



PUTUSAN
Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Pwd

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

LOURENTZO PHILIP PHONIX PARIS MON ROVE, berkedudukan di Jl. MH Thamrin, RT.03, RW.02, Kelurahan Cikokol, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, Cikokol, Tangerang, Kota Tangerang, Banten, selanjutnya disebut.....

.....**PENGUGAT**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada ARWANI, SH dkk beralamat di Jl. Raya Semarang-Purwodadi Km.32 Desa Tinanding RT.01/RW.01, Kec. Godong, Kab. Grobogan. berdasarkan surat kuasa khusus yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwodadi Nomor Register 97/SK.Khusus/2023/PN Pwd;

Lawan:

TITIK ARIF KURNIA BINTI H. NGABDI ABDUL CHANAN, bertempat tinggal di Dusun gubug timur, RT.01, RW.10, Desa Gubug, Kecamatan Gubug, Kabupaten Grobogan, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT I**;

KEPALA KANTOR CABANG BRI PURWODADI, berkedudukan di Jl. Ks Tubun, No. 1, Purwodadi, Grobogan, Purwodadi, Purwodadi, Kabupaten Grobogan, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

Dalam hal ini Priyo Harjanto, Pemimpin Cabang PT BRI Purwodadi, memberikan kuasa kepada AULIA NURUL ID, dan kawan-kawan beralamat di KS Tubun Nomor 1 Purwodadi Grobogan, Jawa Tengah, berdasarkan surat kuasa khusus yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwodadi dengan Nomor Register 95/SK.Khusus/2023/PN Pwd;

KEPALA KANTOR KPKNL SEMARANG, berkedudukan di GKN II jalan Imam Bonjol 1 D Semarang, dalam hal ini Menteri Keuangan Republik Indonesia memberikan kuasa kepada PARTOLO dan kawan-kawan, berdasarkan surat kuasa khusus yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Purwodadi dengan Nomor Register 229/SK.Khusus/2023/PN

Pwd, selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT III**;

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 25 Mei 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwodadi pada tanggal 25 Mei 2023 dalam Register Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Pwd, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 2019 sewaktu orang tua Tergugat I bernama H. Ngabdi Abdul Chanan Bin Djonet alias Ngabdi Bin Djonet masih hidup pernah menjual tanah berikut bangunan di atasnya kepada Penggugat dengan harga yang disepakati Rp.900.000.000; (sembilan ratus Juta Rupiah) dan telah dibayar lunas, Tanah berikut bangunan itu terletak di Desa Gubug, Kecamatan Gubug, Kabupaten Grobogan yang tercatat dalam Sertipikat Nomor 2341/ Desa Gubug, Luas 225 m2 atas nama Ngabdi Bin Djonet alias Ngabdi Abdul Chanan Bin Djonet dengan batas – batas tanah sebagai berikut :
Sebelah Utara : Tanah Masrochan
Sebelah Timur : Tanah Masrochan
Sebelah selatan : Tanah Sri Hartini
Sebelah Barat : Saluran
Kemudian disebut obyek sengketa
2. Bahwa kesepakatan antara Penggugat dengan orang tua Tergugat I tertulis dalam Perjanjian jual – beli tanah berikut bangunan tertanggal 25 Desember 2019 telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara
3. Bahwa baik Penggugat maupun orang tua Tergugat I saling mengikatkan diri dalam Perjanjian jual – beli tanah berikut bangunan dengan membubuhkan tanda tangan masing – masing pihak
4. Bahwa orang tua Tergugat I menyerahkan obyek sengketa, namun tidak menyerahkan Sertipikat obyek sengketa dan akhir – akhir ini diketahui bahwa Sertipikat obyek sengketa telah diagunkan ke Tergugat II sebagai barang Jaminan
5. Bahwa betapa terkejutnya Penggugat mendengar kabar bahwa obyek sengketa akan dilakukan lelang oleh Tergugat III

halaman 2 dari 37 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Pwd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Perbuatan mengagunkan obyek sengketa dari orang tua Tergugat I ke Tergugat II dan akan dilakukan lelang oleh Tergugat III tanpa sepengetahuan Penggugat adalah merupakan Perbuatan melawan hukum
7. Bahwa akibat yang diterbitkan Perbuatan melawan hukum Penggugat merasa dirugikan karena Penggugat dapat kehilangan Hak atas obyek sengketa oleh karenanya wajar bilamana Pengadilan menghukum Para Tergugat untuk menagguhkan perencanaan lelang atas obyek sengketa sebagaimana diatur dalam Pasal 30 huruf c Peraturan Menteri Keuangan No. 27 Tahun 2016
8. Bahwa Akibat Perbuatan melawan hukum wajar bilamana Pengadilan menyatakan lelang atas obyek sengketa tidak dapat dilaksanakan
9. Bahwa ada sangka yang beralasan bila obyek sengketa akan dialihkan kepada Pihak ketiga tanpa sepengetahuan Penggugat, oleh karena itu Penggugat mohon Kepada Pengadilan agar dapat meletakkan sita Jaminan diatas obyek sengketa selama persidangan berlangsung.
10. Bahwa telah berkali – kali dupayakan damai secara kekeluargaan, namun tidak berhasil, maka diajukanlah gugatan ini ke Pengadilan

Berdasarkan alasan – alasan tersebut diatas, Penggugat Mohon kepada Pengadilan agar dapat memanggil, memeriksa dan mengadili dengan memutuskan :Primer :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan sah dan berharga sita Jaminan yang diletakkan diatas obyek sengketa
3. Menyatakan sah Perikatan jual beli obyek sengketa
4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan hukum
5. Menyatakan lelang atas obyek sengketa tidak dapat dilaksanakan
6. Menghukum Para Tergugat untuk menagguhkan Perencanaan lelang atas obyek sengketa
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

Bilamana Pengadilan berpendapat lain, maka

SUBSIDER : mohon Putusan yang seadil – adilnya

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya dan Tergugat I hadir sendiri sedangkan Tergugat II dan Tergugat III masing-masing hadir kuasanya;



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 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Aldhytia Kurniyansa Sudewa, S.H.,M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Purwodadi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 Juli 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I membenarkan peristiwa - peristiwa dalam gugatan tanpa kecuali;
2. Bahwa Tergugat I mengakui karena menyaksikan sendiri pada waktu transaksi yang dilakukan oleh orang tuanya dengan Penggugat;
3. Bahwa transaksi jual beli obyek sengketa terjadi pada tahun 2019 karena terjadi kesulitan Ekonomi maka dijuallah obyek sengketa itu oleh orang tua saya dengan harga Rp.900.000.000; (sembilan ratus juta rupiah);
4. Bahwa sekarang orang tua saya Bapak / Ibu bahkan suami saya telah meninggal dalam waktu yang bersamaan karena Covid 19;
5. Bahwa tergugat I tetap bertanggung jawab atas segala hal yang pernah dilakukan orang tuanya, namun mohon kesempatan untuk menawarkan dengan harga layak untuk menghidupi saya dan anak - anak saya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT KURANG LENGKAP KARENA KEKURANGAN PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Bahwa Mencermati dalil-dalil posita serta petitum pada gugatan Penggugat, salah satu dalil posita gugatan Penggugat pada halaman 1 angka 1 sampai dengan angka 4, Penggugat mendalilkan bahwa di pada tanggal 25 Desember 2019, Penggugat dan ayah Tergugat I (dalam hal ini Sdr. H. Ngabdi Abdul Chanan Bin Djonet alias Ngabdi Bin Djonet pernah membuat perjanjian jual beli tanah berikut bangunan yang berdiri diatas tanah SHM No. 2341/ Desa Gubug dengan luas tanah 225 m2 atas nama Ngabdi Bin Djonet alias Ngabdi Abdul Chanan Bin Djonet (selanjutnya mohon disebut "OBYEK SENGKETA").

halaman 4 dari 37 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Pwd

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

Bahwa Sebagaimana dalil Penggugat pada posita gugatannya, menurut Penggugat, isi kesepakatan yang diatur sebagaimana perjanjian jual beli tanah tersebut pada pokoknya yaitu antara Penggugat dan ayah Tergugat I telah saling mengikatkan diri dalam perjanjian jual beli obyek tanah SHM sebagaimana dimaksud dalam butir 1 di atas namun Ayah Tergugat I tidak menyerahkan sertipikat obyek sengketa dan baru diketahui Penggugat oleh Ayah Tergugat I dijaminakan pada Tergugat II.

Bahwa Dengan adanya kesepakatan antara Penggugat dan ayah Tergugat I yang dibuat tanpa diketahui oleh Tergugat II dan oleh Ayah Tergugat I sertifikat hak milik dari obyek sengketa yang telah diperjualbelikan tersebut tidak diserahkan kepada Penggugat sehingga hal ini merugikan Penggugat maka tentunya akan menjadi patut apabila dalam perkara a quo PIHAK AYAH TERGUGAT II ATAS NAMA NGABDI ABDUL CHANAN SELAKU PIHAK YANG MENJUAL TANAH DAN BANGUNAN YANG BERDIRI DI ATAS TANAH SHM NO 2341 / DESA GUBUG DENGAN LUAS TANAH 225 M2 ATAS NAMA NGABDI BIN DJONET ALIAS NGABDI ABDUL CHANAN BIN DJONET UNTUK IKUT DIMASUKKAN SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA A QUO.

