



**PUTUSAN**  
**Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Nurmalena**, bertempat tinggal di Jln. D.I Panjaitan Ahmad Rt. 005  
Rw. 015 Kelurahan Langgini Kecamatan  
Bangkinang Kabupaten Kampar dalam hal ini  
memberikan kuasa kepada Nuril Hidayati, S.Ag  
Jelita Murni, SH yang berkantor di Kantor Advokat  
NURIL HIDAYATI & ASSOCIATES beralamat di  
Jorong Menara Agung Nagari Batuhampar  
Kecamatan Akabiluru Kabupaten Lima Puluh Kota  
Sumatera Barat berdasarkan surat kuasa khusus  
No: 16/SK/KA-NH-Pyk/X/20 tertanggal 5 Oktober  
2020 dan didaftarkan di Kepaniteraan Hukum  
tanggal 23 Oktober 2020 dengan Nomor  
93/SK/PDT/X/2020/PN Pyh, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1. Indrawati**, bertempat tinggal di Kelurahan Balai Batimah Kecamatan Payakumbuh Timur Kota Payakumbuh, sebagai **Tergugat I**;
- 2. Hendra Gunawan Putra**, bertempat tinggal di Komplek Perumahan Ibh RT.03/RW 002 Kelurahan Ibh Kecamatan Payakumbuh Barat Kota Payakumbuh, sebagai **Tergugat II**;
- 3. Notaris Sri Rejeki Suksessilawati, SH**, bertempat tinggal di Jalan Pacuan Kelurahan Kubu Gadang Kecamatan Payakumbuh Utara Kota Payakumbuh, sebagai **Tergugat III**;
- 4. PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk**, yang berkedudukan di Jakarta, cq **Kantor Cabang Payakumbuh**, berkedudukan di Jalan Jendral Sudirman Nomor 14, Parit Rantang, Payakumbuh Barat, Kota Payakumbuh yang diwakili oleh Senior Vice President/Pj.

Halaman 1 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh



Regional CEO PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Region II/Sumatera 2 Lourentius Aris Budiyanto dalam hal ini memberikan kuasa kepada Pandu Lesanpura Aji, Erwin Desrianto, Andi Ahmad Amirudin, Yusuf Hidayatullah, Dita Nasnania, Prima Widianoro, Dimas Akbar Yudhanto, Juni Rawenda, dan Dadang Apriansyah, kesemuanya merupakan karyawan pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.BSJ.R02/LGL.0040/2020 tanggal 10 November 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Payakumbuh pada tanggal 26 November 2020 di bawah register No. 111/SK/PDT/XI/2020/PN Pyh dan Surat Penugasan No.BSJ.R02/LGL.0553/2020 tanggal 10 November 2020, sebagai **Tergugat IV**;

5. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Bukittinggi**, berkedudukan di Jl. M Yamin, Nomor 60 Aur Kuning Kecamatan Birugo, Kota Bukittinggi, yang diwakili oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hermawan Sukmajati, Dian Marudut, Alizar, Santi Safaria, Woro Sri Andayani, dan Mochammad Teguh Ariyanto, kesemuanya merupakan pegawai pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bukittinggi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-539/MK.6/KN.8/2020 tanggal 27 November 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Payakumbuh pada tanggal 21 Januari 2021 di bawah register No. 11/SK/PDT/I/2021/PN Pyh, sebagai **Tergugat V**;
6. **Sujarwo**, bertempat tinggal di jalan Gatot Kelurahan Ibh Kecamatan Payakumbuh Barat Kota Payakumbuh, sebagai **Tergugat VI**;
7. **Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pusat di Jakarta Cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN)**

*Halaman 2 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh*



**Wilayah Sumatera Barat Cq. Kantor Badan  
Pertanahan Nasional (BPN) Kota Payakumbuh,**  
berkedudukan di Jalan Sutan Syahrir, Kelurahan  
Tanjung Pauh Arisun, Kecamatan Payakumbuh  
Barat, Kota Payakumbuh, selanjutnya disebut  
sebagai **Turut Tergugat;**

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 22  
Oktober 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan  
Negeri Payakumbuh pada tanggal 27 Oktober 2020 dalam Register Nomor  
30/Pdt.G/2020/PN Pyh, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa semasa hidupnya Ibu kandung Penggugat dan Tergugat I yang  
bernama Halimah ada mempunyai **1 (satu)** bidang tanah yang terdapat  
sebuah rumah di atasnya, yang mana Penggugat ada hak padanya, tanah  
tersebut terletak di Kelurahan Balai Batimah Kecamatan Payakumbuh  
Timur Kota Payakumbuh, yang telah bersertifikat atas nama Halimah  
(alm.ibu Penggugat dan Tergugat I), dengan Nomor Sertifikat Hak Milik  
Nomor : 99 /Kelurahan Balai Batimah tahun 1983, luas 780 m<sup>2</sup> (tujuh  
ratus delapan puluh meter bujur sangkar) dengan Surat ukur Nomor 424,  
yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatas dengan jalan kampung
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Dt. Kuniang
- Sebelah Barat berbatas dengan jalan kampung
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Ranjani;

**Selanjutnya Mohon disebut Objek Perkara**

2. Bahwa Halimah telah meninggal dunia pada tanggal 23 November 1993  
berdasarkan surat keterangan Meninggal dunia yang dikeluarkan oleh  
kantor Kelurahan Balai Batimah Kecamatan Payakumbuh Timur Kota  
Payakumbuh, yang mana Halimah ada mempunyai anak 2 (dua) orang  
yaitu Penggugat dan Tergugat I;

