



PUTUSAN
Nomor 65/Pdt.G/2024/PN Sel

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SAPARWADI, NIK. 5203030210780003, Kewarganegaraan Indonesia, Laki-laki, Tempat dan tanggal lahir di Tembung/2 Oktober 1978, Umur ± 46 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Petani/Pekebun, Beralamat di Tembung, RT-/RW-, Desa Rarang Batas, Kecamatan Terara, Kabupaten Lombok Timur, Provinsi Nusa Tenggara Barat. Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **FARID MA'RUF, S.H.** Advokat/Pengacara & Konsultan Hukum pada Kantor "**KEADILAN UNTUK SEMUA**", beralamat di Desa Lepak-Jalur Dusun Kondak, Kecamatan Sakra Timur, Kabupaten Lombok Timur, Provinsi Nusa Tenggara Barat, Kode Pos 83611, Email: *faridmarufadvocate@gmail.com*, Tlp/Hp. 082235319338-Propinsi Nusa Tenggara Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Lawan:

1. **H. MUHAMAD SARAPUDINI**, NIK. 5203033112760040, Kewarganegaraan Indonesia, Laki-laki, Umur ± 46 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Petani/Pekebun, Beralamat di Tembung, RT-/RW-, Desa Rarang Batas, Kecamatan Terara, Kabupaten Lombok Timur, Provinsi Nusa Tenggara Barat, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
2. **SALIMAH YATI**, NIK. 5203037112850061, Kewarganegaraan Indonesia, Perempuan, Umur ± 46 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Petani/Pekebun, Beralamat di Tembung, RT-/RW-, Desa Rarang Batas, Kecamatan Terara, Kabupaten Lombok Timur, Provinsi Nusa Tenggara Barat, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;
3. **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk Unit Terara-Selong**, yang berkedudukan di Jalan Raya Terara, Desa Terara, Kecamatan Terara, Kabupaten Lombok Timur, Provinsi Nusa Tenggara Barat, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;

Halaman 1 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor **65/Pdt.G/2024/PN Sel**



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 Juni 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong pada tanggal 10 Juni 2024 dalam Register Nomor 65/Pdt.G/2024/PN Sel, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat ada memiliki bidang tanah seluas 1621 M² (seribu enam ratus dua puluh satu meter persegi), sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00077, atas nama SAPARWADi, yang terletak di Tembung Rarang, Desa Rarang Batas, Kecamatan Terara, Kabupaten Lombok Timur, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Jalan;
 - Sebelah Selatan : Sawah Juanedi;
 - Sebelah Barat : Sawah Amaq Heri;
 - Sebelah Timur : Rumah Ayunan dan Sawah Jumah;yang selanjutnya dalam perkara ini mohon disebut sebagai **Obyek Sengketa**;
2. Bahwa sekitar tahun 2023 bidang tanah milik penggugat sebagaimana diuraikan tersebut diatas tanpa sepengetahuan Penggugat, Sertifikat Hak Miliknya dijadikan agunan (jaminan) oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 kepada Tergugat 3 hingga sampai dengan saat;
3. Bahwa atas agunan Sertifikat Hak Milik Penggugat tersebut oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 dengan Tergugat 3 telah menerbitkan surat perjanjian kredit/Surat Pengakuan Hutang No. SPH : 103748297/47/40/06/23), tertanggal 21 Juni 2023;
4. Bahwa Penggugat mengetahui Sertifikat Hak Miliknya tersebut di jaminkan/diagunkan oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 pada **BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk Unit Terara-Selong** (Tergugat 3) yakni pada saat Tergugat 3 datang ke tanah milik Penggugat tersebut untuk menempel pengumuman pelelangan;
5. Bahwa pada saat itu Penggugat sangat terkejut atas perbuatan Para Tergugat tersebut karena proses agunan/jaminan Sertifikat Hak Milik Penggugat serta penerbitan Surat Perjanjian Kredit/Surat Pengakuan Hutang No. SPH: 103748297/47/40/06/23), tertanggal 21 Juni 2023 tersebut dilakukan tanpa ijin/tanpa sepengetahuan penggguat cacat formil dan harus dibatalkan secara hukum karena sangat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan

Halaman 2 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor **65/Pdt.G/2024/PN Sel**



husus Pasal 1320 KUHPdata, sehingga apa yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian pada Penggugat;