Bahwa Tergugat II berpendapat pentingnya untuk memasukkan Sdr. Ngabdi Abdul Chanan selaku ayah dari Tergugat I sekaligus Pemilik Obyek Sengketa yang tentunya memiliki kepentingan hukum dalam proses transaksi jual beli obyek sengketa. Hal ini bertujuan demi memperjelas duduk persoalannya terutama mengenai kesepakatan yang dahulu pernah dibuat antara Penggugat dan Sdr. Ngabdi Abdul Chanan serta untuk membuat terang benderang peristiwa jual beli obyek sengketa yang menurut Penggugat dahulu pernah dilakukan antara Penggugat dan ayah Tergugat I (dalam hal ini Sdr. Ngabdi Abdul Chanan).

Bahwa Pada prinsipnya memang hak Penggugat untuk menggugat siapapun yang menurut Penggugat patut untuk digugat, akan tetapi berpedoman kepada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) Nomor 621 K/Sip/1975 tanggal 25-5-1977 yang kaedah hukumnya dapat diartikan :

PENGUGAT MEMILIKI HAK UNTUK MENGGUGAT SIAPA SAJA YANG PATUT UNTUK DIGUGATNYA NAMUN APABILA ADA PIHAK YANG JELAS MEMILIKI KEPENTINGAN HUKUM TERHADAP APA YANG DIGUGAT OLEH PENGUGAT KEMUDIAN PIHAK TERSEBUT TIDAK IKUT DIGUGAT MAKA HAL TERSEBUT SANGAT JELAS MEMBUAT GUGATAN PENGUGAT MENJADI KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM) DAN GUGATAN PENGUGAT MENJADI TIDAK LENGKAP.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa DENGAN TIDAK DIIKUT SERTAKANNYA PIHAK NGABDI ABDUL CHANAN UNTUK IKUT MASUK SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA A QUO, MAKA GUGATAN PENGGUGAT TELAH KEKURANGAN PIHAK KARENA PIHAKNYA MENJADI TIDAK LENGKAP.

Untuk itu sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI terhadap gugatan yang kekurangan Pihak atau Para Pihaknya kurang lengkap haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Vide :

Putusan MARI Nomor 45 K/SIP/1954, tanggal 9 Mei 1956.

Putusan MARI Nomor 938 K/SIP/1971, tanggal 4 Okt 1972.

Putusan MARI Nomor 216 K/SIP/1974, tanggal 27 Maret 1975.

Putusan MARI Nomor 151 K/SIP/1975, tanggal 13 Mei 1975.

Putusan MARI Nomor 878 K/SIP/1977, tanggal 19 Juni 1979.

MAKA DENGAN DEMIKIAN GUGATAN PENGGUGAT YANG KEKURANGAN PIHAK DALAM PERKARA A QUO MENAKIBATKAN GUGATAN A QUO MENJADI CACAT SECARA FORMIL SEHINGGA SUDAH SEPATUTNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA.

B. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATAN A QUO

Bahwa Dalam posita gugatan a quo, Penggugat menjelaskan bahwa menurut Penggugat, Penggugat merupakan pihak yang telah membeli obyek sengketa dari ayah Tergugat I dan selanjutnya Penggugat pula mendalilkan bahwa telah terjadi peralihan melalui jual beli antara Penggugat dan ayah Tergugat I atas obyek sengketa.

Bahwa Berdasarkan uraian kronologis yang disampaikan oleh Penggugat, antara Penggugat dengan ayah Tergugat I (dalam hal ini Sdr. Ngabdi Abdul Chanan) tidak pernah benar-benar terjadi jual beli atas obyek sengketa sehingga tidak pernah terjadi peralihan atas obyek sengketa dimaksud.

Bahwa Dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diatur bahwa :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang – undangan yang berlaku.

halaman 6 dari 37 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Pwd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka secara yuridis belum terjadi jual beli dan/atau peralihan atas obyek sengketa dalam perkara a quo dan kepemilikan atas obyek sengketa tidak dapat serta merta ditentukan atas dasar besarnya kerugian Penggugat sebagaimana didalilkan dalam angka 7 posita gugatan. Oleh karenanya, Penggugat telah keliru memposisikan dirinya sebagai pemilik atas obyek sengketa.

BAHWA MENINGAT SECARA YURIDIS PENGGUGAT BUKANLAH PEMILIK SAH DARI OBYEK SENGKETA, MAKA SECARA YURIDIS PULA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN HUKUM DALAM MENGAJUKAN GUGATAN A QUO, DAN OLEH KARENANYA GUGATAN A QUO MENGALAMI CACAT FORMIL SEHINGGA SUDAH SEPATUTNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA OLEH MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO.

C. GUGATAN PENGGUGAT EXCEPTIO DOMINI

Bahwa Sebagaimana telah diuraikan oleh Tergugat II pada Eksepsi di atas, Sertifikat Hak Milik No 2341 dengan luas tanah 225 m2 yang terletak di Ds/Kel. Gubug, Kec. Gubug, Kab Grobogan tertulis atas nama Ngabdi bin Djonet (in casu OBYEK SENGKETA) secara yuridis BUKANLAH MILIK PENGGUGAT. Keadaan yang demikian mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi Exceptio Domini (obyek barang yang digugat bukan milik Penggugat atau milik orang lain)

Bahwa Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.2477K/Pid/1998 tanggal 20 Maret 1998, gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang bukan pemilik obyek sengketa dinyatakan tidak dapat diterima.

D. GUGATAN DARI PENGGUGAT KABUR / TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

Bahwa Dalam gugatan a quo, keberatan Penggugat sehingga pada akhirnya mengajukan gugatan adalah karena perbuatan dari ayah Tergugat I yang telah mengagunkan obyek jual beli berupa Sertifikat Hak Milik No 2341 dengan luas tanah 225 m2 yang terletak di Ds/Kel. Gubug, Kec. Gubug, Kab Grobogan tertulis atas nama Ngabdi bin Djonet secara melawan hukum.

Disamping itu, Penggugat mempermasalahkan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II yang akan melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek berupa Sertifikat Hak Milik No 2341 dengan luas tanah 225 m2 yang terletak di Ds/Kel. Gubug, Kec. Gubug, Kab Grobogan tertulis atas nama Ngabdi bin Djonet yang saat ini telah dibeli oleh Penggugat.

Bahwa Dalam mengajukan gugatan, sudah sepatutnya Penggugat menyusun gugatan secara terperinci dengan menyertakan dasar – dasar fakta (feitelijke grond) dan dasar hukum (rechtelijke grond) yang jelas agar surat gugatan dari Penggugat menjadi komprehensif.

halaman 7 dari 37 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Pwd

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

Namun pada kenyataannya, dalam penyusunan gugatannya Penggugat sama sekali tidak menyebutkan dasar hukum – dasar hukum yang relevan dan hanya berpatokan bahwa menurut Penggugat, Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tanpa menyertakan dasar hukum yang jelas. Dalam mendalilkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, Penggugat pun tidak menguraikan satu per satu perbuatan yang didalilkan dengan unsur – unsur perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUHPerdara dan doktrin ilmu hukum yang ada. Dengan tidak diuraikannya secara rinci dan jelas perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Penggugat serta dengan tidak dikaitkannya perbuatan – perbuatan tersebut dengan ketentuan hukum yang relevan, mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur/ tidak jelas (obscure libel).

Bahwa Hal ini sangatlah berbahaya bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo maupun pihak berperkara lain dalam perkara a quo dikarenakan kondisi yang demikian tentunya menyebabkan pemeriksaan terhadap perkara menjadi tidak komprehensif dan berpotensi untuk membawa ketidakadilan bagi Para Pihak berperkara.

Sesuai Yurisprudensi MA No.616/K/Sip/1973 disebutkan bahwa gugatan yang tidak memberikan dasar, alasan serta dasar hukum terhadap masalah dalam gugatan itu maka gugatan haruslah ditolak.

MAKA BERDASARKAN EKSEPSI TERSEBUT DI ATAS, SANGAT LAYAK BAGI MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO UNTUK MENYATAKAN PERKARA A QUO DITOLAK ATAU SETIDAK – TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA.

E. GUGATAN DARI PENGGUGAT PREMATUR

Bahwa Dalam gugatan a quo, keberatan Penggugat sehingga pada akhirnya mengajukan gugatan adalah karena perbuatan Tergugat I yang mengagunkan obyek berupa Sertifikat Hak Milik No 2341 dengan luas tanah 225 m2 yang terletak di Ds/Kel. Gubug, Kec. Gubug, Kab Grobogan tertulis atas nama Ngabdi bin Djonet yang menurut Penggugat telah dibeli oleh Penggugat. Selain itu Penggugat juga mempermasalahkan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II yang akan melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek berupa Sertifikat Hak Milik No 2341 dengan luas tanah 225 m2 yang terletak di Ds/Kel. Gubug, Kec. Gubug, Kab Grobogan tertulis atas nama Ngabdi bin Djonet yang saat ini menurut Penggugat telah dibeli oleh Penggugat.