*Halaman 3 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh*



3. Bahwa setelah Halimah meninggal dunia, Sertifikat dan objek perkara sebagaimana yang Penggugat sebutkan pada poin 1 (satu) diatas, dikuasai oleh adik Penggugat yaitu Tergugat I;
4. Bahwa setelah ibu Penggugat dan Tergugat I (Halimah) meninggal dunia, Penggugat menetap dan tinggal di Bangkinang;
5. Bahwa pada tahun 2009 Penggugat pulang ke kampung untuk menemui adik Penggugat yaitu Tergugat I dengan maksud ingin menurun wariskan Sertifikat objek perkara;
6. Bahwa setelah Penggugat bertemu dengan adik Penggugat (Tergugat I) lalu Penggugat menanyakan dan meminta Sertifikat tersebut kepada Tergugat I untuk diturunwariskan akan tetapi menurut pengakuan Tergugat I Sertifikat objek perkara berada di tangan Tergugat II (Hendra Gunawan Putra) disebabkan Tergugat I telah menggadaikan Sertifikat objek perkara tersebut kepada Tergugat II senilai Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) ;
7. Bahwa Penggugat memberikan uang sebanyak Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) kepada Tergugat I dan menyuruh Tergugat I untuk menebus kembali Sertifikat tersebut kepada Tergugat II (Hendra Gunawan Putra) lalu Tergugat II datang menemui Penggugat dan berjanji akan mengembalikan sertifikat tersebut;
8. Bahwa setelah lama menunggu Tergugat II tidak pernah datang, kemudian Penggugat sudah harus kembali lagi ke Bangkinang, dan ketika Penggugat telah sampai di Bangkinang Penggugat menghubungi Tergugat I untuk menanyakan masalah Sertifikat tersebut, di jawab oleh Tergugat I sertifikat tersebut sudah berada ditangan Tergugat I dan Penggugat tidak perlu khawatir;
9. Bahwa sewaktu Penggugat pulang kampung berikutnya, Penggugat mendapat informasi dari tetangga bahwa Sertifikat objek perkara yang dahulunya terdaftar atas nama Halimah (orang tua Penggugat dan Tergugat I) telah dibalik nama atas nama Tergugat II (Hendra



Gunawan), mendengar hal seperti itu, Penggugat langsung menemui Tergugat I untuk menanyakan tentang hal tersebut;

10. Bahwa ketika Penggugat menanyakan tentang kebenaran adanya sertifikat objek perkara yang telah dibaliknamakan secara tanpa hak dan melawan hukum kepada Tergugat I, pada saat itu Tergugat I mengakuinya, mendengar hal tersebut, Penggugat mencari Tergugat II (Hendra Gunawan Putra) dikediamannya, akan tetapi Penggugat tidak berhasil menemukan Tergugat II ;
11. Bahwa pada bulan Januari 2020 Penggugat dapat kabar dari tetangga dikampung bahwa ada Surat Peringatan dari pihak Bank Mandiri Cabang Payakumbuh (Tergugat IV) yang dikirimkan ke rumah objek perkara, dan pada saat itulah Penggugat mengetahui bahwa Sertifikat objek perkara sudah dijadikan sebagai jaminan hutang oleh Tergugat II pada Bank Mandiri cabang Payakumbuh (Tergugat IV) ;
12. Bahwa setelah Penggugat menegetahui isi Surat Peringatan tersebut, Surat Peringatan itu merupakan Surat Peringatan ketiga / terakhir dengan Nomor : MNR.RCR/REG.PLG.502/2020 tanggal 09 Januari 2020 yang menjelaskan bahwa Hendra Gunawan Putra (Tergugat II) telah melakukan macet pembayaran kredit dengan agunan adalah Sertifikat objek perkara;
13. Bahwa Penggugat pergi menemui pihak Bank Mandiri cabang Payakumbuh (Tergugat IV) untuk menanyakan perihal Surat Peringatan tersebut diatas, dan Tergugat IV menjelaskan bahwa benar yang dijadikan agunan oleh Tergugat II untuk mengajukan pinjaman pada Tergugat IV adalah Sertifikat Nomor: 99 /Kelurahan Balai Batimah yang sekarang sudah atas nama Hendra Gunawa Putra (Tergugat II), dan proses akta jual belinya terjadi pada Notaris Sri Rejeki Suksessilawati, SH (Tergugat III)
14. Bahwa setelah pulang dari Bank Mandiri cabang Payakumbuh (Tergugat IV) Penggugat langsung mendatangi kantor Tergugat III untuk menanyakan perihal Akta jual beli atau proses peralihan nama sertifikat objek perkara dari Halimah kepada Hendra Gunawan Putra (Tergugat II)

*Halaman 5 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh*



pada saat itu Tergugat III menjawab memang benar telah terjadi jual beli tanah objek perkara antara Halimah dan Hendra Gunawan Putra dihadapan Tergugat III yang terjadi pada tahun 2009 yangmana pada waktu penandatanganan Akta jual beli tersebut dihadiri sendiri oleh Halimah dan Hendra Gunawan;

15. Bahwa pada saat itu Penggugat mengatakan kepada Tergugat III yangmana keterangan Tergugat III yang mengatakan Halimah hadir sendiri pada saat penandatanganan Akta jual beli tersebut adalah tidak masuk akal karena Halimah (ibu Penggugat dan Tergugat I) telah meninggal dunia pada tahun 1993, mendengar jawaban Penggugat tersebut maka Tergugat III mengatakan berarti Tergugat III dalam hal ini telah ditipu oleh Tergugat II untuk itu perbuatan Tergugat III yang tidak cermat dengan telah membuat/menerbitkan Akta jual beli Nomor: 87 /2009 antara Halimah dengan Tergugat II, yangmana Akta jual beli Nomor: 87/2009 tersebut adalah menjadi dasar untuk balik nama Sertifikat atas nama Halimah kepada Tergugat II (Hendra Gunawan Putra) secara tanpa hak dan melawan Hukum;

