada si pemegangnya untuk uang yang telah dibayarkan untuk membelinya, kecuali benda itu dibelinya di pasar tahunan atau pasar lainnya, di pelelangan umum atau dari pihak yang biasa memperdagangkan barang-barang sejenis itu”
3. Bahwa dalam perkara ini tidak ada putusan yang menyatakan “mengembalikan tanah sengketa pada Sumiyatun”;
4. Bahwa dalam perkara ini tidak ada putusan yang menyatakan “Sumiyatun adalah yang berhak atas tanah sengketa”, yang ada adalah “Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 11 atas nama Sumiyatun binti Maksum” jadi dalam amar putusan kasasi tersebut, Pelawan adalah pemilik dokumen berupa sertifikat HM No.11 atas nama Sumiyatun binti Maksum, sedangkan sertikat HM No.11 atas nama Sumiyatun binti Maksum sudah tidak berlaku sejak tanggal 8 Februari 2010;

Halaman 35 dari 48
Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Dmk



5. Bahwa dalam perkara ini tidak ada putusan yang menyatakan tidak sahnya;

- SHM No.11 atas nama Mustofa,
- Perjanjian Kredit No. PK/142/2701/0110;
- Sertifikat Hak Tanggungan No.00321/2010;
- Risalah Lelang No. 172/2011;

Karena memang tidak dituntut atau tidak dipersoalkan dalam gugatan perdata No. 2/Pdt.G/2013/PN Dmk (bukti surat P-4);

Menimbang bahwa dengan demikian logika sederhana yang disampaikan oleh Pelawan tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang bahwa dari pertimbangan-pertimbangan di atas, maka dalil Pelawan yang ditegaskan dalam Repliknya, yang menyatakan, bahwa dengan adanya putusan kasasi No. 139/Pdt/2015, tanggal 30 Juni 2015, yang telah berkekuatan hukum tetap, maka semua tindakan jual beli dan proses apapun yang dilakukan oleh Mustofa terkait, SHM No. 11 atas nama Sumiyatun tidak sah dan batal secara hukum, dengan demikian proses lelang yang dilakukan oleh Terlawan berdasarkan Risalah Lelang No. 172/2011 tertanggal 24 Februari 2011 juga secara otomatis batal demi hukum, tidak dapat dibuktikan kebenarannya, karena hanya didasarkan pada pendapat atau kesimpulan Pelawan saja tanpa didukung dengan alat bukti, dan dibantah oleh Terlawan ;

2. Apakah Terlawan merupakan Pembeli yang tidak Beritikad Baik dalam membeli lelang objek sengketa?;

Menimbang, bahwa Pelawan dalam Perlawanan dan Repliknya telah mendalilkan, bahwa Terlawan adalah Pembeli yang tidak Beritikad Baik, dengan alasan yang pada pokoknya, bahwa Terlawan sebagai pembeli sudah tahu dan paham mengenai objek sengketa yang selalu hadir dalam proses persidangan, baik sejak awal persidangan di tingkat pertama di Pengadilan Negeri Demak dengan perkara No. 02/Pdt.G/2013/PN Dmk, kemudian di tingkat banding melalui Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dengan perkara No. 146/Pdt/2014/PT.Smg, bahkan sampai tingkat kasasi di Mahkamah Agung dengan perkara No. 139/Pdt/2015, sehingga sebenarnya Terlawan sudah mengetahui posisi yang sebenarnya mengenai objek sengketa yang mana sudah jelas dalam putusan kasasi;

Menimbang, bahwa menurut dalil Pelawan, bahwa pembeli yang tidak beritikad baik, menurut hukum tidak dilindungi kepentingannya dimana dalam hal ini dapat disimak dalam Putusan Mahkamah Agung No. 4340 K/Pdt/1986 tanggal 28 Juni 1988 yang dalam kaidah hukumnya adalah "*pembeli setelah membaca surat jual*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli tanah, kemudian menemukan keterangan didalamnya yang isinya bertentangan satu sama lain, sehingga menimbulkan kecurigaan atau keragu-raguan siapakah sebenarnya pemilik tanah yang menjadi objek jual beli ini, pihak pembeli seharusnya diharapkan meneliti masalah ini, bilamana tidak, bahkan transaksi terus dilanjutkan, padahal kemudian ternyata tanah tersebut, bukan miliknya penjual, maka pembeli yang demikian ini termasuk pembeli yang beriktikad buruk (bad faith) dan tidak akan dilindungi hukum (vide majalah "Varia Keadilan Tahun IV No. 43 April 1989, halaman 70);