Dalam petitum Penggugat pun, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim dalam perkara a quo untuk menyatakan lelang atas obyek sengketa tidak dapat dilaksanakan.

halaman 8 dari 37 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Pwd

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

Bahwa Pada faktanya sampai dengan gugatan ini diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Purwodadi, Tergugat II belum pernah sama sekali melaksanakan haknya sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan untuk mengajukan permohonan lelang atas obyek Sertifikat Hak Milik No 2341 dengan luas tanah 225 m2 yang terletak di Ds/Kel. Gubug, Kec. Gubug, Kab Grobogan tertulis atas nama Ngabdi bin Djonet (yang menjadi obyek agunan) kepada Tergugat III.

Bahwa DENGAN DEMIKIAN ATAS KEBERATAN DARI PENGGUGAT TERKAIT PELAKSANAAN LELANG YANG NYATA-NYATANYA BELUM PERNAH DIAJUKAN PELELANGAN MENAKIBATKAN GUGATAN PENGGUGATMENJADI PREMATUR DAN OLEH KARENANYA SESUAI HUKUM ACARA YANG BERLAKU GUGATAN PENGGUGAT YANG DEMIKIAN SUDAH SEHARUSNYA DITOLAK ATAU SETIDAK – TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA.

I. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, Tergugat II dengan ini mengemukakan Jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut :
2. Bahwa Hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara.
3. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat II.
4. Bahwa Dalil – dalil yang disampaikan oleh Penggugat dari awal hingga akhir gugatan sangat tidak berdasar dan tanpa didukung bukti – bukti dan fakta yang relevan, sehingga tidak patut dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.
5. Bahwa Untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat II terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut:
6. Bahwa **Sdr. Ngabdi Abdul Chanan dan Sdri. Asminah serta Sdri. Titik Arif Kurnia dan Sdr. Agus Purwoko merupakan Debitur (selanjutnya mohon disebut DEBITUR) dari Tergugat II** yang telah mendapatkan fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian Kredit yang dibuat antara Debitur dan Kreditur (*in casu* Tergugat II)

Dalam perjanjian kredit telah disepakati antara Debitur dan Kreditur hal-hal sebagai berikut :

1. DEBITUR ATAS NAMA NGABDI ABDUL CHANAN DAN ASMINAH

Sdr. Ngabdi Abdul Chanan dan Sdri. Asminah berkedudukan

halaman 9 dari 37 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Pwd



selaku Debitur dan Tergugat II berkedudukan selaku Kreditur yang didasari oleh adanya:

- Akta Perjanjian Kredit No 701 tanggal 29 Mei 2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Made Linggarasih, Sarjana Hukum, Notaris di Grobogan.

Terhadap Perjanjian Kredit tersebut di atas telah dilakukan perubahan atau addendum sebagaimana Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No 295 tanggal 27 Mei 2020 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Made Linggarasih, Sarjana Hukum, Notaris di Grobogan.

Adapun kesepakatan antara Debitur atas nama Sdr. Ngabdi Abdul Chanan dan Sdri. Asminah dengan Tergugat II selaku Kreditur dalam pemberian kredit sebagaimana perubahan yang terakhir sesuai Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No 295 tanggal 27 Mei 2020 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Made Linggarasih, Sarjana Hukum, Notaris di Grobogan adalah sebagai berikut:

- a. Restrukturisasi Kredit Modal Kerja diberikan kepada Debitur sebesar Rp. 1.500.000.000,- dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal realisasi restrukturisasi.
- b. Tujuan restrukturisasi relaksasi dampak covid-19
- c. Bunga Kredit Restrukturisasi ditetapkan sebesar 10% per tahun (dari semula sebesar 14,5% per tahun) dan wajib dibayar setiap bulannya setiap tanggal 27 dengan rincian kewajiban bunga yang dibayarkan di bulan ke 1-6 dibayar sebesar 5% dan sisanya sebesar 5% akan dibayarkan pada bulan ke 12 (atau pada saat jatuh tempo). Selanjutnya kewaiban bunga bulan ke 7-12 dibayar sebesar 10%.
- d. Apabila terjadi tunggakan atau keterlambatan pembayaran, baik tunggakan pokok maupun tunggakan bunga, maka Penggugat akan dikenakan denda bunga (*penalty rate*) sebesar 50% dari suku bunga yang berlaku dihitung dari tunggakan pokok atau bunga.

2. DEBITUR ATAS NAMA TITIK ARIF KURNIA DAN AGUS PURWOKO

Sdri. Titik Arif Kurnia dan Sdr. Agus Purwoko berkedudukan selaku Debitur dan Tergugat II berkedudukan selaku Kreditur yang didasari oleh adanya:

- Akta Perjanjian Kredit No 36 pada tanggal 13 Juni 2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Made Linggarasih, Sarjana Hukum, Notaris di Grobogan .

Terhadap Perjanjian Kredit tersebut di atas telah dilakukan perubahan atau addendum sebagaimana :

- Akta Addendum Perjanjian Review Jangka Waktu dan



Suplesi Kredit No 327 tanggal 28 Mei 2020 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Made Linggarasih, Sarjana Hukum Notaris di Grobogan.

- Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No 349 tanggal 16 Februari 2021 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Made Linggarasih, Sarjana Hukum Notaris di Grobogan.

Adapun kesepakatan antara Debitur atas Sdri. Titik Arif Kurnia dan Sdr. Agus Purwoko dengan Tergugat II selaku Kreditur dalam pemberian kredit sebagaimana perubahan yang terakhir sesuai Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No 349 tanggal 16 Februari 2021 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Made Linggarasih, Sarjana Hukum, Notaris di Grobogan adalah sebagai berikut:

- a. Restrukturisasi Kredit Modal Kerja diberikan kepada Debitur sebesar Rp. 1.500.000.000,- dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal realisasi restrukturisasi.
- b. Tujuan restrukturisasi relaksasi dampak covid-19
- c. Bunga Kredit Restrukturisasi ditetapkan sebesar 9% per tahun (dari semula sebesar 12,5% per tahun) dan wajib dibayar setiap bulannya setiap tanggal 24 dengan rincian kewajiban bunga yang dibayarkan di bulan ke 1-6 dibayar sebesar 4% dan sisanya sebesar 5% akan dibayarkan pada bulan ke 12 (atau pada saat jatuh tempo). Selanjutnya kewajiban bunga bulan ke 7-12 dibayar sebesar 12,5%.
- d. Apabila terjadi tunggakan atau keterlambatan pembayaran, baik tunggakan pokok maupun tunggakan bunga, maka Penggugat akan dikenakan denda bunga (*penalty rate*) sebesar 50% dari suku bunga yang berlaku dihitung dari tunggakan pokok atau bunga.

7. Bahwa Untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit tersebut di atas, Debitur telah menyerahkan kepada Tergugat II obyek agunan berupa :

DEBITUR ATAS NAMA NGABDI ABDUL CHANAN DAN ASMINAH telah menyerahkan obyek agunan berupa :

1. Sertifikat Hak Milik No 3218 dengan luas tanah 112 m2 yang terletak di Ds/Kel. Gubug, Kec. Gubug, Kab Grobogan tertulis atas nama Ngabdi.
2. Sertifikat Hak Milik No 2341 dengan luas tanah 225 m2 yang terletak di Ds/Kel. Gubug, Kec. Gubug, Kab Grobogan tertulis atas nama Ngabdi bin Djonet.

Bahwa kedua obyek sertipikat tersebut di atas telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan No. 6506/2019.

DEBITUR ATAS NAMA TITIK ARIF KURNIA DAN AGUS PURWOKO telah menyerahkan obyek agunan berupa :

1. Sertifikat Hak Milik No 4540 dengan luas tanah 115 m2 yang



terletak di Ds/Kel. Gubug, Kec. Gubug, Kab Grobogan tertulis atas nama Titik Arif Kurnia..

2. Sertifikat Hak Milik No 4269 dengan luas tanah 155 m2 yang terletak di Ds/Kel. Gubug, Kec. Gubug, Kab Grobogan tertulis atas nama Ttik Arif Kurnia.

Bahwa kedua obyek sertipikat tersebut di atas telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan No. 6657/2019 dan dipasang Hak Tanggungan Peringkat II sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan No. 5573/2020

Bahwa dengan diikatnya seluruh obyek agunan tersebut di atas dengan Hak Tanggungan maka membawa preferensi bagi Tergugat II untuk melakukan penjualan melalui lelang apabila Debitur melakukan cidera janji (wanprestasi). Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 6 Undang – Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyatakan bahwa :

“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”.