16. Bahwa berikutnya Penggugat juga kembali ke Bank Mandiri Cabang Payakumbuh (Tergugat IV) untuk menanyakan sudah sampai dimana persoalan tersebut, dan di jawab oleh pihak Bank Mandiri cabang Payakumbuh (Tergugat IV) akibat kredit macet yang dilakukan oleh Hendra Gunawan Putra tersebut, Objek perkara akan dilakukan proses lelang dan ketika Penggugat jelaskan tentang kedudukan Objek perkara yang sebenarnya bahwa Objek perkara adalah kepunyaan orang tua Penggugat dan Tergugat I, yang telah dibaliknamakan oleh Tergugat II secara tanpa hak dan melawan hukum, dan Penggugat tidak ingin Objek perkara tersebut diambil orang lain karena didalam Objek Perkara terdapat kuburan orang-orang tua Penggugat sebanyak 10 buah, dan Penggugat mengatakan kepada pihak Bank Mandiri (Tergugat IV) bahwa Penggugat bersedia menebusi hutang atas nama Hendra Gunawan Putra (Tergugat II) tersebut asalkan Objek perkara tidak berpindah tangan lagi kepada orang /pihak lain;

17. Bahwa penggugat menanyakan total pelunasan hutang atau pinjaman atas nama Hendra Gunawan (Tergugat II) kepada Tergugat IV pada saat

*Halaman 6 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh*



itu Tergugat IV memberikan rincian sisa hutang Tergugat II, dengan mengatakan “jika Penggugat memang bersedia untuk melunasi hutang atas nama Tergugat II tersebut, Penggugat bisa hanya dengan membayar pokoknya saja yaitu sekira ± Rp. 61.000.000,- (enam puluh satu juta)” dan Penggugat dengan iktikad baik mau melakukan pelunasan atas nama Tergugat II tersebut, dengan tujuan Supaya Objek perkara tidak dilelang dan bisa kembali kepada Penggugat;

18. Bahwa pada saat Penggugat kembali lagi menemui Tergugat IV dengan tujuan untuk melakukan pelunasan hutang atas nama Tergugat II, akan tetapi pada saat itu Tergugat IV melarang Penggugat untuk melakukan pelunasan atas nama Hendra Gunawan Putra, Karena menurut Tergugat IV, agunan hutang adalah atas nama Hendra Gunawan Putra (Tergugat II) yangmana apabila Penggugat lunasi, Sertifikat juga tidak bisa dibaliknamakan atas nama Penggugat karena Tergugat II sudah tidak bisa dihubungi lagi;
19. Bahwa Penggugat beberapa kali datang ke kantor Bank Mandiri yang cabang Payakumbuh dan Bukittinggi (Tergugat IV) untuk dicarikan solusi atau jalan keluar permasalahan objek perkara karena Penggugat tidak ingin objek perkara tersebut menjadi hak orang lain sebab pada objek perkara terdapat rumah peninggalan ibu kandung Penggugat dan Tergugat I juga karena didalam objek perkara terdapat kuburan orang tua –orang tua Penggugat dan Tergugat I;
20. Bahwa Tergugat IV memberikan solusi kepada Penggugat, supaya Penggugat ikut menjadi peserta lelang saja, pada saat itu Tergugat IV menjanjikan akan membantu Penggugat untuk diprioritaskan menjadi peserta dan pemenang lelang;
21. Bahwa pada tanggal 6 April 2020 Penggugat masih berkomunikasi dengan pihak Bank Mandiri (Tergugat IV) yang pada waktu itu adalah dengan bapak Panggilan Prima, yang mana Penggugat menanyakan kapan jadwal lelang terhadap tanah Objek perkara dan pihak Bank Mandiri (Tergugat IV) mengatakan bahwa proses lelang ditunda karena adanya Covid 19, dan pihak Bank Mandiri (Tergugat IV) berjanji akan menghubungi Penggugat jika proses lelang akan dilaksanakan;

*Halaman 7 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh*



22. Bahwa Pada tanggal 22 April 2020 Penggugat di hubungi oleh tetangga yang berada di kampung, dan mengatakan bahwa ada seseorang yang mengaku bernama Jarwo ( Tergugat VI) datang ke tanah objek perkara yang mengatakan bahwa dia adalah orang yang telah memenangkan proses lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat V, karena itu Tergugat VI menyuruh orang yang tinggal dirumah Objek perkara agar mengosongkan Objek perkara, dan mendengar hal tersebut Penggugat datang menemui Tergugat VI, Pada saat itu Tergugat VI memperlihatkan sebuah surat yang menunjukkan bahwa Tergugat VI telah menjadi pemenang lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat V pada tanggal 4 April 2020;
23. Bahwa oleh karena objek perkara adalah kepunyaan orang tua Penggugat dan Tergugat I dan belum pernah dilakukan turun warisnya, dan juga belum pernah dibagi dengan adik Penggugat (Tergugat I), yang mana Penggugat ada hak padanya, maka adalah wajar bagi Penggugat untuk berusaha mendapatkannya kembali, dan meminta agar semua proses hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I dengan cara menyerahkan Sertifikat tersebut kepada Tergugat II, tanpa seizin Penggugat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, (***onrecht matige daad***);
24. Bahwa perbuatan Tergugat II yang telah membalik namakan sertifikat Hak milik atas nama almh. Halimah (ibu Penggugat dan Tergugat I) ke atas nama Tergugat II dengan menghadirkan bukti-bukti yang tidak sah pada kantor Tergugat III, tanpa sepengetahuan Penggugat yang ada hak padanya, selaku anak dari Halimah dapat dinyatakan sebagai suatu perbuatan melawan Hukum (***onrecht matige daad***);
25. Bahwa Tergugat III dalam kedudukannya dan jabatannya telah bertindak diluar prosedur hukum karena telah penerbitan akta jualbeli Nomor: 87/2009 antara Halimah dengan Tergugat II padahal sepatasnya terlebih dahulu wajib meneliti keabsahan data yang dijadikan dasar untuk terjadinya sebuah perikatan jualbeli dari Tergugat II, sebelum di proses menjadi sebuah Akta jual beli sehingga kepadanya juga bertanggung jawab atas kerugian yang dialami Penggugat sebagaimana maksud pasal