Menimbang, bahwa menurut dalil Pelawan, untuk mengetahui iktikad baik seseorang pembeli tanah sebagai tolak ukurnya adalah apakah pembeli tersebut telah melakukan penelitian secara seksama terhadap obyek jual beli tersebut, bahwa untuk hal ini tersebut Adrian Sutedi, S.H.,M.H, berpendapat "si pembeli sebelum membeli tanah sebaiknya memeriksa terlebih dahulu kepemilikan sertifikat tanah itu, lalu melihat langsung ke lokasi tanah tersebut dan melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan tentang status tanahnya, apakah ada masalah atau tidak, selain itu periksa data pendukung lainnya seperti bagaimana dengan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) bagaimana dengan akta jual belinya, bagaimana pula dengan Izin mendirikan Bangunannya." (vide "sertifikat Hak atas Tanah" oleh Adrian Sutedi, S.H.,M.H, Penerbit Sinar Grafika Jakarta April 2011, halaman:145);

Menimbang, bahwa mengenai dalil Perlawanan Pelawan tersebut dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (vide Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara), termasuk perjanjian jual beli;

Menimbang, bahwa pembeli beritikad baik jika ia memperoleh barang dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui ada cacat cela di dalamnya (vide Pasi 531 KUHPerdara);

Menimbang dengan demikian pengetahuan akan cacat cela terhadap barang itu adalah pada waktu sebelum dilakukan hingga dilakukannya pembelian tersebut;

Menimbang, bahwa jika dikaitkan dalam perkara ini, barang adalah tanah sengketa, yang pada waktu di jual lelang dan dibeli Terlawan adalah atas nama Mustofa;

Menimbang, bahwa jika dikaitkan dengan perkara ini, cacat cela barang tersebut adalah, bahwa Mustofa merupakan orang yang tidak berhak atas tanah sengketa;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan Pasal 531 KUH Perdata tersebut, Terlawan dapat disebut sebagai Pembeli yang tidak Beritikad Baik, jika ia mengetahui

Halaman 37 dari 48
Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau setidaknya dapat menduga, bahwa Mustofa merupakan orang yang tidak berhak atas tanah sengketa, sebelum atau pada saat membeli Lelang;

Menimbang, bahwa setelah dibuatnya Akta Jual Beli tanggal 27 Januari 2010, hak milik atas tanah tersebut beralih ke Mustofa dengan diterbitkannya SHM No. 11 atas nama Mustofa dan mencoret Sumiyatun (Pelawan) dari Pemegang Hak atas tanah tersebut oleh BPN kabupaten Demak pada tanggal 8 Februari 2010;

Menimbang, bahwa kemudian Mustofa melakukan Perjanjian Kredit dengan Bank Danamon Cabang Demak pada tanggal 8 Februari 2010 dengan jaminan tanah sengketa, sehingga tanah tersebut menjadi objek Hak Tanggungan, dan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan atas tanah sengketa tersebut, oleh BPN kabupaten Demak, dengan Pemberi Hak Mustofa dan Penerima atau Pemegang Hak Bank Danamon Cabang Demak;

Menimbang, bahwa oleh karena Mustofa tidak memenuhi kewajibannya dalam Perjanjian Kredit, maka Bank Danamon Cabang Demak sebagai Pemegang atau Penerima Hak Tanggungan menjual tanah sengketa, melalui penjualan Lelang yang diadakan oleh KPKNL Semarang, yang dibeli atau sebagai pemenang Lelang adalah Terlawan, sehingga hak atas tanah sengketa tersebut beralih kepada Terlawan, pada tanggal 24 Februari 2011, sebagaimana tersebut dalam Risalah Lelang tanggal 24 Februari 2011;