Selanjutnya, hak Tergugat II untuk melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut di atas dipertegas kembali dalam Pasal 20 Undang – Undang No.4 Tahun 1996, yang menyatakan bahwa :

Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat HakTanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya;

Sehubungan dengan itu pada sertipikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti Hak Tanggungan telah dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata **“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**, yang



mana hal tersebut memiliki konsekuensi hukum yaitu memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

8. Bahwa Hak Tergugat II tersebut juga tercermin dalam Pasal 2 yang ada dalam dokumen Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dimana dokumen APHT berfungsi sebagai perjanjian pengikatan Hak Tanggungan dan menjadi sar terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana butir 9 tersebut di atas yang menyatakan bahwa:

*"Jika debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini **diberi** dan menyatakan **menerima kewenangan**, dan untuk **itu kuasa**, untuk **tanpa persetujuan terlebih dahulu** dari Pihak Pertamabersangkutan:*

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang;*
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas; dan*
- f. Hal-hal yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak Kedua diperlukan dalam rangka melaksanakan haknya tersebut.*

9. Bahwa Dalam perjalanan kreditnya, Debitur tidak dapat memenuhi kewajiban untuk membayar angsuran pinjaman/kredit dengan sebagaimana mestinya sesuai dengan yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit. Atas hal tersebut dengan penuh itikad baik, Tergugat II mengirimkan Surat Peringatan kepada Debitur dengan rincian sebagai berikut :

Surat Peringatan dikirim oleh Tergugat II kepada Debitur atas nama Sdr. Ngabdi Abdul Chanan dan Sdri. Asminah sesuai :

- a. Surat Peringatan I Nomor B.4044/KC.VIII/ADK/04/2022 tertanggal 29 April 2022;
- b. Surat Peringatan II Nomor B.8479/KC.VIII/ADK/09/2022 tertanggal 02 September 2022;
- c. Surat Peringatan III Nomor B.1539A/KC.VIII/ADK/02/2023



tertanggal 23 Februari 2023.

Sedangkan Tergugat II juga telah mengirimkan Surat Peringatan kepada Debitur atas nama Sdri. Titik Arif Kurnia dan Sdr. Agus Purwoko sesuai :

- a. Surat Peringatan I Nomor B.4045/KC.VIII/ADK/04/2022 tertanggal 29 April 2022;
- b. Surat Peringatan II Nomor B.1549A/KC.VIII/ADK/2/2023 tertanggal 23 Februari 2023;
- c. Surat Peringatan III Nomor B.2027/KC.VIII/ADK/03/2023 tertanggal 10 Maret 2023.

10. Bahwa Namun demikian, meskipun telah diperingatkan secara patut dan diberikan kesempatan yang cukup untuk menanggapi / melakukan pembayaran hutang, ternyata Debitur SAMA SEKALI tidak memiliki itikad baik dan mengabaikan Surat Peringatan tersebut di atas. Oleh karena tidak terdapat itikad baik dari Debitur untuk menyelesaikan hutangnya maka Tergugat II sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan akan melaksanakan haknya untuk melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sesuai ketentuan dalam Pasal 6 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Serta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyatakan bahwa

“Apabila debitor cidera janji, pemegang HakTanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Hal-hal tersebut di atas sekaligus membantah dalil pada posita gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dikarenakan tidak pernah meminta izin kepada Penggugat untuk melaksanakan lelang. Pada faktanya Tergugat II tidak mengetahui bahwa obyek agunan tersebut saat ini sedang disewakan kepada Penggugat oleh ayah Tergugat I. Selanjutnya berpedoman pada Pasal 6 UUHT maka tanpa terlebih dahulu memerlukan izin dari Penggugat, Tergugat II selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan dapat melaksanakan hak preferennya untuk mengajukan lelang kepada Tergugat III manakala Debitur telah cidera janji dengan melakukan wanprestasi pada Tergugat II.

11. Bahwa Sebagai bahan pertimbangan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, akibat cidera janjinya Debitur kepada Tergugat II, Debitur telah menunggak membayar kewajiban hutang dengan rincian tunggakan sebagai berikut :

I. DEBITUR ATAS NGABDI ABDUL CHANAN DAN ASMINAH



a) Sisa Pokok sebesar	Rp.
1.500.000.000	
b) Bunga Berjalan	Rp.
554.819.981	
c) Denda & Pinalti	Rp.
70.794.412	
Total Kewajiban	Rp.
2.125.614.393	

Sehingga total kewajiban Debitur atas nama Ngabdi Abdul Chanan dan Asminah posisi pada tanggal 22/08/2023 adalah sebesar Rp. 2.125.614.393.

II. DEBITUR ATAS NAMA TITIK ARIF KURNIA DAN AGUS PURWOKO

a) Sisa Pokok sebesar	Rp.
1.500.000.000	
b) Bunga Berjalan	Rp.
399.085.666	
c) Denda & Pinalti	Rp.
65.688.691	
Total Kewajiban	Rp.
1.964.774.357	

Sehingga total kewajiban Debitur atas nama Titik Arif Kurnia dan Agus Purwoko posisi pada tanggal 22/08/2023 adalah sebesar Rp. 1.964.774.357.

12. Bahwa Sampai dengan diajukannya gugatan Penggugat di Pengadilan Negeri Purwodadi, **FAKTANYA TERGUGAT II BELUM MELAKSANAKAN HAKNYA UNTUK MELAKUKAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TERHADAP OBYEK AGUNAN DEBITUR.** Dengan demikian atas dasar apa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melelang obyek agunan tanpa seizin dari Pihak Penggugat ????? Terlihat jelas dalil Penggugat yang demikian sangat amat menyesatkan dan mohon untuk tidak dipertimbangkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim.
13. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil dalam Posita Gugatan Penggugat pada halaman 2 angka 6, yang pada pokoknya menyatakan bahwa "Perbuatan dari orangtua Tergugat I yang telah mengagunkan obyek sengketa pada Tergugat II serta akan dilaksanakan lelang tanpa sepengetahuan Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang dapat menghilangkan hak Penggugat atas obyek sengketa".



Bahwa dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam positanya tersebut di atas merupakan dalil yang sangat mengada-ada dikarenakan dapat Tergugat II jelaskan bahwa hubungan hukum hutang piutang yang dilakukan antara Debitur dan Tergugat II merupakan hubungan hukum yang sah dan mengikat para pihak dalam perjanjian kredit dan wajib dilaksanakan oleh para pihak sebagaimana dengan apa yang telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian kredit. Dalam mengajukan permohonan kredit kepada Tergugat II, Debitur dapat melakukan perbuatan hukum sendiri tanpa memerlukan izin atau persetujuan dari pihak lain terlebih dari pihak Penggugat. Selanjutnya mengenai obyek agunan yang ada pada Tergugat II yang menurut pengakuan Penggugat merupakan obyek yang telah dimiliki oleh Penggugat yang berasal dari kesepakatan jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan ayah Tergugat I dapat Tergugat II jelaskan bahwa pada faktanya Tergugat II tidak mengetahui bahwa obyek agunan tersebut saat ini telah dijual oleh Ayah Tergugat I kepada Penggugat. Baik Tergugat I maupun Debitur yang lain (yang dalam hal ini adalah Sdr. Ngabdi Abdul Chanan, Sdri. Asminah, dan Sdr. Agus Purwoko) tidak pernah menginformasikan kepada Tergugat II bahwa obyek agunan (*in casu* obyek sengketa) apakah telah benar-benar dijual kepada Penggugat. Mengingat seluruh obyek agunan telah diikat Hak Tanggungan maka berpedoman pada Pasal 6 UUHT, tanpa terlebih dahulu memerlukan izin dari Penggugat, Tergugat II selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan dapat melaksanakan hak preferennya untuk mengajukan lelang kepada Tergugat III manakala Debitur telah cidera janji dengan melakukan wanprestasi pada Tergugat II.

14. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil dalam Posita Gugatan Penggugat pada angka 1, angka 2, angka 3, angka 4, dan dalil-dalil lain dalam gugatannya yang pada intinya Penggugat menyatakan bahwa telah terjadi kesepakatan jual beli obyek sengketa antara Penggugat dengan ayah Tergugat I. Dalam dalil tersebut, Penggugat tidak menjelaskan secara detail mengenai bagaimana transaksi jual beli obyek sengketa tersebut terjadi, kapan transaksi jual beli obyek sengketa tersebut terjadi, bagaimana pembayaran atas transaksi jual beli obyek sengketa tersebut. Seolah-olah dalam dalil posita gugatannya Penggugat mengklaim secara sepihak bahwa telah terjadi jual beli obyek sengketa dan oleh karenanya Penggugat memiliki hak sepenuhnya atas obyek sengketa tersebut.