1366 KUHPerdata yang telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat maka Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh karenanya sangat beralasan apabila Akta Jual beli Nomor : 87/2009 yang dibuat oleh Tergugat III dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

26. Bahwa Tergugat IV dalam kedudukannya dan jabatannya juga telah bertindak diluar prosedur hukum atau secara melawan hukum telah menyetujui Permohon kredit Tergugat II, serta adanya perbuatan Tergugat IV yang telah mengajukan permohonan lelang terhadap objek perkara dapat dinyatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum (**onrecht matige daad**);

27. Bahwa Tergugat V dalam kedudukan dan jabatannya juga telah bertindak diluar prosedur hukum atau secara melawan hukum menyetujui Permohonan Penjualan agunan dari Tergugat IV dan telah melakukan penjualan lelang pada tanggal 4 April 2020 padahal sepatasnya terlebih dahulu wajib meneliti keabsahan data Tergugat IV sebelum diproses untuk penjualan secara terbuka sehingga kepadanya juga bertanggung jawab atas kerugian yang dialami Penggugat sebagaimana dimaksud dalam pasal 1366 KUHPerdata;

28. Bahwa Turut Tergugat dalam kedudukannya dan jabatannya juga telah bertindak diluar prosedur hukum atau secara melawan hukum telah menyetujui Permohon balik nama sertifikat Hak milik atas nama almh. Halimah (ibu Penggugat dan Tergugat I) ke atas nama Tergugat II tanpa meneliti keabsahan data yang diajukan Tergugat II yang selanjutnya telah memproses balik nama Sertifikat objek perkara dari nama Halimah (Ibu Penggugat dan Tergugat I) dengan menerbitkan Sertifikat tersebut atas nama Hendra Gunawan Putra (Tergugat II) dapat dinyatakan sebagai suatu perbuatan melawan Hukum (**onrecht matige daad**);

29. Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana dalil posita diatas dapat dikategorikan sebagai suatu Perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad), maka segala surat-surat / akta-akta atau surat apapun yang terbit untuk dan atas Tergugat II



dan Turut Tergugat sejauh yang menyangkut tanah Objek perkara dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;

30. Bahwa Penggugat sangat mengkhawatirkan sekali itikad tidak baik dari Para Tergugat yang hendak mengaburkan, melenyapkan ataupun mengalihkan hak atas objek perkara dan Penggugat mohon pada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Payakumbuh Cq. Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan terlebih dahulu untuk meletakkan *sita tahan* terhadap objek perkara;
31. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini dengan alat-alat bukti yang kuat dan sah menurut hukum, oleh karenanya mohon putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun Para Tergugat banding, kasasi ataupun verzet ( uit voorbar bij voorat);
32. Bahwa berbagai upaya telah Penggugat tempuh guna mencari penyelesaian secara damai dan kekeluargaan namun Tergugat I, Tegugat II, Tergugat III dan atau siapa saja mendapat hak dari akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tetapi tidak mau menyerahkan dan tiada jalan lain bagi Penggugat selain membawa persoalan ini kedepan persidangan Pengadilan Negeri Payakumbuh ;

----- **MAKA OLEH SEBAB ITU** -----  
-----

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

**PRIMAIR :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang berkualitas baik dan sah menurut hokum, karena Penggugat merupakan Orang yang berhak terhadap Objek perkara;

*Halaman 10 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh*



3. Menyatakan Penggugat dan Tergugat I adalah pemilik sah tanah objek perkara yang diturunkan dari orang tua Penggugat dan Tergugat I yang bernama Halimah Yang telah meninggal pada tanggal 23 Nofember 1993 serta belum pernah dibagi dengan Tergugat I, seperti yang Penggugat dalilkan dalam surat gugatan pada poin 1 (satu) dan 2 (dua) diatas;
4. Menyatakan Halimah memang terbukti telah meninggal dunia pada tanggal 23 November 1993 berdasarkan surat keterangan Meninggal dunia yang dikeluarkan oleh kantor Kelurahan Balai Batimah Kecamatan Payakumbuh Timur Kota Payakumbuh;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang telah menyerahkan sertifikat tanah objek Perkara kepada Tergugat II secara tanpa hak dan tanpa setahu dan seizin Penggugat adalah perbuatan melawan hukum (onrechts matigedaad);
6. Menyatakan perbuatan Tergugat II yang telah membalik namakan sertifikat Hak milik atas nama almh. Halimah (ibu Penggugat dan Tergugat I) ke atas nama Tergugat II dengan menghadirkan bukti-bukti yang tidak sah pada kantor Tergugat III, tanpa sepengetahuan Penggugat selaku anak dari Halimah dapat dinyatakan sebagai suatu perbuatan melawan Hukum (**onrecht matige daad**);
7. Menyatakan perbuatan Tergugat III dalam kedudukannya dan jabatannya telah bertindak diluar prosedur hukum karena telah membuat/menerbitkan akta jualbeli Nomor: 87/2009 antara Halimah (ibu Penggugat dan Tergugat I) dengan Tergugat II tanpa setahu dan seizin Penggugat adalah perbuatan melawan Hukum (**onrecht matige daad**);
8. Menyatakan Akta Jual beli **nomor: 87/2009** yang diterbitkan oleh Tergugat III adalah tidak sah dan harus dinyatakan batal demi hukum, oleh karena itu surat dan atau kejadian apapun yang terjadi dengan adanya Akta tersebut adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;