Menimbang, bahwa dari SHM No.11 (bukti surat T-2), pada saat proses Lelang diketahui bahwa peralihan hak atas tanah itu dari Sumiyatun (Pelawan) ke Mustofa adalah melalui Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT, sedangkan jual beli melalui PPAT merupakan dasar peralihan hak yang sah atas tanah (vide Pasal 37 ayat (1) PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);

Menimbang, bahwa dari SHM No.11 (bukti surat T-2), pada saat proses Lelang diketahui bahwa tanah tersebut dijadikan objek Hak Tanggungan, sedangkan syarat bagi Pemberi Hak Tanggungan yang dalam hal ini adalah Mustofa, adalah orang yang berhak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut (vide Pasal 8 ayat (1) UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan);

Menimbang, bahwa kemudian Bank Danamon Cabang Demak menjual lelang tanah tersebut melalui KPKNL Semarang, karena Mustofa tidak memenuhi kewajibannya dalam Perjanjian Kredit yang dibuat antara Bank Danamon Cabang Demak sebagai Kreditur dan Mustofa sebagai Debitur, dimana tanah tersebut menjadi jaminan, sedangkan Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum (vide Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan);

Halaman 38 dari 48
Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, bahwa Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah ‘Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa’, dan mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa dengan demikian kebenaran peristiwa hukum yang termuat dalam Hak Tanggungan, termasuk keabsahan objek Hak Tanggungan, tidak perlu diragukan lagi oleh pihak ketiga termasuk Terlawan;

Menimbang, bahwa Jual Beli Lelang tanggal 24 Februari 2011, adalah Jual Beli tanah sengketa antara Bank Danamon Cabang Demak sebagai pihak Penjual (Pemegang Hak Tanggungan No.00321/2010 dengan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”), dan Terlawan sebagai Pihak Pembeli, bukan jual beli antara Mustofa dan Terlawan;

Menimbang, bahwa yang menyelenggarakan Lelang adalah KPKNL Semarang, dimana KPKNL adalah pihak yang berwenang menyelenggarakan Lelang (vide Pasal 1 angka 23 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016);

Menimbang, bahwa pelaksanaan lelang tersebut telah melalui tahapan-tahapan yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, antara lain, UU tentang Lelang Staatsblad No. 3 tahun 1941, UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maupun Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, antara lain adanya permohonan Lelang dari Penjual, adanya Persiapan Lelang, adanya memeriksa legalitas formil subyek dan obyek lelang, adanya Pengumuman Lelang, adanya pendaftaran peserta Lelang, adanya Penawaran harga Lelang dan lain-lain hingga penentuan pemenang Lelang dan penerbitan Risalah Lelang, sehingga Lelang tersebut telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa selama proses lelang sejak Permohonan Lelang oleh Bank Danamon Cabang Demak, tanggal 1 Februari 2011 hingga Pelaksanaan Lelang berangsur hingga selesai tanggal 24 Februari 2011, juga tidak ada pihak, termasuk Pelawan, yang mengajukan keberatan ataupun perlawanan terhadap pelaksanaan lelang tersebut, baik kepada KPKNL Semarang sebagai pelaksana Lelang, BPN kabupaten Demak sebagai pihak yang menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan dan pendataran hak atas tanah termasuk peralihannya, Bank Danamon Cabang Demak selaku Penjual Lelang maupun Terlawan sebagai Peserta Lelang hingga menjadi Pemenang Lelang;

Halaman 39 dari 48
Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pelawan yang saat itu berkedudukan sebagai Penggugat dalam perkara perdata No. 02/Pdt.G/2013/PN Dmk, baru mengajukan gugatan tanggal 11 Januari 2013 dan putusan kasasi tanggal 30 Juni 2015;

Menimbang, bahwa dengan demikian jika dihubungkan dengan Pasal 531 KUH Perdata, maka dalam perkara ini, cacat cela dari barang yang dibeli oleh Terlawan baru diketahui oleh setelah pembelian, yaitu hampir selama 2 (dua) tahun setelah pembelian;

Menimbang, bahwa hal ini berarti, sejak sebelum sampai pada saat Terlawan membeli Lelang, Terlawan tidak mengetahui jika barang yang dibeli dalam hal ini tanah sengketa tersebut bermasalah;