Bahwa dalil yang disampaikan oleh Penggugat di atas sangat tidak berdasar dan cenderung mengada-ada dikarenakan yang perlu Penggugat pahami bahwa sesuai ketentuan yang ada yang dituangkan dalam perjanjian pengikatan (APHT) yang dibuat antara Pemberi Hak Tanggungan (*in casu* Sdr. Ngabdi Abdul



Chanan dan Sdri. Asminah) serta Penerima Hak Tanggungan (*in casu* Tergugat II) telah ditegaskan **bahwa Pemberi Hak Tanggungan dilarang mengalihkan (baik melalui jual – beli) Obyek Hak Tanggungan kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dan seizin dari Penerima Hak Tanggungan (*in casu* Tergugat II).**

MENGACU PADA URAIAN DI ATAS MAKA PERBUATAN MENGALIHKAN OBYEK HAK TANGGUNGAN (*IN CASU* OBYEK SENGKETA) YANG MENURUT PENGGUGAT TELAH DILAKUKAN OLEH PENGGUGAT DAN ORANG TUA DARI TERGUGAT I (DALAM HAL INI SDR. NGABDI ABDUL CHANAN DAN SDRI. ASMINAH) DIMANA DILAKUKAN TANPA SEPENGETAHUAN DAN SEPERSETUJUAN DARI TERGUGAT II MENGAKIBATKAN PERBUATAN TERSEBUT BATAL DEMI HUKUM.

Selanjutnya mengenai dalil Penggugat dalam posita gugatannya yang menyatakan bahwa telah terjadi perjanjian antara Penggugat dengan ayah Tergugat I yang dilakukan tanpa sepengetahuan Tergugat II maka demi hukum tidak dapat mengikat dan memaksa Tergugat II untuk tunduk di dalamnya dikarenakan dari semula perjanjian jual beli tersebut dibuat tanpa seizin dari Pemegang Hak Tanggungan (*in casu* Tergugat II).

15. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita maupun petitum gugatannya yang memintakan sita jaminan atas obyek agunan berupa Sertifikat Hak Milik No 2341 dengan luas tanah 225 m2 yang terletak di Ds/Kel. Gubug, Kec. Gubug, Kab Grobogan tertulis atas nama Ngabdi bin Djonet dalam perkara a quo.

Bahwa permohonan pengajuan sita jaminan oleh Penggugat sangat tidak berdasar dan dapat menciderai kepentingan hukum Tergugat II sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik.

Dalam Pasal 227 ayat (1) HIR disebutkan bahwa :

“Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa seseorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang – barang itu dari penagih hutang maka atas dasar surat permintaan orang yang berkepentingan, Ketua Pengadilan Negeri dapat memberi perintah supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan



negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya”.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka Ketua Pengadilan Negeri dapat saja menetapkan Sita Jaminan atas suatu barang asalkan dipenuhi unsur / kondisi berikut :

- a. Terdapat hubungan hukum (hutang piutang) antara si Pemohon Sita dengan Penguasa Obyek;
- b. Belum terdapat putusan atas orang yang berhutang dan / atau obyek yang disengketakan;
- c. Terdapat persangkaan yang kuat bahwa si berhutang akan mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang – barang itu dari penagih hutang;
- d. Penyitaan barang untuk menjaga hak si Pemohon Sita;

Berdasarkan unsur-unsur pengajuan sita jaminan oleh Penggugat, maka TIDAK ADA SATU ALASANPUN yang dapat digunakan oleh Penggugat untuk memohonkan sita jaminan dengan pertimbangan sebagai berikut :

- a. Tergugat II adalah Kreditur Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik dan wajib dilindungi secara hukum dikarenakan seluruh prosedur pengikatan Hak Tanggungan terhadap obyek agunan (*in casu* obyek sengketa) dalam perkara a quo telah dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Di sisi lain, peletakan sita jaminan terhadap obyek yang telah dijadikan agunan tidak diperkenankan dalam hukum acara (*vide* Pasal 463 RV) atau prinsip *vergelijkende beslag*. Prinsip barang yang dijadikan agunan kredit tidak dapat diletakan sita jaminan tercermin pula dalam Putusan Mahkamah Agung RI No.1829K/Pdt/1992 tanggal 2 Juni 1994 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.394K/Pdt/1984 tanggal 5 Juni 1985 yang secara rinci menegaskan bahwa

“Barang yang telah dijadikan jaminan kredit Bank (dalam hal ini Bank Rakyat Indonesia) tidak dapat dikenakan sita jaminan”.

Dengan mendasarkan pada ketentuan dan Putusan Mahkamah Agung tersebut di atas, permohonan sita terhadap barang yang sedang diagunkan haruslah ditolak demi melindungi kepentingan pihak pemegang hak tanggungan yang beritikad baik.

16. Bahwa Berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata, untuk dapat



dinyatakannya seseorang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka haruslah terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. harus ada perbuatan;
- b. perbuatan itu harus melawan hukum;
- c. ada kerugian;
- d. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- e. ada kesalahan (schuld).

Namun demikian ternyata tidak satupun dalil-dalil Penggugat yang diajukan khususnya terhadap Tergugat II yang memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara oleh karena apa yang dilakukan Tergugat II adalah telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Sebaliknya justru Debitur yang telah merugikan Tergugat II dengan tidak melakukan pembayaran kewajiban hutang Debitur pada Tergugat II yang mana seharusnya dana tersebut oleh Tergugat II dapat diberikan dan disalurkan kembali kepada debitur-debitur lain yang membutuhkan.

Dengan demikian, melihat ketentuan dasar hukum dan fakta hukum yang telah Tergugat II uraikan di atas maka terlihat jelas bahwa dalil Penggugat dalam Posita Gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum merupakan dalil yang sangat menyesatkan dan cenderung mengada-ada.

17. Bahwa Selanjutnya ditambahkan dari uraian tersebut di atas, tidak ada dasar hukum yang kuat bagi Penggugat untuk menyatakan bahwa Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II memenuhi kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum dan oleh karenanya Perjanjian Kredit yang dibuat antara Debitur dan Tergugat II yang telah dilaksanakan, wajib dipatuhi oleh Para Pihak karena hal tersebut telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku dan hal tersebut sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa :

(1) Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

(2) Perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup dengan itu;

18. Bahwa Berdasarkan Pasal 163 HIR yang menyatakan: "Barang siapa, yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu."

19. Bahwa Pada dasarnya gugatan dari Penggugat *a quo* hanyalah upaya



dari Penggugat yang secara tidak berdasar untuk menghalang-halangi proses eksekusi Lelang Hak Tanggungan terhadap obyek agunan hutang Debitur yang akan dilakukan oleh Tergugat II melalui Tergugat III. Oleh karena itu sudah sepantasnya agar Gugatan dari Penggugat *a quo* ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

20. Bahwa Dengan demikian menurut hukum, tidak ada lagi permasalahan hukum yang perlu dikedepankan dalam kaitannya dengan perbuatan/tindakan hukum Tergugat II. Oleh karenanya, sangatlah berdasarkan hukum apabila **PETITUM GUGATAN PENGGUGAT DALAM PERKARA A QUO INI DITOLAK DAN TIDAK PERLU DIPERTIMBANGKAN;**

Maka BERDASARKAN URAIAN – URAIAN TERSEBUT DI ATAS, MAKA TERGUGAT II DENGAN INI MEMOHON DENGAN SEGALA HORMAT KEPADA YANG MULIA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI PURWODADI YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO UNTUK DAPAT MEMUTUS DENGAN AMAR PUTUSAN SEBAGAI BERIKUT :

1. MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAK – TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA;
2. MENGHUKUM PENGGUGAT UNTUK MEMBAYAR BIAYA – BIAYA YANG TIMBUL DALAM GUGATAN A QUO;

BILAMANA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI PURWODADI YANG MENGADILI DAN MEMERIKSA PERKARA A QUO BERPENDAPAT LAIN, MOHON AGAR KIRANYA DIJATUHKAN PUTUSAN YANG SEADIL-ADILNYA (EX AEQUO ET BONO)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Obscuur Libel.

Bahwasannya TERGUGAT III merupakan penyelenggara lelang sebagaimana diamanahkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Lelang. (Vide PMK Juklak Lelang). Sesuai dengan ketentuan pasal 11 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Juklak Lelang) menyebutkan bahwa:

“Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”.

Posita Gugatan Tidak Jelas Karena Tidak Menyebutkan Perbuatan dan Ketentuan Yang Dilanggar

- Bahwa dalil PENGUGAT tersebut sangatlah kabur dan tidak jelas, karena PENGUGAT di dalam Gugatannya sama sekali tidak menyebutkan dengan jelas mengenai perbuatan dan pasal-pasal apa saja dari ketentuan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang telah dilanggar oleh TERGUGAT III.
- Bahwa sesuai ketentuan hukum acara perdata, apabila seseorang mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain, maka harus disebutkan hukum mana yang dilanggar oleh orang lain tersebut.
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sangatlah tepat dan beralasan apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwodadi yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklraad).

Gugatan Yang Ditujukan Kepada TERGUGAT III Tidak Memenuhi Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum.

- Bahwa sebagaimana posita maupun petitum PENGUGAT di dalam Gugatannya, pada pokoknya PENGUGAT mendalilkan bahwa TERGUGAT III melakukan perbuatan melawan hukum apabila melaksanakan lelang dari permohonan Tergugat II.
- Bahwa perlu TERGUGAT III tegaskan kembali, di dalam gugatan PENGUGAT sama sekali tidak dapat menggambarkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT III. Dengan demikian gugatan PENGUGAT kepada TERGUGAT III sama sekali tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata.
- Bahwa PENGUGAT di dalam gugatannya juga sama sekali tidak menunjukkan atau menyebutkan dengan jelas dan pasti peraturan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang menurut PENGUGAT telah dilanggar oleh TERGUGAT III. Dengan demikian tidak ada perbuatan TERGUGAT III, baik berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu yang merugikan PENGUGAT terlebih perbuatan yang melawan hukum.