6. Bahwa sebagai akibat perbuatan Para Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat apabila tanah tersebut dijual dapat dihargaikan Rp. 25.000.000,- per are X 1621 M² (seribu enam ratus dua puluh satu meter persegi) **= Rp.405.250.000,- (empat ratus lima dua ratus lima puluh ribu rupiah);**
7. Bahwa selain hal itu, sepak terjang yang dilakukan oleh Tergugat 3, telah menciptakan ketakutan bagi sebagian keluarga serta telah merusak kredibilitas Penggugat di lingkungan sekitar tempat Penggugat tinggal, oleh sebab itu, maka atas semua kesusahan, rasa malu, kerugian serta perbuatan yang tidak menyenangkan, yang telah Penggugat alami akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, maka Penggugat minta ganti kerugian immaterial kepada Tergugat dengan nilai sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
8. Bahwa gugatan ini didasarkan atas alat bukti yang tidak dapat dibantah kebenarannya dan didasarkan fakta hukum yang jelas, maka Para Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (**uitvoerbaar bij voorad**) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi dan Peninjauan Kembali;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka dengan ini Para Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Selong Cq. Majelis Hakim yang menangani perkara ini menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum obyek sengketa bidang tanah seluas 1621 M² (seribu enam ratus dua puluh satu meter persegi), sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00077, atas nama SAPARWADI, yang terletak di Tembung Rarang, Desa Rarang Batas, Kecamatan Terara, Kabupaten Lombok Timur, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Jalan;
 - Sebelah Selatan : Sawah Juanedi;
 - Sebelah Barat : Sawah Amaq Heri;
 - Sebelah Timur : Rumah Ayunan dan Sawah Jumah;selanjutnya disebut sebagai **Obyek Sengketa** adalah milik Penggugat yang sah;
3. Menyatakan hukum perbuatan Para Tergugat yang telah menerbitkan surat perjanjian kredit/Surat Pengakuan Hutang No. SPH: 103748297/47/40/06/23), tertanggal 21 Juni 2023 dengan tanpa ijin/tanpa sepengetahuan dari pemilik syah



Obyek Sengketa (Penggugat), yang mana perbuatan Para Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechmatige daad*);

4. Menyatakan hukum surat perjanjian kredit/Surat Pengakuan Hutang No. SPH: 103748297/47/40/06/23), tertanggal 21 Juni 2023 dan semua bentuk-bentuk surat yang timbul karena surat tersebut cacat formil dan harus dibatalkan secara hukum;
5. Menyatakan menurut hukum Penggugat telah mengalami kerugian:
 - 5.1 Maeteriil apabila tanah tersebut dijual dapat dihargakan Rp. 25.000.000,- per are X 1621 M² (seribu enam ratus dua puluh satu meter persegi) = **Rp.405.250.000,- (empat ratus lima dua ratus lima puluh ribu rupiah);**
 - 5.2 Immateriil telah merusak kredibilitas Penggugat di lingkungan sekitar tempat Penggugat tinggal, oleh sebab itu, maka atas semua kesusahan, rasa malu, dengan jumlah sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian Materiil sebesar **Rp.405.250.000,- (empat ratus lima dua ratus lima puluh ribu rupiah)** dan Kerugian Immaterial sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat;
7. Menyatakan hukum putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorad*) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi dan Peninjauan Kembali;
8. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini;
Dan atau jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) dan bermanfaat;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir diwakili oleh para kuasanya tersebut diatas, Tergugat I dan II hadir kuasanya yaitu: **ESSUHANDI, S.H.** Advokat yang berkantor di Kantor **"BALE BANTUAN HUKUM ESSUHANDI, S.H. & REKAN ADVOKAT/PENGACARA & KONSULTAN HUKUM"**, yang beralamat di Jalan Arya Banjar Getas No.48-A, Kota Mataram & Jalan P. Diponegoro-Perum Bermis Residence, No.18 Blok D12-Kota Selong, Kabupaten Lombok Timur-Propinsi Nusa Tenggara Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Juni 2024 dan Tergugat III hadir kuasanya **RYAN ADHEYURI SORENGGANE** (Kepala Unit/Kaunit BRI Unit Terara dan **AHMAD DAILAMI** (*Business Support Assistant/BSA*) pada BRI Cabang Selong yang beralamat di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Branch Office, Jalan T.G.H. M. Zainuddin Abdul Majid Nomor 92 Selong, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 Juli 2024;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Laela Muliani, S.H. Pegawai pada Pengadilan Negeri Selong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 24 Juli 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada masing-masing Tergugat dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik dan Para Tergugat menyatakan bersedia bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan II telah mengajukan jawaban secara *e-litigasi* melalui *ecourt* Pengadilan Negeri Selong sebagai berikut;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa pada dasarnya Tergugat 1 dan Tergugat 2 mengakui mengenai dalil gugatan penggugat yang pada pokoknya menyatakan Sertifikat Hak Milik Penggugat dijadikan agunan (jaminan) oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 kepada Tergugat 3 hingga sampai dengan saat;
2. Bahwa namun disisi lain pada prinsipnya kurang tepat dalil gugatan Penggugat, karena bidang tanah yang didalilkan oleh Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat tersebut, sesungguhnya dan sebenarnya adalah milik bersama antara Tergugat 1 dan Penggugat sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik tersebut masih tercantum atas nama Tergugat 1 dan Penggugat, dengan rincian kepemilikan yakni Tergugat 1 seluas 810,5 M² (delapan ratus sepuluh koma lima meter persegi) dan Penggugat seluas 810,5 M² (delapan ratus sepuluh koma lima meter persegi);
3. Bahwa dalam proses pengajuan kredit tersebut Tergugat 1 telah menyampaikan kepada Tergugat 3 mengenai bidang tanah sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik tersebut bukan milik Tergugat 1 sepenuhnya namun Tergugat 3 menjawab nanti diatur, kemudian dengan jawaban Tergugat 3 seperti demikian tersebut membuat Tergugat 1 karena keawamannya berpikir bahwa yang dijaminan/diagunkan kepada Tergugat 3 adalah hanya sebagian bidang tanah miliknya tersebut, dan tidak ikut termasuk sebagian bidang tanah milik Penggugat tersebut;