Menimbang, bahwa dari keadaan-keadaan sebagaimana dipertimbangkan di atas, bahkan tidak bisa diharapkan secara hukum, bahwa Terlawan mengetahui atau setidak-tidaknya mengetahui bahwa Mustofa adalah orang yang tidak berhak atas tanah sengketa;

Menimbang, bahwa mengenai dalil Pelawan, bahwa Terlawan adalah Pembeli yang tidak Beritikad Baik, dengan alasan yang pada pokoknya, bahwa Terlawan sebagai pembeli sudah tahu dan paham mengenai objek sengketa yang selalu hadir dalam proses persidangan, baik sejak awal persidangan di tingkat pertama di Pengadilan Negeri Demak dengan perkara No. 02/Pdt.G/2013/PN Dmk, kemudian di tingkat banding melalui Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dengan perkara No. 146/Pdt/2014/PT.Smg, bahkan sampai tingkat kasasi di Mahkamah Agung dengan perkara No. 139/Pdt/2015, sehingga sebenarnya Terlawan sudah mengetahui posisi yang sebenarnya mengenai objek sengketa yang mana sudah jelas dalam putusan kasasi, Majelis Hakim menilai keadaan-keadaan tersebut tidak relevan dijadikan alasan untuk menyatakan Terlawan adalah Pembeli yang tidak Beritikad Baik, karena keadaan-keadaan tersebut terjadi setelah Terlawan membeli Lelang tanah SHM No. 11 atas nama Mustofa, bahkan lebih dari 2 (dua) tahun lamanya setelah Terlawan membeli Lelang tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian alasan tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa mengenai Putusan Mahkamah Agung No. 4340 K/Pdt/1986 tanggal 28 Juni 1988 dan pendapat Adrian Sutedi, SH. MH. Dalam bukunya sertifikat Hak atas Tanah” Penerbit Sinar Grafika Jakarta April 2011, halaman:145), yang dijadikan dasar hukum Pelawan untuk menyatakan Terlawan adalah Pembeli yang tidak Beritikad Baik, Majelis Hakim menilai hal tersebut tidak tepat jika ditujukan kepada Terlawan, karena peristiwa hukum yang menjadi dasar

Halaman 40 dari 48
Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Dmk



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

Putusan Mahkamah Agung No. 4340 K/Pdt/1986 tanggal 28 Juni 1988 dan yang menjadi pembahasan Adrian Sutedi, SH. MH. dalam bukunya sertifikat Hak atas Tanah, bukanan Jual Beli melalui Lelang, sedangkan dalam perkara ini Terlawan adalah Pembeli tanah SHM melalui Lelang, sehingga haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa perbedaan jual beli tanah SHM tidak melalui Lelang dibandingkan dengan melalui lelang, antara lain, bahwa jual beli tanah SHM tidak melalui Lelang, ada kewajiban Pembeli untuk memeriksa terlebih dahulu kepemilikan tanah SHM yang akan dibeli, baik dilakukan sendiri atau melalui jasa PPAT ke BPN, sedangkan untuk jual beli tanah SHM melalui Lelang kewajiban tersebut telah dilakukan oleh pihak yang melaksanakan Lelang, yang dalam perkara ini adalah KPKNL Semarang, dengan memeriksa legalitas formil subyek dan obyek lelang (vide Pasal 1 angka 24 Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016), untuk memastikan bahwa Penjual Lelang adalah pihak yang paling berhak atau pemilik sah tanah yang akan dijual Lelang, sebagaimana tersebut dalam Risalah Lelang;