Eksepsi Dilatoria.

halaman 21 dari 37 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Pwd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang prematur atau terlampau dini, sehingga secara hukum gugatan dimaksud tidak dapat diterima apalagi diperiksa oleh Pengadilan Negeri Purwodadi.
2. Bahwa Tergugat III jelaskan, Tergugat III belum pernah menerima surat permohonan lelang atas objek sengketa, sehingga lelang terhadap objek sengketa sama sekali tidak pernah terjadi.
3. Bahwa dengan demikian, maka jelas gugatan Penggugat premature atau terlampau dini (dilatoria) karena gugatan Penggugat didasari kepada suatu peristiwa hukum yang tidak belum dan/atau tidak pernah terjadi.
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwodadi yang memeriksa dan memutus perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, TERGUGAT III dengan tegas mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar memutuskan dengan menyatakan menerima eksepsi TERGUGAT II dan menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta TERGUGAT III menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain terhadap eksepsi TERGUGAT III di atas, dengan ini TERGUGAT III menyampaikan Jawaban pada pokok perkara sebagaimana tersebut di bawah ini dan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap terbaca kembali pada jawaban dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
3. Bahwa TERGUGAT III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TERGUGAT III.
4. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan khususnya kepada Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum dan Tergugat III menolak dengan tegas petitum Penggugat untuk menanggukuhkan pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa
 - a. Bahwa dalil Penggugat dimaksud merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum
 - b. Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 11 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Juklak Lelang) menyebutkan bahwa:

halaman 22 dari 37 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Pwd



“Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”.

- c. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, Pasal 36 mengatur sebagai berikut : Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan:
- a. permintaan Penjual;
 - b. penetapan atau putusan dari lembaga peradilan; atau
 - c. hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini.
- d. Bahwa selanjutnya Pasal 37 (1), Pembatalan sebelum lelang berdasarkan permintaan Penjual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf a dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku bagi Penjual.
- e. Bahwa ketentuan Pasal 37 ayat (5), Termasuk dalam pembatalan lelang atas permintaan Penjual sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila:
- a. Penjual tidak melakukan Pengumuman Lelang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. Penjual tidak mengunggah selebaran pada situs web Penyelenggara Lelang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; atau
 - c. Penjual tidak hadir dalam pelaksanaan lelang.
- f. Bahwa ketentuan Pasal 38 (1), Pembatalan lelang berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf b disampaikan secara tertulis dan harus telah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai.
- g. Bahwa ketentuan Pasal 39, Hal lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf c yang menjadi dasar pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang meliputi:
- a. tidak terdapat Surat Keterangan Tanah (SKT) / Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk Lelang atas bidang tanah atau satuan rumah susun, surat keterangan pendaftaran rumah susun untuk Lelang atas satuan rumah susun dengan bukti kepemilikan SKBG Sarusun, atau surat keterangan untuk Lelang barang tidak bergerak selain tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. pada Lelang Eksekusi, barang yang akan dilelang dalam status sita pidana atau blokir pidana dari instansi penyidik atau penuntut umum;
 - c. terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dari pihak lain selain debitor tereksekusi suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan Objek Lelang;
 - d. pada Lelang Noneksekusi, barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan atau sita eksekusi atau sita pidana atau blokir pidana;
 - e. tidak memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang;
 - f. Penjual tidak dapat menyerahkan atau memperlihatkan asli dokumen kepemilikan Barang kepada Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17;
 - g. Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - h. keadaan memaksa (*force majeure*) atau kahar;
 - i. terjadi Gangguan Teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan Lelang Tanpa Kehadiran Peserta;
 - j. Nilai Limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh Penjual;
 - k. besaran Uang Jaminan Penawaran Lelang dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai ketentuan atau dokumen permohonan lelang; dan/ atau
 - l. Penjual tidak menguasai secara fisik Objek Lelang berupa barang bergerak yang berwujud.
- f. Bahwa sebagaimana uraian Tergugat III dalam Ekspesi, dalam perkara *a quo* Tergugat III belum pernah menerima permohonan lelang terhadap obyek sengketa, jadi bagaimana mungkin terjadi suatu perbuatan melawan hukum apabila perbuatan hukumnya belum dilakukan
- g. Bahwa salah satu tugas dan fungsi Tergugat III sebagai instansi pemerintah adalah melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku
- h. Berdasarkan uraian di atas, maka dalil Penggugat merupakan dalil yang tidak berdasar hukum sehingga sudah selayaknya di tolak ;
- Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas sudah sepatutnya apabila TERGUGAT III mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwodadi yang memeriksa perkara, agar memutus perkara *a quo* dengan amar sebagai berikut:

halaman 24 dari 37 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Pwd

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

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi TERGUGAT III;
2. Menyatakan gugatan PENGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat maka Penggugat menyampaikan repliknya tertanggal 29 Agustus 2023 dan Tergugat II menyampaikan Dupliknya tanggal 5 September 2023;

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat menyampaikan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata isinya sama dan cocok yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1 ;
2. Fotokopi Kwitansi pembayaran rumah, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata isinya sama dan cocok yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2 ;
3. Fotokopi sertifikat hak milik No. 2341, setelah dicocokkan dengan kopinya ternyata isinya sama dan cocok yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3 ;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-3, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya

Menimbang, bahwa Tergugat II di persidangan menyampaikan bukti surat antara lain:

1. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit No 701 tanggal 29 Mei 2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Made Linggarasih, Sarjana Hukum, Notaris di Grobogan,

halaman 25 dari 37 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Pwd

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

setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata isinya sama dan cocok yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-1;

2. Fotokopi Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No 295 tanggal 27 Mei 2020 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Made Linggarasih, Sarjana Hukum, Notaris di Grobogan, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata isinya sama dan cocok yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-2;
3. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit No 36 pada tanggal 13 Juni 2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Made Linggarasih, Sarjana Hukum, Notaris di Grobogan, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata isinya sama dan cocok yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-3;
4. Fotokopi Akta Addendum Perjanjian Review Jangka Waktu dan Suplesi Kredit No 327 tanggal 28 Mei 2020 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Made Linggarasih, Sarjana Hukum Notaris di Grobogan, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata isinya sama dan cocok yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-4;
5. Fotokopi Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No 349 tanggal 16 Februari 2021 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Made Linggarasih, Sarjana Hukum Notaris di Grobogan, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata isinya sama dan cocok yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-5;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No 3218 dengan luas tanah 112 m2 yang terletak di Ds/Kel. Gubug, Kec. Gubug, Kab Grobogan tertulis atas nama Ngabdi, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata isinya sama dan cocok yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No 2341 dengan luas tanah 225 m2 yang terletak di Ds/Kel. Gubug, Kec. Gubug, Kab Grobogan tertulis atas nama Ngabdi bin Djonet, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata isinya sama dan cocok yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-7;
8. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 2128/2019 tanggal 30 Agustus 2019 yang dibuat dihadapan Made Linggarasih, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Grobogan, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata isinya sama dan cocok yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-8;
9. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 6506/2019, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata isinya sama dan cocok yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-9;

halaman 26 dari 37 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Pwd

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

10. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No 4540 dengan luas tanah 115 m2 yang terletak di Ds/Kel. Gubug, Kec. Gubug, Kab Grobogan tertulis atas nama Titik Arif Kurnia, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata isinya sama dan cocok yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-10;
11. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No 4269 dengan luas tanah 155 m2 yang terletak di Ds/Kel. Gubug, Kec. Gubug, Kab Grobogan tertulis atas nama Titik Arif Kurnia, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata isinya sama dan cocok yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-11;
12. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 2127/2019 tanggal 30 Agustus 2019 yang dibuat dihadapan Made Linggarasih, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Grobogan, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata isinya sama dan cocok yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-12;
13. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 6657/2019, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata isinya sama dan cocok yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-13;
14. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1701/2020 tanggal 14 Agustus 2020 yang dibuat dihadapan Made Linggarasih, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Grobogan, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata isinya sama dan cocok yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-14;
15. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II No. 5573/2020, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata isinya sama dan cocok yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-15;
16. Fotokopi Surat Peringatan I Nomor B.4044/KC.VIII/ADK/04/2022 tertanggal 29 April 2022, setelah dicocokkan dengan kopinya ternyata isinya sama dan cocok yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-16;
17. Fotokopi Surat Peringatan II Nomor B.8479/KC.VIII/ADK/09/2022 tertanggal 02 September 2022, setelah dicocokkan dengan kopinya ternyata isinya sama dan cocok yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-17;
18. Fotokopi Surat Peringatan III Nomor B.1539A/KC.VIII/ADK/02/2023 tertanggal 23 Februari 2023, setelah dicocokkan dengan kopinya ternyata isinya sama dan cocok yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-18;