9. Menyatakan seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat II untuk proses terbitnya SHM No. 99 /Kelurahan Balai Batimah tahun 1983, luas 780 m<sup>2</sup> (tujuh ratus delapan puluh meter bujur sangkar) dengan Surat ukur Nomor 424 atas nama Hendra Gunawan Putra (Tergugat II), adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum berikut seluruh turutannya;
10. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 99 /Kelurahan Balai Batimah tahun 1983, luas 780 m<sup>2</sup> (tujuh ratus delapan puluh meter bujur sangkar) dengan Surat ukur Nomor 424, atas nama Hendra Gunawan Putra (Tergugat II) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat adalah tidak berkekuatan hukum;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
12. Menyatakan sah dan berharga Sita tahan yang di letakkan oleh Pengadilan Negeri Payakumbuh atas objek perkara;
13. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Para Tergugat menyatakan verzet, banding, maupun kasasi ;
14. Membebaskan seluruh biaya dalam perkara ini kepada Para Tergugat;

**SUBSIDAIR :**

Sekiranya Pengadilan Negeri Payakumbuh cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat menghadap kuasanya, Tergugat IV menghadap kuasanya, Tergugat V menghadap kuasanya, Tergugat VI menghadap sendiri di persidangan, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat tidak hadir di persidangan serta tidak juga mewakilkan kepada kuasanya untuk menghadap di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

*Halaman 12 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh*



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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 Januari 2021, 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 IV memberikan jawaban sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa TERGUGAT IV menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang diajukan PENGGUGAT, kecuali yang diakui secara tegas-tegas oleh TERGUGAT IV.

2. ***Eksepsi Gugatan PENGGUGAT Nebis in Idem***

1. Bahwa PENGGUGAT mencoba menutupi fakta dan tidak terbuka dalam pegajuan perkara *a quo*, karena gugatan yang diajukan PENGGUGAT dengan register No.30/Pdt.G/2020/PN.Pyh tanggal 27 Oktober 2020 tentang Gugatan Perbuatan Melawan Hukum pada PN Payakumbuh adalah merupakan gugatan dengan **objek gugatan, pokok perkara dan pihak yang sama** dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh PENGGUGAT melalui PN Payakumbuh pada tanggal 19 Mei 2020 dengan register No. 12/Pdt.G/2020/PN.Pyh, yang telah diperiksa dan diputus oleh PN Payakumbuh pada tanggal 8 September 2020 dan telah **berkekuatan hukum Tetap (*Inkracht*)**.

2. Bahwa kesamaan perkara *a quo* dengan perkara terdahulu adalah sebagai berikut:

**Subyek yang bersengketa sama, yaitu:**

- Nurmalena – (*in cassu*  
PENGGUGAT)
- Hendra Gunawan Putra – (*in cassu*  
TERGUGAT I)

Halaman 13 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh



- Indrawati – (in cassu TERGUGAT II)
- PT Bank Mandiri (Persero) Tbk – (in Cassu TERGUGAT III)
- Notaris Sri Rejeki Suksesilawati, S.H – (in cassu TERGUGAT IV)
- Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Payakumbuh) - (in cassu TERGUGAT V)
- Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bukittinggi – (in cassu TERGUGAT VI)
- Sujarwo – (in cassu Turut TERGUGAT I)

**Objek Perkara sama**, yaitu berupa tanah dan bangunan rumah yang tercatat dengan bukti kepemilikan SHM No. 99 / Kelurahan Balai Batimah a.n Hendra Gunawan.

3. Bahwa dalam putusan perkara No. 12/Pdt.G/2020/PN.Pyh tanggal 8 September 2020, telah dinyatakan secara jelas dan tegas bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Payakumbuh telah memutus perkara a quo dengan amar sebagai berikut:
  1. Mengabulkan eksepsi TERGUGAT III dan TERGUGAT V;
  2. Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini;
  3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.351.000,00 (dua juta tiga ratus lima puluh satu ribu Rupiah).
4. Bahwa berdasarkan pasal 1917 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, telah tegas mengatur bahwa apabila terhadap suatu perkara yang pernah diajukan kepada Pengadilan dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan serta putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap maka terhadap perkara tersebut tidak boleh diajukan gugatan baru.
5. Selain itu, M. Yahya harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika 2017, menyebutkan:

Halaman 14 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh



*“apabila gugatan yang diajukan PENGGUGAT merupakan kasus sengketa yang telah pernah diputus hakim dan putusan dimaksud telah berkekuatan hukum tetap, TERGUGAT dapat mengajukan **eksepsi ne bis in idem**, yaitu meminta agar PN menjatuhkan putusan yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima. Hal ini ditegaskan dalam putusan MA No. 588/K/SIP/1973 yang menyatakan, karena dalil gugatan yang diajukan maupun objek dan pihak-pihak yang bersengketa sama dengan perkara terdahulu, dan perkara yang lalu tersebut telah mendapat putusan dari MA tanggal 19 Desember 1970, No.350 K/SIP/1970 maka dalam gugatan yang baru telah melekat ne bis in idem, sehingga gugatan baru tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima”.*

6. Bahwa sesuai Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 13 K/Sip/1968 tanggal 23 April 1969, juga menerangkan kaidah hukum sebagai berikut:

*“gugatan baru ini menurut Hukum Acara Perdata meskipun didasari oleh posita yang berbeda dengan gugatan yang terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subyek dan obyeknya serta status hukum telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah inkraht van gewijsde, maka terhadap perkara demikian ini diterapkan **asas hukum ne bis in idem**”.*

7. Bahwa dengan memperhatikan kaidah-kaidah hukum serta pendapat ahli tersebut diatas, maka menurut TERGUGAT IV, gugatan a quo adalah **Nebis In idem** karena mempunyai dalil, subjek dan objek yang sama dengan perkara No. 12/Pdt.G/2020/PN.Pyh, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*).