Menimbang, bahwa oleh karena itu dalil Pelawan yang menyatakan, bahwa Terlawan adalah Pembeli yang tidak Beritikad Baik pada waktu membeli tanah sengketa, melalui Lelang pada tanggal 24 Februari 2011, haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai dalil Pelawan yang menyatakan, bahwa Bank Danamon yang pada waktu itu menjadi kreditor fasilitas kredit senilai Rp.175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah), sedangkan harga barang yang dilelang senilai Rp.80.950.000,- (delapan puluh juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah), apakah tidak ada rasa janggal atau curiga ketika mengikuti dan membeli objek sengketa, Majelis Hakim menilai, bahwa berdasarkan bukti surat (T-1A dan T-1B) berupa Grosse dan Kutipan Risalah Lelang tanggal 24 Februari 2011, bahwa objek yang dilelang ada 2 (dua) bidang tanah, yaitu tanah SHM No.11 atas nama Mustofa (tanah sengketa), dan tanah SHM No. 245 atas nama Mustofa, jadi bukan hanya 1 (satu) bidang, dimana kewajiban yang harus dibayar kepada kreditor adalah sebesar Rp. 147.611.847,44 (seratus empat puluh tujuh juta enam ratus sebelas ribu delapan ratus empat puluh tujuh rupiah empat puluh empat sen), bukan Rp.175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah), sedangkan Rp.80.950.000,- (delapan puluh juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah), adalah nilai untuk 1 (satu) bidang tanah yaitu SHM No.11, sedangkan tanah SHM No. 245 tidak ada yang mengajukan penawaran pada saat itu;

Menimbang, bahwa jika ada kreditor yang menjual barang yang menjadi tanggungan utang, dan nilainya ternyata lebih rendah dari utang yang harus dibayar oleh debitur, karena salah menilai objek jaminan ataupun turunnya nilai objek

Halaman 41 dari 48
Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jaminan, dan hal ini bisa saja terjadi, akan tetapi hal demikian adalah bukanlah urusan atau persoalan dari Pembeli Lelang, sehingga dalil Pelawan tersebut diatas haruslah dikesampingkan jika dimaksudkan untuk mendukung pernyataan bahwa Terlawan adalah Pembeli yang tidak Beritikad Baik;

Menimbang, bahwa dengan demikian Pelawan tidak dapat membuktikan dalil Perlawanannya, bahwa Terlawan adalah Pembeli yang tidak Beritikad Baik pada waktu membeli tanah sengketa, melalui Lelang pada tanggal 24 Februari 2011 ;

Menimbang, bahwa namun dari bantahan Terlawan sebagaimana didalilkan dalam Jawaban dan Dupliknya serta didukung dengan bukti surat (T-1A, T-1B, T-2, T-4, T-5 dan T-9), sebagaimana juga telah dipertimbangkan di atas, dapat diketahui bahwa ternyata Terlawan sampai pada saat membeli Lelang objek sengketa pada tanggal 24 Februari 2011, tidak mengetahui bahwa Jual Beli antara Sumiyatun (Pelawan) dengan Mustofa yang dibuat oleh PPAT Leny Anggraenie, SH. Pada tanggal 27 Januari 2010 ternyata tidak sah, sehingga Mustofa adalah orang yang tidak berhak atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian Terlawan telah memenuhi ketentuan Pasal 531 KUH Perdata sebagai Pembeli yang Beritikad Baik;

Menimbang, bahwa bukti surat (T-5), berita di koran Harian Wawasan tanggal 17 Februari 2011, meskipun tidak ditunjukkan aslinya namun isinya mengenai Pengumuman Lelang juga disebutkan dalam bukti surat (T-1A dan T.1B/ yang ditunjukkan aslinya) , maka bukti surat tersebut dapat digunakan untuk mendukung dalil Terlawan;

Menimbang, bahwa keadaan demikian menunjukkan bahwa Terlawan beritikad baik pada waktu melaksanakan perikatan, yaitu jual beli lelang, karena telah memenuhi ketentuan-ketentuan yang berlaku sebagai Pembeli dalam pelaksanaan Lelang, dan Lelang tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku (vide Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata);

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Kamar sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, bahwa Pembeli tanah melalui Lelang Umum adalah Pembeli Yang Beritikad Baik, sehingga secara hukum harus dilindungi;

Menimbang, bahwa Pembeli Lelang adalah sebagai Pembeli yang Beritikad Baik yang secara hukum harus dilindungi, juga didasarkan dari Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung, yang dapat dilihat dari beberapa Putusan Mahkamah Agung, antara lain, Putusan No. 821 K/Sip/1974, No. 3604 K/Pdt/1985, No. 2609

Halaman 42 dari 48
Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

K/Pdt/2003, No.52 K/Pdt/2005, No. 1068 K/Pdt/2008, No. 1091 K/Pdt/2009, No.174 K/Pdt/2012, No. 1669 K/Pdt/2012 dan No. 411 K/Pdt/2013;