halaman 27 dari 37 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Pwd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Fotokopi Surat Peringatan I Nomor B.4045/KC.VIII/ADK/04/2022 tertanggal 29 April 2022, setelah dicocokkan dengan kopinya ternyata isinya sama dan cocok yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-19;
 20. Fotokopi Surat Peringatan II Nomor B.1549A/KC.VIII/ADK/2/2023 tertanggal 23 Februari 2023, setelah dicocokkan dengan kopinya ternyata isinya sama dan cocok yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-20;
 21. Fotokopi Surat Peringatan III Nomor B.2027/KC.VIII/ADK/03/2023 tertanggal 10 Maret 2023, setelah dicocokkan dengan kopinya ternyata isinya sama dan cocok yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-21;
 22. Fotokopi Salinan Rincian Kewajiban Hutang (Payoff) Debitur atas nama Sdr. Ngabdi Abdul Chanan dan Sdri. Asminah dengan nomor rekening pinjaman : 0076-01-505224-15-0, setelah dicocokkan dengan kopinya ternyata isinya sama dan cocok yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-22;
 23. Fotokopi Salinan Rincian Kewajiban Hutang (Payoff) Debitur atas nama Sdri. Titik Arif Kurnia dan Sdr. Agus Purwoko dengan nomor rekening pinjaman : 0076-01-504964-15-5, setelah dicocokkan dengan kopinya ternyata isinya sama dan cocok yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-23;
- Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.II-16, T.II-17, T.II-18, T.II-19, T.II-20, T.II-21, T.II-22, dan T.II-23, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;
- Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;
- Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat maka Tergugat II dan Tergugat III dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Gugatan Yang Diajukan Oleh Penggugat Kurang Lengkap Karena Kekurangan Pihak (Plurium Litis Consortium);
- Bahwa Dengan adanya kesepakatan antara Penggugat dan ayah Tergugat I yang dibuat tanpa diketahui oleh Tergugat II dan oleh Ayah Tergugat I sertifikat hak milik dari obyek sengketa yang telah diperjualbelikan tersebut tidak diserahkan kepada

halaman 28 dari 37 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Pwd

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

Penggugat sehingga hal ini merugikan Penggugat maka tentunya akan menjadi patut apabila dalam perkara a quo pihak ayah tergugat ii atas nama ngabdi abdul chanan selaku pihak yang menjual tanah dan bangunan yang berdiri di atas tanah shm no 2341 / desa gubug dengan luas tanah 225 m2 atas nama ngabdi bin djonet alias ngabdi abdul chanan bin djonet untuk ikut dimasukkan sebagai pihak dalam perkara a quo.

Bahwa Tergugat II berpendapat pentingnya untuk memasukkan Sdr. Ngabdi Abdul Chanan selaku ayah dari Tergugat I sekaligus Pemilik Obyek Sengketa yang tentunya memiliki kepentingan hukum dalam proses transaksi jual beli obyek sengketa. Hal ini bertujuan demi memperjelas duduk persoalannya terutama mengenai kesepakatan yang dahulu pernah dibuat antara Penggugat dan Sdr. Ngabdi Abdul Chanan serta untuk membuat terang benderang peristiwa jual beli obyek sengketa yang menurut Penggugat dahulu pernah dilakukan antara Penggugat dan ayah Tergugat I (dalam hal ini Sdr. Ngabdi Abdul Chanan). bahwa pada prinsipnya memang hak penggugat untuk menggugat siapapun yang menurut penggugat patut untuk digugat, akan tetapi berpedoman kepada putusan mahkamah agung republik indonesia (mari) nomor 621 k/sip/1975 tanggal 25-5-1977 yang kaedah hukumnya dapat diartikan :

penggugat memiliki hak untuk menggugat siapa saja yang patut untuk digugatnya namun apabila ada pihak yang jelas memiliki kepentingan hukum terhadap apa yang digugat oleh penggugat kemudian pihak tersebut tidak ikut digugat maka hal tersebut sangat jelas membuat gugatan penggugat menjadi kurang pihak (plurium litis consortium) dan gugatan penggugat menjadi tidak lengkap.

bahwa dengan tidak diikut sertakannya pihak ngabdi abdul chanan untuk ikut masuk sebagai pihak dalam perkara a quo, maka gugatan penggugat telah kekurangan pihak karena pihaknya menjadi tidak lengkap.

Untuk itu sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI terhadap gugatan yang kekurangan Pihak atau Para Pihaknya kurang lengkap haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Penggugat Tidak Memiliki Legal Standing Dalam Mengajukan Gugatan A Quo

Bahwa mengingat secara yuridis penggugat bukanlah pemilik sah dari obyek sengketa, maka secara yuridis pula penggugat tidak memiliki kedudukan hukum dalam mengajukan gugatan a quo, dan oleh karenanya gugatan a quo mengalami cacat formil sehingga sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima oleh majelis hakim yang memeriksa perkara a quo.

3. Gugatan Penggugat Exceptio Domini

halaman 29 dari 37 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Pwd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Sebagaimana telah diuraikan oleh Tergugat II pada Eksepsi di atas, Sertifikat Hak Milik No 2341 dengan luas tanah 225 m2 yang terletak di Ds/Kel. Gubug, Kec. Gubug, Kab Grobogan tertulis atas nama Ngabdi bin Djonet (in casu OBYEK SENGKETA) secara yuridis BUKANLAH MILIK PENGUGAT. Keadaan yang demikian mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi Exceptio Domini (obyek barang yang digugat bukan milik Penggugat atau milik orang lain)

4. GUGATAN DARI PENGUGAT KABUR / TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL)

Bahwa Dalam mengajukan gugatan, sudah sepatutnya Penggugat menyusun gugatan secara terperinci dengan menyertakan dasar – dasar fakta (feitelijke grond) dan dasar hukum (rechtelijke grond) yang jelas agar surat gugatan dari Penggugat menjadi komprehensif.

Namun pada kenyataannya, dalam penyusunan gugatannya Penggugat sama sekali tidak menyebutkan dasar hukum – dasar hukum yang relevan dan hanya berpatokan bahwa menurut Penggugat, Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tanpa menyertakan dasar hukum yang jelas. Dalam mendalilkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II,

Penggugat pun tidak menguraikan satu per satu perbuatan yang didalilkan dengan unsur – unsur perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUHPerdata dan doktrin ilmu hukum yang ada.

Dengan tidak diuraikannya secara rinci dan jelas perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Penggugat serta dengan tidak dikaitkannya perbuatan – perbuatan tersebut dengan ketentuan hukum yang relevan, mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur/ tidak jelas (obscuur libel).

5. Gugatan Dari Penggugat Prematur

Bahwa Dengan Demikian Atas Keberatan Dari Penggugat Terkait Pelaksanaan Lelang Yang Nyata-Nyatanya Belum Pernah Diajukan Pelelangan Mengakibatkan Gugatan Penggugat Menjadi Prematur Dan Oleh Karenanya Sesuai Hukum Acara Yang Berlaku Gugatan Penggugat Yang Demikian Sudah Seharusnya Ditolak Atau Setidak – Tidaknya Dinyatakan Tidak Dapat Diterima;

6. Obscure Libel

- Posita Gugatan Tidak Jelas Karena Tidak Menyebutkan Perbuatan dan Ketentuan Yang Dilanggar;
- Gugatan Yang Ditujukan Kepada TERGUGAT III Tidak Memenuhi Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum;

7. Eksepsi Dilatoria

halaman 30 dari 37 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Pwd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang prematur atau terlampau dini, sehingga secara hukum gugatan dimaksud tidak dapat diterima apalagi diperiksa oleh Pengadilan Negeri Purwodadi.
- Bahwa Tergugat III jelaskan, Tergugat III belum pernah menerima surat permohonan lelang atas objek sengketa, sehingga lelang terhadap objek sengketa sama sekali tidak pernah terjadi.
- Bahwa dengan demikian, maka jelas gugatan Penggugat premature atau terlampau dini (dilatoria) karena gugatan Penggugat didasari kepada suatu peristiwa hukum yang tidak belum dan/atau tidak pernah terjadi.