Berdasarkan dalil yang TERGUGAT I sampaikan diatas, demi kepastian hukum patut kiranya apabila terhadap perkara yang diajukan oleh PENGGUGAT dinyatakan **tidak dapat diterima** oleh Majelis Hakim dengan pertimbangan gugatan **Nebis in idem**.

3. **Eksepsi Diskualifikasi (*gemis aanhoedanigheid*)**.

Halaman 15 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh



a. Bahwa PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan, sebagaimana dalam gugatannya telah menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah anak dari Halimah (almarhumah), namun dalam gugatan a quo tidak ada suatu dalil dasar hukum dari PENGGUGAT yang menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah ahli waris dari Halimah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga kapasitas PENGGUGAT tidak jelas.

b. Bahwa ketidak jelasan kedudukan PENGGUGAT sebagaimana TERGUGAT IV uraikan diatas, diperkuat dengan Petitum PENGGUGAT poin 3 yang berbunyi:

*“menyatakan PENGGUGAT dan TERGUGAT I adalah pemilik sah tanah objek perkara yang diturunkan dari orang tua PENGGUGAT dan TERGUGAT I yang bernama Halimah”.*

PENGGUGAT hanya melontarkan dalil kosong tanpa ditopang dengan dasar fakta (*rechtelijke grond*) dan dasar hukum (*feitelijke grond*) yang jelas.

c. Bahwa dalam perkara a quo, PENGGUGAT tidak ada hubungan hukum dengan TERGUGAT IV, **hubungan hukum hanya terjadi antara TERGUGAT II (Hendra Gunawan Putra) dengan TERGUGAT IV** sesuai Perjanjian Kredit No.PK/KUM-BERAGUNAN/0371/2009 tanggal 10 Desember 2009.

d. Bahwa sebagai jaminan pelunasan atas fasilitas kredit yang diterima oleh TERGUGAT II, maka TERGUGAT II telah menyerahkan agunan berupa stock barang **dan SHM No. 99/Balai Batimah a.n Hendra Gunawan Putra** yang terletak di Desa Balai Batimah Kecamatan Payakumbuh Timur Kabupaten Payakumbuh Sumatera Barat kepada TERGUGAT IV.

e. Bahwa SHM sebagai akta otentik patut diyakini mengenai kebenaran isinya karena memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. (**vide Pasal 1870 KUH Perdata**).

*Halaman 16 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh*



- f. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, selain PENGGUGAT tidak memiliki kompetensi karena bukan merupakan pemilik agunan, PENGGUGAT juga tidak memiliki kompetensi karena tidak memiliki hubungan hukum dengan TERGUGAT IV. Kedua hal ini membuktikan bahwa **PENGGUGAT tidak memiliki kapasitas sebagai PENGGUGAT** atas pengakuannya sebagai pemilik tanah warisan dari orang tua.
- g. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka patut dan beralasan apabila gugatan PENGGUGAT ditolak seluruhnya atau setidaknya tidaknya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima. (*niet ontvankleijk verklaard*)

#### 4. Eksepsi Kompetensi Absolut (Kewenangan Mengadili)

- a. Bahwa merujuk pada **Pasal 1 angka 10 jo Pasal 1 angka 7 UU 51 tahun 2009** tentang Peradilan Tata Usaha Negara ditegaskan bahwa sengketa Tata Usaha Negara adalah **sengketa yang timbul dalam bidang administrasi negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan/pejabat tata usaha negara.**
- b. **Bahwa apabila kaidah hukum di atas dikaitkan dengan** dalil PENGGUGAT poin 24 "*bahwa perbuatan TERGUGAT II yang telah membaliknamakan sertifikat Hak Milik atas nama almh. Halimah (ibu PENGGUGAT dan TERGUGAT I) ke atas nama TERGUGAT II dengan menghadirkan bukti-bukti yang tidak sah pada kantor TERGUGAT III, tanpa sepengetahuan PENGGUGAT yang ada hak padanya, selaku anak dari Halimah dapat dinyatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum*"
- c. Maka berdasarkan dalil PENGGUGAT tersebut, intinya PENGGUGAT meminta untuk membatalkan proses balik nama dari Halimah ke Hendra Gunawan (TERGUGAT II) yang telah disahkan oleh BPN Kota Payakumbuh.