Menimbang, bahwa dengan demikian Terlawan justru dapat membuktikan dalil bantahannya, bahwa Terlawan adalah Pembeli yang Beritikad Baik dalam membeli lelang objek sengketa;

3. Apakah Pelawan adalah pemilik hak yang sah atas tanah objek sengketa?;

Menimbang, bahwa dalam dalil Perlawanannya Pelawan menyatakan, bahwa Pelawan adalah pemilik sah SHM No.11 atas nama Sumiyatun binti Maksun yang beritikad baik menurut hukum dan harus dilindungi;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan di atas diketahui, bahwa Pelawan adalah pemilik tanah SHM No. 11 atas nama Sumiyatun, sebelum beralih menjadi SHM No.11 atas nama Mustofa tanggal 8 Februari 2010 atau dengan kata lain Pelawan adalah pemilik asal tanah sengketa;

Menimbang, bahwa Sumiyatun (Pelawan) secara hukum tidak pernah menjual tanah SHM No.11 atas nama Sumiyatun tersebut kepada Mustofa, karena jual beli tanah SHM No. 11 atas nama Sumiyatun, yang dilakukan oleh Sumiyatun sebagai Penjual kepada Mustofa sebagai Pembeli yang dibuat oleh PPAT Leny Anggraenie, SH. tanggal 27 Januari 2010 telah dinyatakan batal oleh putusan kasasi (bukti surat P-5);

Menimbang, bahwa sedangkan peristiwa hukum peralihan hak atas tanah sengketa ke Mustofa dan ke pihak lainnya, setelah jual beli antara Sumiyatun dan Mustofa tanggal 27 Januari 2010 (yang telah dibatalkan), hingga sampai dibeli oleh Terlawan, yaitu penerbitan SHM No. 11 atas nama Mustofa oleh BPN kabupaten Demak, pembuatan Perjanjian Kredit No. PK/142/2701/0110, antara Bank Danamon Cabang Demak dengan Mustofa dengan jaminan tanah sengketa, Penerbitan Hak Tanggungan No.00321/2010 dengan Pemegang Hak Tanggungan Bank Danamon Cabang Demak, Penerbitan Risalah Lelang No.172/2011 oleh KPKNL Semarang, yang memuat pelaksanaan lelang dengan penjual Bank Danamon Cabang Demak dan pembeli atau pemenang Lelang Terlawan, tidak dituntut pembatalannya atau keabsahannya oleh Pelawan, sehingga dalam putusan kasasi nomor 139K/Pdt/2015, bukti surat (P-5), tidak ada amar yang menyebut batalnya atau tidak sahnya atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dari peralihan-peralihan hak atas tanah sengketa tersebut ;

Menimbang, bahwa sementara itu saat ini tanah tersebut tercatat sebagai Pemegang Hak adalah Terlawan, dan Terlawan telah dapat membuktikan dalil

Halaman 43 dari 48

Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bantahannya, bahwa ia adalah Pembeli yang Beritikad Baik dalam membeli lelang objek sengketa;

Menimbang, bahwa dalam Perlawanannya pada halaman 1 angka 1 Pelawan mendalikan antara lain, bahwa kasus ini terjadi karena terlalu baik dan polosnya Pelawan hingga meminjamkan sertifikat miliknya kepada Mustofa;

Menimbang, bahwa dengan demikian terjadinya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Mustofa terhadap Pelawan yang merugikan Pelawan, sedikit banyak ada andil dari perbuatan Pelawan yang kurang berhati-hati, yaitu perbuatan meminjamkan SHM No.11 atas nama Sumiyatun (Pelawan) kepada Mustofa dalam waktu yang relatif cukup, yang memungkinkan Mustofa, jika ia mau dengan itikad buruk dapat mengalihkan SHM No.11 tersebut ke atas nama dirinya, meskipun perbuatan kurang hati-hati tersebut dilandasi oleh sikap yang baik dan polos dari (Pelawan);

Menimbang, bahwa ternyata akhirnya Mustofa mengalihkan hak atas tanah tersebut menjadi SHM No. 11 atas nama Mustofa dengan melawan hukum, sehingga Pelawan dirugikan oleh perbuatan Mustofa tersebut;