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut diatas, dipertimbangkan sebagai berikut yaitu sebagaimana diketahui perihal jawaban yang tidak langsung mengenai pokok perkara disebut sebagai eksepsi, dimana Hukum Acara Perdata hanya mengatur perihal eksepsi yang menyatakan tidak berkuasanya hakim untuk memeriksa gugatan, baik mengenai tidak berkuasanya (kompetensi) secara relatif maupun secara absolut;

Menimbang bahwa, menurut ilmu pengetahuan dan Doktrin Ilmu Hukum Acara Perdata, tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk eksepsi adalah ditujukan kepada hal – hal yang menyangkut syarat – syarat atau formalitas gugatan, yaitu gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah karenanya gugatan tidak dapat diterima;

Bahwa syarat formil yang dimaksud adalah:

- Gugatan Ditujukan kepada Pengadilan sesuai dengan Kompetensi Relatif;
- Surat gugatan Ditandatangani oleh Penggugat atau kuasanya;
- Identitas para pihak yang jelas;
- Adanya Fundamentum petendi, yang menjadi dasar gugatan atau tuntutan;
- Adanya Petitum Gugatan, yang menjadi pokok gugatan;
- Tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat II dan III tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan jika eksepsi tersebut telah memasuki pokok perkara, dimana diperlukan pembuktian lebih lanjut dari para pihak agar diperoleh fakta hukum yang menyatakan eksepsi tersebut benar atau tidak, sehingga eksepsi Tergugat II dan III patut untuk ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai objek sengketa berupa tanah dan bangunan diatasnya adalah milik orang tua Tergugat I yaitu Ngabdi Bin Djonet yang telah bersertifikat dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dibeli oleh Penggugat berdasarkan perjanjian jual-beli dan sertifikat atas objek sengketa tersebut oleh Tergugat I telah diagunkan sebagai jaminan kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai objek sengketa berupa tanah dan bangunan diatasnya yang telah bersertipikat telah dibeli oleh Penggugat dari orang tua Tergugat I, dan sertipikat atas tanah objek sengketa tersebut telah diagunkan sebagai jaminan oleh Tergugat I kepada Tergugat II apakah merupakan suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Ngabdi Bin Djonet telah memenuhi syarat sah nya jual beli tanah sehingga Penggugat berhak atas objek sengketa ?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-3;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa semenjak orang tua Tergugat I yaitu Ngabdi Abdul Chanan pada tahun 2019 telah menjual tanah berikut bangunan tersebut terletak di Desa Gubug, Kecamatan Gubug, Kabupaten Grobogan yang tercatat dalam Sertipikat Nomor 2341/ Desa Gubug, Luas 225 m2 yang mana sesuai dengan bukti surat bertanda P-1 tentang Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Rumah dan atas perjanjian tersebut Penggugat telah membayar sejumlah Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) sebagaimana bukti surat bertanda P-2 berupa Kwitansi pembayaran yang dibuat pada tanggal 25 Desember 2019;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.II-1 sampai dengan T.II-23;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas ternyata bersesuaian jika antara Penggugat dengan orang tua Tergugat I pada tanggal 25 Desember 2019 telah melakukan perjanjian jual-beli atas objek sengketa terletak di Desa Gubug, Kecamatan Gubug, Kabupaten Grobogan yang tercatat dalam Sertipikat Nomor 2341/ Desa Gubug, Luas 225 m2 atas nama Ngabdi Bin Djonet dan atas perjanjian tersebut, Penggugat telah membayar sejumlah Rp900.0000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dan hal inipun telah diakui pula oleh Tergugat I dalam jawabannya bahwa Tergugat I menyaksikan sendiri saat transaksi antara orang tua Tergugat dengan Penggugat, tetapi Sertifikat Hak Milik atas objek sengketa tersebut tidak diserahkan oleh Ngabdi Bin Djonet kepada Penggugat, melainkan di jaminkan pada pihak Bank (ic. Tergugat II);

halaman 32 dari 37 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Pwd

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, dimana Mahkamah Agung membuat pedoman terkait pengertian dan syarat pembeli beritikad baik, yaitu;

A. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:

1. Pembelian Tanah melalui pelelangan umum, atau
2. Pembelian Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) atau
3. Pembelian terhadap Tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu:
 - a. Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - b. Didahului dengan penelitian mengenai status Tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 - c. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

B. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek Tanah yang diperjanjikan, antara lain:

1. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau
2. Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau
3. Terhadap objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau
4. Terhadap Tanah yang bersertifikat telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat mengajukan bukti surat bertanda P-1 tentang Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Rumah dan atas perjanjian tersebut Penggugat telah membayar sejumlah Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) sebagaimana bukti surat bertanda P-2 berupa Kwitansi pembayaran yang dibuat pada tanggal 25 Desember 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dalil gugatan tersebut dihubungkan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut diatas, maka Majelis Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkesimpulan proses perjanjian Jual Beli atas tanah dan rumah terletak di Desa Gubug, Kecamatan Gubug, Kabupaten Grobogan yang tercatat dalam Sertipikat Nomor 2341/ Desa Gubug, Luas 225 m2 atas nama Ngabdi Bin Djonet antara Ngabdi Bin Djonet selaku Penjual dengan Penggugat sebagai Pembeli tidak dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah sehingga tidak memenuhi ketentuan sebagaimana tercantum dalam Pedoman terkait pengertian dan syarat pembeli beritikad baik dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016, oleh karena seharusnya dalam jual beli, Pembeli (ic. Penggugat) menerima Sertifikat Hak Milik dan menguasai tanah objek sengketa dari Penjual (ic. Ngabdi Bin Djonet) disaat Pembeli menyerahkan uang pembelian secara tunai didepan pejabat yang berwenang kepada Penjual;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II dalam jawabannya telah menyatakan Ngabdi Bin Abdul Chanan selaku orang tua Tergugat I telah melakukan perjanjian kredit dengan Tergugat II pada tanggal 29 Mei 2019 sebagaimana bukti surat bertanda T.II-1 tentang Akta Perjanjian Kredit Nomor 701 dan telah menyerahkan jaminan berupa sertifikat hak milik Nomor 2341 yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan;

Menimbang bahwa selain itu proses dilakukannya perjanjian kredit yang dilakukan Ngabdi Bin Abdul Chanan selaku orang tua Tergugat I dengan Tergugat II telah dilakukan sesuai dengan ketentuan dan telah disepakati bersama sebagaimana dalam perjanjian kredit;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa akibat yang diterbitkan perbuatan melawan hukum, Penggugat merasa dirugikan karena Penggugat dapat kehilangan hak atas obyek sengketa;

Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa Tergugat I yang telah melakukan perjanjian kredit dengan Tergugat II adalah telah sesuai dengan ketentuan atas kesepakatan bersama maka atas dalil Penggugat tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan adanya Kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam SEMA No. 7 Tahun 2012. Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa: "Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli Beritikad Baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah). "Pemilik Asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak."

Hal serupa juga berlaku bagi Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik, di mana disebutkan pula di dalam butir ke-VIII bahwa: "Pemegang Hak Tanggungan beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak."

halaman 34 dari 37 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Pwd

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

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat II mengajukan bukti Fotocopy sesuai aslinya Akta Perjanjian Kredit Nomor 701 tertanggal 29 Mei 2019, diberi tanda T.II-1 serta bukti Fotocopy sesuai aslinya Sertifikat SHM No.2341 atas nama Ngabdi Abdul Chanan, diberi tanda T.II-7; serta Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan saat tanda tangan Akta Jual Beli di Nomor 2128/2019 tanggal 30 Agustus yang dibuat dihadapan PPAT, diberi tanda T.II-8.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim berkesimpulan proses perjanjian kredit antara Ngabdi Abdul Chanan yang dalam hal ini adalah orang tua dari Tergugat I dengan Tergugat II di hadapan pejabat yang berwenang yakni PPAT telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim berpendapat bahwa pemegang hak jaminan dalam hal ini Tergugat II harus dianggap pemegang hak jaminan yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh hukum. Adapun Penggugat yang merasa dirugikan selaku pemilik asal dari bangunan di atas tanah tersebut dapat meminta ganti rugi kepada Tergugat I selaku ahli waris dari Ngabdi Bin Djonet selaku penjual sebagaimana telah ditentukan dalam SEMA No. 7/2012 di atas.

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan tersebut diatas, maka dapat disimpulkan jika perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Ngabdi Abdul Chanan selaku orang tua dari Tergugat I adalah tidak sah dan tidak bersandarkan pada hukum sehingga perbuatan Tergugat II dan Tergugat III selaku pihak pemegang hak jaminan yang akan melakukan lelang terhadap objek sengketa bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa karena itu gugatan Penggugat harus ditolak untuk seluruhnya dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat, Pasal 1365 KUHPerdara serta segala ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang diatur dalam UU No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan UU No. 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum dan segala Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

halaman 35 dari 37 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Pwd

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

Dalam Eksepsi :

Menolak Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp271.500,-(dua ratus tujuh puluh satu ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwodadi, pada hari Senin tanggal 13 November 2023, oleh kami, Erwino M. Amahorseja, S.H., sebagai Hakim Ketua, Marolop Winner Pasrolan Bakara, S.H. dan Horas El Cairo Purba, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purwodadi Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Pwd tanggal 25 Mei 2023, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 14 November 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Dwi Mujiyanto, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan telah dikirimkan melalui Sistim Informasi Perkara Pengadilan Negeri Purwodadi pada hari Selasa, tanggal 14 November 2023 .

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Marolop Winner Pasrolan Bakara, S.H.-

Erwino M. Amahorseja, S.H.-

Horas El Cairo Purba, S.H., M.H.-

Panitera Pengganti,

Dwi Mujiyanto, S.H., M.H.-

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses	:	Rp50.000,00;
4. PNBP	:	Rp40.000,00;
5. Panggilan	:	Rp131.500,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp0,00;
7. Sita	:	Rp0,00;

halaman 36 dari 37 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Pwd



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

Jumlah

: Rp271.500,00;
(dua ratus tujuh puluh satu ribu lima ratus rupiah)

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)