Halaman 5 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2024/PN Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
3. Mohon diberikan putusan seadil-adilnya;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III telah mengajukan jawaban secara *e-litigasi* melalui *ecourt* Pengadilan Negeri Selong sebagai berikut;

- BRI Unit Terara selaku Tergugat 3 tidak dapat menerima pernyataan Penggugat yang menyatakan tidak mengetahui sertifikat tanah dengan nomor 00077/Rarang Batas, seluas 1621 M2 atas nama H.Muhammad Sarapudin dan Saparwadi dijadikan jaminan di BRI unit Terara. Hal ini dibuktikan dengan Penggugat ikut tanda tangan di Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 223/2023 yang di sahkan oleh Notaris Ratih Fibrianti, SH., M.Kn., yang berkantor di Jalan Rinjani Masbagik, Desa Masbagik Utara, Kecamatan Masbagik, Kabupaten Lombok Timur, Provinsi NTB;
- Bahwa Pihak BRI Unit Terara tidak pernah melakukan penempelan Pengumuman Pelelangan di lokasi agunan kredit, akan tetapi yang ditempelkan adalah sticker pemberitahuan bahwa tanah/bangunan yang dijadikan agunan kredit tersebut berada di bawah pengawasan BRI. Pemasangan Pemberitahuan tersebut sesuai dengan Klausula Publikasi yang ada di dalam Surat Pengakuan Hutang Pasal 13;
- Proses penagihan yang dilakukan oleh pihak BRI selalu dilakukan secara persuasif sesuai ketentuan yang berlaku dan tidak pernah berusaha untuk menciptakan ketakutan bagi tertagih. Penagihan dilakukan kepada Debitur yang berhutang dalam hal ini Tergugat I dan II. Kunjungan kepada Penggugat selaku salah satu penjamin/salah satu pemilik agunan hanya dilakukan satu kali, itupun untuk menginformasikan pemilik agunan (Penggugat) bahwa kondisi kredit Tergugat I dan II dalam keadaan Menunggak;

Berdasarkan penjelasan diatas, BRI Unit Terara selaku Tergugat 3 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan replik secara *e-litigasi* melalui *ecourt* Pengadilan Negeri Selong tanggal 28 Agustus 2024 dan Tergugat I dan II telah mengajukan dupliknya secara *elitigasi* melalui *ecourt* Pengadilan Negeri Selong tanggal 4 September 2024 serta Tergugat III mengajukan dupliknya secara *elitigasi* melalui *ecourt* Pengadilan Negeri Selong pada tanggal 11 September 2024;

Halaman 6 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor **65/Pdt.G/2024/PN Sel**



Menimbang, bahwa oleh karena isi replik dan duplik yang diajukan tidak mengandung dalil-dalil baru yang perlu dipertimbangkan secara tersendiri karena pada prinsipnya hanya berisi argumentasi untuk menguatkan dalil-dalil yang telah terdapat dalam masing-masing surat gugatan dan surat jawabannya, maka isinya tidak dimuat pada bagian Putusan ini tetapi oleh Majelis dipandang sebagai satu kesatuan dalil dan akan dipertimbangkan bersama-sama secara mutatis-mutandis dengan dalil-dalil yang telah terdapat pada surat gugatan dan jawabannya;

Menimbang, bahwa setelah jawab menjawab dianggap cukup selanjutnya kepada kedua belah pihak diberi kesempatan untuk membuktikan dalil-dalilnya masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan bukti-bukti surat antara lain;