Menimbang, apakah dengan kerugian yang diderita oleh Pelawan tersebut, akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Mustofa yang terjadi karena ada andil dari perbuatan kurang hati-hati yang dilakukan oleh Pelawan, lalu Terlawan yang harus menanggung kerugiannya, sedangkan Terlawan memperoleh tanah sengketa dengan itikad baik dan telah mengeluarkan biaya senilai tanah sengketa;

Menimbang, bahwa dalam keadaan yang demikian seharusnya Mustofa adalah pihak yang paling bertanggung jawab untuk menanggung kerugian yang diderita Pelawan, karena kerugian tersebut terjadi sebagai akibat langsung dari perbuatan Mustofa, sedangkan jual beli tanggal 27 Januari 2010, yang telah dibatalkan, adalah juga merupakan perbuatan hukum antara Pelawan dan Mustofa, yang tidak ada hubungannya dengan serta tidak diketahui oleh Terlawan;

Menimbang, bahwa sementara itu Terlawan yang membeli tanah sengketa dari Bank Danamon Cabang Demak dalam Lelang yang diadakan oleh KPKNL Semarang, telah dapat membuktikan dalil bantahannya, bahwa ia adalah Pembeli yang Beritikad, sehingga sebagai Pembeli yang Beritikad Baik ia harus dilindungi;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UU No. 5 tahun 1960 tentang UUPA dan Pasal 1 angka 20 PP No. 24 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa Sertifikat tanah adalah tanda bukti hak atas tanah dan berlaku sebagai alat bukti yang kuat, atau dengan kata lain pemegang hak dalam Sertifikat Hak Milik

Halaman 44 dari 48

Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(SHM) atas tanah, secara hukum adalah Pemilik atau pihak yang paling berhak atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dari bukti surat (T-2), berupa SHM No. 11 atas nama Dedy Setyawan Haryanto, diketahui sebagai Pemegang Hak atas tanah tersebut adalah Dedy Setyawan Haryanto (Terlawan), sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UU No. 5 tahun 1960 tentang UUPA dan Pasal 1 angka 20 PP No. 24 tentang Pendaftaran Tanah tersebut, bahwa Terlawan adalah orang berhak atas tanah SHM No.11 atau tanah sengketa tersebut,

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No.7 tahun 2007 tentang Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, bahwa perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang Beritikad Baik, sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak. Pemilik asal hanya dapat mengajukan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UU No. 5 tahun 1960 tentang UUPA dan Pasal 1 angka 20 PP No. 24 tentang Pendaftaran Tanah dan Surat Edaran Mahkamah Agung No.7 tahun 2012, maka yang berhak atas tanah SHM No.11 yang dahulu atas nama Sumiyatun dan sekarang atas nama Dedy Setyawan Haryanto (bukti Surat T-2), adalah Terlawan, sebagai perlindungan hukum atas Pembeli yang Beritikad Baik, dan kepastian hukum bagi pemegang Sertifikat tanah;

Menimbang, bahwa memang tidak dapat dipungkiri bahwa keadaan ini, akan membawa kerugian bagi Pelawan, namun Pelawan dapat menuntut ganti rugi kepada Mustofa, yaitu pihak yang secara nyata telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Pelawan, sebagaimana yang ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No.7 tahun 2012 tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian Pelawan tidak dapat membuktikan dalil Perlawanannya, bahwa Pelawan adalah pemilik hak yang sah atas tanah sengketa;

Menimbang, bahwa justru Terlawan yang dapat membuktikan dalil bantahannya, bahwa ia adalah pemilik hak yang sah atas tanah sengketa

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan di atas Pelawan tidak dapat membuktikan, bahwa ia adalah pemegang hak yang sah atas tanah sengketa, namun justru terlawan yang telah dapat membuktikan bantahannya, bahwa ia adalah pemegang hak yang sah atas tanah sengketa, maka Pelawan haruslah dinyatakan sebagai Pelawan yang tidak benar, sehingga tuntutan Pelawan sebagaimana tersebut dalam petitum perlawanan, yang menuntut agar Pengadilan ;