Halaman 17 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh



d. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya juga menyatakan PENGGUGAT adalah anak dari Halimah (almarhumah) dan beragama **Islam**, namun dalam gugatan a quo tidak ada suatu dalil dari PENGGUGAT yang menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah ahli waris yang sah dari Halimah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga oleh karenanya TERGUGAT IV meragukan kapasitas PENGGUGAT.

e. Bahwa dalil posita PENGGUGAT dalam gugatannya poin 23 diterangkan :

*“bahwa oleh karena objek perkara adalah kepunyaan orang tua PENGGUGAT dan TERGUGAT I dan belum pernah dilakukan turun warisnya, dan juga belum dibagi dengan adik PENGGUGAT (TERGUGAT I), yang mana PENGGUGAT ada hak padanya, maka adalah wajar bagi PENGGUGAT untuk berusaha mendapatkannya kembali, dan meminta agar semua proses hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I dengan cara menyerahkan sertifikat tersebut kepada TERGUGAT II, tanpa seizin PENGGUGAT dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum”.*

PENGGUGAT juga mendalilkan dalam Petitemnya pada poin 3 :

*“menyatakan PENGGUGAT dan TERGUGAT I adalah pemilik sah tanah objek perkara yang diturunkan dari orang tua PENGGUGAT dan TERGUGAT I”.*

f. Sehingga dengan demikian, menurut TERGUGAT IV, **nampak bahwa benang merah gugatan a quo bukanlah hanya sengketa mengenai Tata Usaha Negara namun juga dicampur adukkan oleh PENGGUGAT dengan sengketa mengenai pembagian harta waris, yang kewenangan pemeriksaannya bukan berada pada Pengadilan Negeri Payakumbuh.**

g. Bahwa berkaca dari dalil PENGGUGAT tersebut di atas, mengesampingkan ketidakjelasan kapasitas hukum PENGGUGAT



dalam mengajukan gugatan a quo, maka sebenarnya telah terbuka fakta dan pengakuan dari PENGGUGAT mengenai **inti permasalahan gugatan a quo adalah terkait sengketa Tata Usaha Negara dan perkara waris.**

h. Mengenai hal tersebut, berdasarkan amandemen pasal 24 UUD 1945 dan Pasal 10 UU No.14 tahun 1970, sebagaimana diubah oleh UU No.35 tahun 1999 dan sekarang diatur dalam pasal 2 ayat (1) jo. Pasal 10 ayat (2) UU no. 4 tahun 2004, kekuasaan kehakiman terdiri dari lingkungan:

- Peradilan Umum
- **Peradilan Agama**
- Peradilan Militer, dan
- **Peradilan Tata Usaha Negara**

Masing-masing lingkungan mempunyai yurisdiksi tertentu. Apa yang menjadi yurisdiksi suatu lingkungan, tidak boleh dilanggar oleh yang lain.

i. Sehingga dikarenakan pokok permasalahan dalam gugatan ini merupakan **sengketa Tata Usaha Negara** dan **sengketa harta/boedel waris** maka pemeriksaannya berada dibawah kewenangan **Pengadilan Tata Usaha Negara** dan **Pengadilan Agama Payakumbuh dan BUKAN wewenang Pengadilan Negeri Payakumbuh.**

Dari dan oleh karenanya berdasarkan uraian TERGUGAT IV sampaikan diatas, petitum yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak termasuk wewenang pengadilan Umum, melainkan wewenang lingkungan Pengadilan lain dalam hal ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Agama.

Sehingga tepat dan beralasan hukum apabila, TERGUGAT IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Payakumbuh dapat menjatuhkan **Putusan Sela** dan menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima, karena PENGGUGAT telah salah mengajukan gugatan ke pengadilan yang tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara ini serta memutuskan



bahwa Majelis Hakim PN Payakumbuh tidak berwenang mengadili karena merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Agama (kompetensi absolut).

**5. Eksepsi Tentang Suatu Masalah Yang Tidak Perlu Diperkarakan Sehingga Harus Disingkirkan (Exceptio Peremptoria)**

- a. Bahwa PENGGUGAT pada posita poin 6 yang mendalilkan:

*“TERGUGAT II telah membalik namakan Hak Milik nama almh. Halimah (Ibu PENGGUGAT dan TERGUGAT I) kepada TERGUGAT II, ..... tersebut dapat dinyatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum”.*

- b. Bahwa berdasar dalil PENGGUGAT tersebut di atas, maka senyatanya PENGGUGAT mengerti dan memahami bahwa objek perkara telah beralih kepemilikannya melalui lelang yang telah dilaksanakan, dan pemahaman PENGGUGAT a quo dibuktikan dengan sikap PENGGUGAT yang kemudian menarik TERGUGAT VI (in cassu Pemenang Lelang) sebagai pihak dalam perkara a quo.

- c. Bahwa dikarenakan objek perkara telah beralih kepemilikannya dan Lelang telah dilaksanakan, maka sebenarnya **apa yang dipermasalahkan oleh PENGGUGAT sudah selesai dan terhalang/tersingkir** untuk munculnya gugatan.

- d. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1281K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981, sebagai berikut:

*“Gugatan / keberatan terhadap pelelangan harusnya diajukan sebelum pelelangan dilaksanakan, bukan sebaliknya. Karenanya gugatan terhadap pelaksanaan lelang/eksekusi harus dinyatakan tidak dapat diterima”*



- e. Pula, menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 menegaskan perihal formalitas pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan (sebelum eksekusi dijalankan).
- f. Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka sudah sepatutnya apabila Mejlis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan gugtan PENGGUGAT ditolak seluruhnya atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankkleijk verklaard*).

#### I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah disebutkan Dalam Eksepsi mohon tercantum dan terulang kembali Dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa TERGUGAT IV menolak dalil-dalil PENGGUGAT secara keseluruhan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT IV.
3. Bahwa TERGUGAT IV dalam menanggapi Gugatan a quo, berpegang pada fakta hukum sebagai berikut :
  - a. Bahwa TERGUGAT II telah menerima fasilitas Kredit yang diberikan oleh TERGUGAT IV sesuai Perjanjian Kredit No. PK/KUM-BERAGUNAN/0371/2009 tanggal 10 Desember 2009, dengan limit kredit sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah), yang dipergunakan untuk Kredit Modal Kerja Dagang Lainnya.
  - b. Bahwa Perjanjian Kredit No. PK/KUM-BERAGUNAN/0371/2009 tanggal 10 Desember 2009, **telah disepakati, disetujui dan ditandatangani TERGUGAT II**, karenanya perjanjian kredit tersebut telah sah secara hukum dan mengikat serta berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (sesuai Pasal 1320 jo Pasal 1338 KUHPerduta).