1. Fotokopi KTP atas nama SAPARWADI dengan NIK: 5203030210780003 tanggal 11 Desember 2020, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi surat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Perihal: Permohonan Lelang Nomor B.1346/KC-XI/ADK/05/2024 tanggal 28 Mei 2024, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Perincian Hutang atas nama Debitur H. MUHAMAD SARAPUDIN, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 00077 atas nama H. MUHAMMAD SARAPUDIN dan SAPARWADI, diberi tanda P-4;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut diatas, setelah diteliti yakni bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-4 tersebut telah dicocokkan dan ternyata telah sesuai dengan aslinya dan telah bermaterai cukup sehingga berdasarkan peraturan perundang-undangan, secara formal dapat diterima sebagai alat bukti surat yang sah untuk digunakan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut;

1. Saksi **H. SABILUL ARSYAD**;
 - Bahwa saksi tahu antara para pihak ada persengketaan mengenai tanah sawah seluas kurang lebih 15 (lima belas) are yang terletak di Dusun Tembung, Desa Rarang Batas, Kecamatan Terara, Kabupaten Lombok Timur, dengan batas-batasnya adalah;
 - Sebelah timur : Rumah Ayunan;
 - Sebelah barat : Sawah Mahirudin;
 - Sebelah selatan : Sawah Juma;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah utara : Jalan Kabupaten;
- Bahwa setahu saksi yang memiliki tanah objek sengketa adalah Haji Sarapudin dan Saparwadi;
- Bahwa hubungan antara Haji Sarapudin dengan Saparwadi adalah bersaudara;
- Bahwa saksi pernah melihat Haji Sarapudin dan Saparwadi mengerjakan tanah sawah tersebut;
- Bahwa Haji Sarapudin dan Saparwadi memperoleh tanah sawah tersebut dengan cara membeli dari Wildan, namun saksi sudah lupa berapa harganya dan tahun berapa terjadi jual beli tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui adanya jual beli antara Wildan dengan Haji Sarapudin dan Saparwadi karena ada surat jual belinya dan saksi juga menyaksikan sebagai saksi dalam jual beli tersebut;
- Bahwa jual beli tanah sawah tersebut terjadi siang hari di rumah orang tua dari Haji Sarapudin dan Saparwadi yang bernama Haji Ahmad Safari;
- Bahwa yang hadir pada waktu jual beli tanah tersebut adalah Haji Muhammad Ramli selaku Ketua RT, Dahri selaku Kepala Dusun, Haji Sarapudin, Wildan dan saksi;
- Bahwa yang meminta saksi menjadi saksi dalam jual beli tanah tersebut adalah pihak pembeli dan penjual;
- Bahwa saksi melihat pada saat itu ada penyerahan uang dan saksi ikut menandatangani surat jual beli;
- Bahwa yang membuat surat jual beli tanah sawah tersebut adalah Kepala Dusun yang bernama Dahri di Kantor Desa Rarang Selatan;
- Bahwa tidak ada orang yang keberatan pada waktu penandatanganan surat jual beli tanah tersebut;
- Bahwa setelah Haji Muhammad Sarapudin dan Saparwadi membeli tanah sawah tersebut, yang mengerjakan tanah sawah tersebut adalah Haji Muhammad Sarapudin dan Saparwadi;
- Bahwa setahu saksi Haji Muhammad Sarapudin saat membeli tanah sawah itu meminjam uang di Bank BRI;
- Bahwa saksi tidak tahu, apakah Saparwadi mengetahui ketika Haji Muhammad Sarapudin meminjam uang di Bank BRI;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Muhammad Sarapudin meminjam uang di Bank BRI dengan jumlah berapa; dan tahun berapa;
- Bahwa selain surat jual beli, ada surat lain atas tanah sawah tersebut berupa sertifikat dan saksi pernah melihat sertifikat tersebut;