Halaman 45 dari 48

Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan Perlawanan Pelawan Eksekusi adalah tepat dan beralasan;
2. Menyatakan Pelawan Eksekusi adalah Pelawan Eksekusi yang jujur dan benar;
3. Menyatakan Pelawan Eksekusi adalah pemilik dari Sertifikat HM Nomor 11 atas nama Sumiyatun Binti Maksum yang terletak di Dukuh Balongkendal, Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak;
4. Menyatakan untuk menolak Permohonan Eksekusi Nomor 02/Pdt.Eks/2019/PN.Dmk, yang diajukan oleh Terlawan Eksekusi (Dedy Setyawan Haryanto);
5. Menghukum Terlawan Eksekusi untuk membayar biaya perkara ini;
6. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul verzet atau banding.

Haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa mengenai bukti surat (T-3, T-6, T-7 dan T-8), karena berupa foto kopi dari peraturan perundang-undangan, dan beberapa diantaranya sudah dijadikan dasar pertimbangan dalam putusan ini, maka tidak dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa sedangkan bukti surat (T-4 dan T-9) berupa SPPT PBB dan STTS PBB atas tanah sengketa, menunjukan saat ini Terlawan sebagai pembayar PBB tanah sengketa, sehingga tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

DALAM REKONVENSIS

Menimbang, maksud dan tujuan Perlawanan Rekonvensi yang diajukan oleh Pelawan Rekonvensi adalah sebagai mana terurai di atas dalam Jawabannya;

Menimbang, bahwa atas Rekonvensi tersebut Terlawan Rekonvensi atau Pelawan dalam Konvensi telah membatah dengan mengemukakan sebagaimana tersebut di atas dalam Repliknya

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut Perlawanan Rekonvensi yang diajukan oleh Terlawan dalam Konvensi, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 132 a angka 3 HIR, bahwa terhadap perselisihan tentang pelaksanaan putusan hakim tidak dapat diajukan Rekonvensi atau gugat balik;

Halaman 46 dari 48
Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Perlawanan, sebagaimana perkara ini, adalah bentuk dari perselisihan perlawanan tentang pelaksanaan putusan hakim, sehingga tidak dapat diajukan Rekonvensi atau gugat balik;

Menimbang, bahwa dengan demikian Perlawanan Rekonvensi yang diajukan oleh Terlawan dalam Konvensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena Perlawanan Pelawan dalam Konvensi harus ditolak untuk seluruhnya, maka Pelawan dalam Konvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara, sedangkan dalam perkara Rekonvensi biayanya nihil;

Memperhatikan Pasal 1338, 531 KUH Perdata, Pasal Pasal 19 ayat (2) huruf c UU No. 5 tahun 1960 tentang UUPA dan Pasal 1 angka 20 PP No. 24 tentang Pendaftaran Tanah, SEMA No. 7 tahun 2012, SEMA No. 4 tahun 2016, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi Terlawan;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
2. Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

Menyatakan Perlawanan Rekonvensi yang diajukan oleh Terlawan Dalam Konvensi tidak diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Pelawan dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara yang diperhitungkan sebesar Rp 648.000,00 (enam ratus empat puluh delapan ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak, pada hari Rabu tanggal 29 Januari 2020, oleh kami, Mujiono, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Novita Arie DRN, S.H., Sp.Not.MH dan Roisul Ulum, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Demak Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Dmk tanggal 16 September 2019, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 4 Februari 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum

Halaman 47 dari 48
Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, Ardiana Susanti, S.H., Panitera Pengganti serta Kuasa Pelawan Eksekusi dan Kuasa Terlawan Eksekusi.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Novita Arie DRN, S.H., Sp.Not.MH

Mujiono, S.H.,M.H.

Roisul Ulum, S.H.

Panitera Pengganti,

Ardiana Susanti, S.H.

Perincian biaya :

0 Materai	:	Rp0,00;
1 Redaksi	:	Rp0,00;
2.....P	:	Rp50.000,00;
roses	:	Rp40.000,00;
3.....P	:	Rp522.000,00;
NBP	:	Rp0,00;
4.....P	:	Rp0,00;
anggilan	:	Rp0,00;
5.....P	:	Rp0,00;
emeriksaan setempat	:	Rp0,00;
6 Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	<u>Rp612.000,00;</u>
		(enam ratus dua belas ribu)