Halaman 8 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2024/PN Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pemegang hak atas sertifikat tanah sawah tersebut adalah Haji Muhammad Sarapudin dan Saparwadi;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa Haji Muhammad Sarapudin meminjam uang di Bank BRI karena diceritakan oleh Haji Muhammad Sarapudin dan Saparwadi, dan pernah saksi melihat petugas BRI datang ke rumah KADUS yang kebetulan saksi ada di rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah sudah diselesaikan pinjaman tersebut;
- Bahwa setahu saksi tanah sawah tersebut mau dilelang;
- Bahwa pembeli tanah sawah adalah orang tua Haji Muhammad Sarapudin yang bernama Haji Ahmad Safari dan Haji Ahmad Safari yang mengadakan akad jual beli;
- Bahwa yang saksi tahu, asal uang untuk pembelian tanah tersebut yaitu dari mereka berdua, dimana mereka pergi ke Malaysia yaitu Haji Muhammad Sarapudin dan Saparwadi;
- Bahwa yang tinggal atau menguasai tanah sawah tersebut adalah Haji Muhammad Sarapudin dan Saparwadi, dimana Haji Muhammad Sarapudin sudah memiliki rumah di objek tanah tersebut, sedangkan Saparwadi mengerjakan tanah yang masih kosong;
- Bahwa saksi objek tanah tersebut masih dimiliki berdua, karena dahulu orang tuanya menghibahkan untuk berdua;
- Bahwa sebagian dari tanah sawah tersebut, sekarang sudah dibuat rumah seluas 3 (tiga) are dan sisanya berbentuk tanah sawah;
- Bahwa yang menempati rumah tersebut adalah Haji Muhammad Sarapudin, sedangkan yang mengerjakan tanah sawah tersebut adalah Haji Muhammad Sarapudin;
- Bahwa petugas BRI datang ke KADUS dalam rangka penagihan karena ada atas nama Saparwadi, sehingga dicari;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya, telah mengajukan bukti surat antara lain berupa;

1. Fotokopi KTP atas nama H. MUHAMAD SARAPUDIN NIK: 5203033112760040 tanggal 23 Januari 2024, diberi tanda T.I.II-1;
2. Fotokopi KTP atas nama SALIMAH YATI, NIK: 5203037112850061 tanggal 23 Januari 2024, diberi tanda T.I.II-2;

Halaman 9 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor **65/Pdt.G/2024/PN Sel**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi surat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Perihal Permohonan Lelang Nomor B.1346/KC-XI/ADK/05/2024 tanggal 28 Mei 2024, diberi tanda T.II-3;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I dan II tersebut diatas, setelah diteliti yakni bukti surat bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-3 telah dicocokkan dan ternyata telah sesuai dengan asli dan telah bermaterai cukup sehingga berdasarkan peraturan perundang-undangan, secara formal dapat diterima sebagai alat bukti surat yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* Tergugat I dan II tidak mengajukan alat bukti saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk membuktikan dalil sangkalannya, telah mengajukan bukti surat antara lain berupa;

1. Fotokopi Surat Pengakuan Hutang dengan No. SPH: 103748297/4740/ 06/23 tanggal 21 Juni 2023, diberi tanda T.III-1;
2. Fotokopi Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 223/2023, diberi tanda T.III-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 00077 atas nama H. MUHAMMAD SARAPUDIN dan SAPARWADI, diberi tanda T.III-3;
4. Fotokopi KTsP atas nama SAPARWADI dengan NIK: 5203030210780003, diberi tanda T.III-4;
5. Fotokopi KTP atas nama HUSNUL HOTIMAH dengan NIK: 5203034205930004, diberi tanda T.III-5;
6. Fotokopi Kartu Keluarga No. 5203032011120061 atas nama Kepala Keluarga SAPARWADI, diberi tanda T.III-6;
7. Fotokopi KTP atas nama H. MUHAMAD SARAPUDIN dengan NIK: 5203033112760040, diberi tanda T.III-7;
8. Fotokopi KTP atas nama SALIMAHYATI dengan NIK: 5203037112850061, diberi tanda T.III-8;
9. Fotokopi Kartu Keluarga dengan No. 5203031307100036 atas nama Kepala Keluarga H. MUHAMAD SARAPUDIN, diberi tanda T.III-9;
10. Fotokopi Surat Peringatan Pertama, PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Kc. Selong-Unit Terara Selong tanggal 1 Februari 2024, diberi tanda T.III-10;

Halaman 10 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2024/PN Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotokopi Surat Peringatan Ketiga, PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Kc. Selong-Unit Terara Selong tanggal 27 April 2024, diberi tanda T.III-11;

12. Fotokopi perihal SOMASI dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Branch Office Selong-Unit Terara tanggal 28 Mei 2024, diberi tanda T.III-12;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh Tergugat III tersebut diatas, setelah diteliti yakni bukti surat bertanda T.III-1 sampai dengan T.III-12 telah dicocokkan dan ternyata telah sesuai dengan asli dan telah bermaterai cukup sehingga berdasarkan peraturan perundang-undangan, secara formal dapat diterima sebagai alat bukti surat yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat III juga telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **ENDY SURAHMAN**;

- Bahwa saksi tahu antara para pihak ada persengketaan mengenai perjanjian surat pengakuan hutang Haji Muhammad Sarapudin yang berhutang kepada BRI Unit Terara;
- Bahwa Haji Muhammad Sarapudin memiliki hutang sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui perjanjian hutang piutang tersebut karena pada saat Haji Muhammad Sarapudin datang ke Kantor Notaris membawa berkas bersama dengan bapak Saparwadi dan perempuan-perempuan yang dibawa pada saat itu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui, apakah perempuan-perempuan yang dibawa masing-masing oleh Haji Muhammad Sarapudin dan Saparwadi tersebut adalah istri-istrinya;
- Bahwa pada waktu itu pihak BRI tidak ikut datang ke Notaris;
- Bahwa Haji Muhammad Sarapudin dan Saparwadi datang ke Notaris pada tahun 2023, adapun bulan nya saksi tidak mengingatnya;
- Bahwa Notaris yang didatangi oleh Haji Muhammad Sarapudin dan Saparwadi adalah Notaris Ratih Febrianti;
- Bahwa Kantor Notaris Ratih Febrianti beroperasi sejak tahun 2014 sampai sekarang;
- Bahwa keperluan dari Haji Muhammad Sarapudin dan Saparwadi datang ke Kantor Notaris Ratih Febrianti adalah untuk penandatanganan Akta pemberian Hak Tanggungan;

Halaman 11 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2024/PN Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebelum menandatangani Akta, terlebih dahulu dibacakan;
- Bahwa yang membacakan akta tersebut adalah saksi sendiri;
- Bahwa saksi tidak menjadi saksi pada akta tersebut, namun ikut menyaksikan;
- Bahwa tidak ada pihak yang keberatan atas akta tersebut;
- Bahwa yang mengaku berhutang adalah Haji Muhammad Sarapudin dan Saparwadi sebagai penjamin dan tang dijaminakan adalah sertipikat;
- Bahwa luas tanah atas sertipikat tersebut kurang lebih seluas 16 (enam belas) are;
- Bahwa pemegang hak atas sertipikat tanah tersebut adalah Haji Muhammad Sarapudin dan Saparwadi;
- Bahwa hubungan antara Haji Muhammad Sarapudin dan Saparwadi adalah mereka kakak-beradik;
- Bahwa jaminan hutang tersebut adalah atas nama Haji Muhammad Sarapudin dan bapak Saparwadi;
- Bahwa Saparwadi ikut menandatangani akta tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui perihal apakah hutang sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sudah dibayarkan atau belum;
- Bahwa Haji Muhammad Sarapudin dan Saparwadi datang ke Kantor Notaris untuk menandatangani surat Akta Pemberian Hak Tanggungan dengan jaminan sertipikat atas nama Haji Muhammad Sarapudin dan Saparwadi;
- Bahwa saksi pernah melihat sertipikat tersebut, dimana dalam sertipikat tersebut pemegang hak adalah Haji Muhammad Sarapudin dan Saparwadi;
- Bahwa ketika Haji Muhammad Sarapudin dan Saparwadi datang ke Notaris, dokumen yang dibawa adalah KTP atas nama Haji Muhammad Sarapudin dan Saparwadi, kemudian Kartu Keluarga dan Surat Pengakuan Hutang dari Bank;
- Bahwa setahu saksi tidak ada penandatanganan surat kuasa khusus yang diberikan kepada bapak Saparwadi;
- Bahwa surat kuasa khusus tersebut tidak ada dibuat di Notaris;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mengetahui letak, luas dan batas-batas dari tanah objek sengketa, Majelis Hakim berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dan SEMA Nomor 7 Tahun 2001 pada hari sidang yang telah ditetapkan yaitu hari Jumat, tanggal 22 November 2024, telah dilakukan Pemeriksaan Setempat di tempat objek sengketa berada, yang hasilnya tertuang dalam Berita Acara Pemeriksaan setempat tersebut;

Halaman 12 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2024/PN Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah menanyakan kepada para pihak apakah masih ada yang mengajukan alat-alat buktinya, namun para pihak sama-sama menyatakan tidak akan mengajukan baik bukti surat maupun saksi-saksi;

Menimbang, bahwa oleh karena para pihak tidak mengajukan apa-apa lagi, maka pemeriksaan dalam perkara ini dilanjutkan dengan acara konklusi/kesimpulan yang diajukan oleh para pihak secara e-litigasi melalui *ecourt* Pengadilan Negeri Selong, masing-masing pada tanggal 2 Desember 2024 November 2024;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian Putusan ini, maka hal-hal lain yang termuat dalam Berita Acara Persidangan (*BAP*) yang masih relevan dan belum termuat dalam Putusan ini dianggap telah diuraikan, mengingat antara Berita Acara Persidangan (*BAP*) dan Putusan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai tanah seluas 1621 m² (seribu enam ratus dua puluh satu meter persegi) yang terletak di Tembung Rarang, Desa Rarang Batas, Kecamatan Terara, Kabupaten Lombok Timur-Provinsi Nusa Tenggara Barat. Tanah objek sengketa didalilkan oleh Penggugat sebagai hak miliknya berdasarkan pada Sertifikat Hak Milik Nomor 00077 atas nama SAPARWADI (Penggugat). Kemudian pada sekitar tahun 2023, tanah objek sengketa milik Penggugat tersebut dijadikan agunan (jaminan) oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III hingga sampai dengan saat ini dengan membuat surat perjanjian kredit/Surat Pengakuan Hutang No. SPH: 103748297/47/40/06/23) tanggal 21 Juni 2023. Penggugat mengetahui Sertifikat Hak Milik tanah objek sengketa miliknya tersebut telah di jaminkan/diagunkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada **BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk Unit Terara-Selong** (Tergugat III) pada saat Tergugat III datang ke tanah objek sengketa dan melihat ada pengumuman pelelangan yang dipajang sehingga Penggugat sangat terkejut atas perbuatan Para Tergugat karena proses agunan/jaminan Sertifikat Hak Milik Penggugat serta penerbitan Surat Perjanjian Kredit/Surat Pengakuan Hutang No. SPH: 103748297/47/40/06/23) tanggal 21 Juni 2023 dilakukan tanpa ijin/tanpa sepengetahuan Penggguat merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian pada Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap pokok dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut;

Halaman 13 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor **65/Pdt.G/2024/PN Sel**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II mengakui mengenai dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Sertifikat Hak Milik Penggugat dijadikan agunan (jaminan) oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III hingga sampai dengan saat;
- Bahwa bidang tanah yang didalilkan oleh Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat tersebut adalah milik bersama antara Tergugat I dan Penggugat sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik tersebut masih tercantum atas nama Tergugat I dan Penggugat, dengan rincian kepemilikan yakni Tergugat I seluas 810,5 m² (delapan ratus sepuluh koma lima meter persegi) dan Penggugat seluas 810,5 m² (delapan ratus sepuluh koma lima meter persegi);
- Bahwa dalam proses pengajuan kredit, Tergugat I telah menyampaikan kepada Tergugat III mengenai bidang tanah sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik tersebut bukan milik Tergugat I sepenuhnya, namun Tergugat III menjawab nanti diatur sehingga Tergugat I menyangka bahwa yang dijamin/diagunkan kepada Tergugat III adalah hanya sebagian bidang tanah miliknya Tergugat I dan tidak ikut termasuk sebagian bidang tanah milik Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap pokok dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III dalam jawabannya juga telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat III tidak dapat menerima pernyataan Penggugat yang menyatakan tidak mengetahui sertifikat tanah dengan nomor 00077/Rarang Batas seluas 1621 m² atas nama H.Muhammad Sarapudin dan Saparwadi dijadikan jaminan di BRI unit Terara karena Penggugat ikut tanda tangan di Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 223/2023 yang disahkan oleh Notaris Ratih Fibrianti, SH., M.Kn., yang berkantor di Jalan Rinjani Masbagik, Desa Masbagik Utara, Kecamatan Masbagik, Kabupaten Lombok Timur, Provinsi NTB;

Menimbang, bahwa dari jawab-jinawab para pihak tersebut diatas maka yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara *a quo* adalah mengenai kepemilikan atas tanah objek sengketa seluas 1.621 m² (seribu enam ratus dua puluh satu meter persegi) yang terletak di Tembung Rarang, Desa Rarang Batas, Kecamatan Terara, Kabupaten Lombok Timur-Provinsi Nusa Tenggara Barat;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara *a quo*, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa pokok/inti gugatan Penggugat sebagaimana yang telah Majelis Hakim uraikan diatas adalah mengenai tanah seluas 1621 M² (seribu enam ratus dua puluh satu meter persegi) yang terletak di Tembung Rarang, Desa Rarang Batas, Kecamatan Terara, Kabupaten Lombok Timur, dimana Penggugat mendalilkan

Halaman 14 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2024/PN Sel



bahwa tanah objek sengketa adalah milik Penggugat dengan berdasarkan pada Sertifikat Hak Milik Nomor 00077 atas nama SAPARWADI (Penggugat) sehingga dalam Petitum angka 2 (dua) gugatannya, Penggugat menuntut agar tanah objek sengketa seluas 1621 M² (seribu enam ratus dua puluh satu meter persegi) adalah milik Penggugat. Sedangkan Tergugat I dan II dalam jawabannya telah mendalilkan bahwa tanah objek sengketa seluas 1621 M² (seribu enam ratus dua puluh satu meter persegi) adalah milik Penggugat dan Tergugat I, dimana Penggugat memiliki tanah seluas 810,5 M² (delapan ratus sepuluh koma lima meter persegi) dan Tergugat I memiliki tanah seluas 810,5 M² (delapan ratus sepuluh koma lima meter persegi) sehingga dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00077 atas tanah objek sengketa seluas 1621 M² (seribu enam ratus dua puluh satu meter persegi) tercantum pemilik haknya atas nama Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa dari dalil para pihak tersebut diatas Majelis Hakim telah pula mencermati bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat III, dimana dari bukti surat bertanda P-4 dan T.III-3 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 00077 atas tanah objek sengketa seluas 1621 M² (seribu enam ratus dua puluh satu meter persegi) dan bukti surat bertanda T.III-2 berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 233/2023, diketahui bahwa tanah objek sengketa seluas 1621 M² (seribu enam ratus dua puluh satu meter persegi) tercatat kepemilikannya atas nama Penggugat dan Tergugat I (vide bukti P-4 dan T.III-3) dan kenyataan tersebut telah pula di akui oleh Penggugat sebagaimana yang termuat dalam bukti T.III-2. Selain itu, Penggugat dalam repliknya juga tidak ada bantahan atas dalil jawaban Tergugat I yang menyatakan bahwa tanah objek sengketa seluas 1621 M² (seribu enam ratus dua puluh satu meter persegi) adalah milik dari Penggugat dan Tergugat I. Selanjutnya terhadap apa yang diterangkan dalam bukti surat-surat diatas mengenai kepemilikan tanah objek sengketa oleh Penggugat dan Tergugat i, telah pula dibenarkan oleh saksi-saksi yang diajukan baik oleh Penggugat maupun Tergugat III, dimana saksi Penggugat bernama **H. SABILUL ARSYAD** menerangkan bahwa “yang memiliki tanah objek sengketa adalah Haji Sarapudin (Tergugat I) dan Saparwadi (Penggugat), dimana Haji Sarapudin dan Saparwadi memperoleh tanah objek sengketa dengan cara membeli dari Wildan. Saksi mengetahui adanya jual beli antara Wildan dengan Haji Sarapudin dan Saparwadi karena ada surat jual belinya dan saksi juga menyaksikan sebagai saksi dalam jual beli tersebut”, sedangkan saksi Tergugat III bernama **ENDY SURAHMAN** menerangkan bahwa “pemegang hak atas sertipikat tanah tersebut adalah Haji Muhammad Sarapudin (Tergugat I) dan Saparwadi (Penggugat)”;



Menimbang, bahwa berdasarkan pada keadaan-keadaan sebagaimana diuraikan diatas, dapat terlihat dengan jelas bahwa tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* bukan milik Penggugat seutuhnya, tetapi ada juga milik Tergugat I sehingga tidak tepat bila dalam tuntutananya Penggugat menuntut agar tanah objek sengketa seluas 1621 M² (seribu enam ratus dua puluh satu meter persegi) adalah miliknya sendiri. Seharusnya yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah bagian tanah milik Penggugat saja dari keseluruhan tanah objek sengketa seluas 1621 M² (seribu enam ratus dua puluh satu meter persegi);

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang cacat formil dalam bentuk gugatan kabur karena tidak jelas objek sengketa yang digugat oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah cacat formil dalam bentuk gugatan kabur mengenai objek sengketa, maka menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), maka sesuai ketentuan Pasal 192 ayat (1) Rbg, beralasan hukum untuk membebaskan biaya perkara gugatan ini kepada Penggugat yang besarnya sebagaimana dalam Amar Putusan ini;

Mengingat, ketentuan dalam Perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini khususnya Pasal 162 Rbg, Pasal 192 ayat (1) Rbg, Pasal 180 Rbg serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.535.000,- (satu juta lima ratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Selong, pada hari Senin, tanggal 13 Januari 2025, oleh kami Syamsuddin Munawir, S.H. sebagai Hakim Ketua, H. M. Nur Salam, S.H.,M.H. dan Abdi Rahmansyah, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Selong Nomor 65/Pdt.G/2024/PN Sel tanggal 10 Juni 2024. Putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 14 Januari 2025 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu Lalu Arfian Mahfiz, S.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd,

Ttd,

H. M. NUR SALAM, S.H.,M.H.

SYAMSUDDIN MUNAWIR, S.H.

Ttd,

ABDI RAHMANSYAH, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd,

Lalu Arfian Mahfiz, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00-;
2. ATK	:	Rp75.000,00-;
3. Biaya PS	:	Rp1.200.000,00-;
4. Biaya panggilan	:	Rp140.000,00-;
5. PNBP panggilan	:	Rp50.000,00-;
6. Biaya penyempahan saksi	:	Rp20.000,00-;
7. Redaksi	:	Rp10.000,00-;
8. Materai	:	Rp10.000,00-;
Jumlah	:	Rp1.535.000,- (satu juta lima ratus tiga puluh lima ribu rupiah);