Halaman 21 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh



- c. Bahwa dalam perjalanan kredit setelah TERGUGAT IV mencairkan kredit kepada TERGUGAT II, ternyata TERGUGAT II tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi hutangnya kepada TERGUGAT IV, dimana akhirnya TERGUGAT IV telah memberikan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada TERGUGAT II sesuai :
- 1) Surat No. MNR.RCR/REG.PLG.12427/2019 tanggal 14 Nopember 2019 perihal Peringatan I (pertama).
  - 2) Surat No. MNR.RCR/REG.PLG.16019/2019 tanggal 17 Desember 2019 perihal Peringatan II (kedua).
  - 3) Surat No. MNR.RCR/REG.PLG.502/2020 tanggal 19 Januari 2020 perihal Peringatan III (ketiga / Terakhir).
- d. Bahwa meskipun telah diberikan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, namun TERGUGAT II tetap tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya kepada TERGUGAT IV, sehingga **TERGUGAT IV telah menyatakan Hendra Gunawan Putra (TERGUGAT II) wanprestasi** sesuai surat No. MNR.RCR/REG.PLG.2763/2020 tanggal 30 Januari 2020 perihal Pernyataan Wanprestasi (Default), sehingga oleh karenanya hutang TERGUGAT II telah dinyatakan **jatuh tempo seketika dan harus dibayar lunas**.
- e. Bahwa sesuai Pasal 20 ayat 1 huruf (a) jo pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan/UUHT), menegaskan apabila debitur cidera janji (wanprestasi), Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I mempunyai hak untuk **menjual objek Hak Tanggungan atas kekuatan sendiri** melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
- f. Bahwa sesuai pasal 2 point 5 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.648/2010 tanggal 1 Desember 2010 jo Sertifikat Hak Tanggungan No. 06/2011 tanggal 12 Januari 2011 , telah diatur bahwa:

Halaman 22 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh



*“Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban 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 Pertama:*

- 1. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
  - 2. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat-syarat penjualan;*
  - 3. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
  - 4. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
  - 5. Mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut di atas; dan*
  - 6. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;*
- g. Bahwa pelaksanaan eksekusi lelang terhadap objek perkara SHM No. 99/Kel Balai Batimah a.n. Hendra Gunawan Putra melalui perantara TERGUGAT V telah dilaksanakan pada tanggal 7 April 2020, dengan hasil lelang SHM No. 99/Kel Balai Batimah a.n. Hendra Gunawan telah laku dijual kepada Sujarwo (TERGUGAT VI), sesuai Kutipan Salinan Risalah Lelang No. 115/09/2020.
- h. Bahwa berdasar seluruh hal tersebut di atas, maka terbukti bahwa tidak terdapat perbuatan melawan hukum yang TERGUGAT IV lakukan sebagaimana tuduhan PENGGUGAT. Oleh karenanya, TERGUGAT IV mohon perhatian Majelis Hakim untuk dapat menilai bahwa TERGUGAT IV adalah kreditur yang beritikad baik sehingga hak-haknya harus dilindungi. (vide **Pasal 1341 KUHPerdata**).

Halaman 23 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh



4. Bahwa TERGUGAT IV **menolak dengan tegas** posita poin 1 s/d. poin 32 dan petitum PENGGUGAT poin 1 s/d 14, dengan alasan sbb :
  - a. Bahwa Perjanjian Kredit No. PK/KUM-BERAGUNAN/0371/2009 tanggal 10 Desember 2009, telah disetujui isinya dan ditandatangani oleh TERGUGAT II, sehingga sah menurut hukum dan mengikat serta berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak (vide Pasal 1320 jo Pasal 1338 KUHPerdata).
  - b. Bahwa PENGGUGAT dalam petitum poin 3 yang meminta *"menyatakan PENGGUGAT dan TERGUGAT I adalah pemilik sah tanah objek perkara yang diturunkan dari orangtua PENGGUGAT dan TERGUGAT I yang bernama Halimah"*. Memberikan petunjuk dengan sangat jelas dan tegas, bahwa apabila terkait sengketa waris maka kewenangan tersebut bukanlah merupakan kewenangan dari Pengadilan Umum, tetapi merupakan kewenangan dari Pengadilan Agama (**sesuai Pasal 49 huruf b UU No.3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama**). Oleh karena itu, jelas petitum PENGGUGAT pada poin 3 harus ditolak.
  - c. Bahwa PENGGUGAT bukanlah pemilik dari SHM nomor 99 / Kelurahan Balai Batimah. Selain itu TERGUGAT II juga telah menandatangani Perjanjian Kredit, maka TERGUGAT II telah mengikatkan diri secara hukum dan bertanggung jawab atas kewajiban pelunasan hutangnya kepada TERGUGAT IV, dan sangat jelas dan tegas bahwa PENGGUGAT bukanlah pemilik agunan maupun pihak di dalam Perjanjian Kredit.
  - d. Bahwa apabila memang kemudian terbukti benar perbuatan TERGUGAT II yang menjaminkan objek sengketa kepada TERGUGAT IV tanpa sepengetahuan PENGGUGAT di anggap sebagai perbuatan melawan hukum, maka hal tersebut merupakan urusan internal antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II, serta TERGUGAT IV mohon perhatian Majelis Hakim Pemeriksa Perkara terhadap perbuatan TERGUGAT IV yang menerima objek sengketa sebagai jaminan dinilai sebagai perbuatan yang sah menurut hukum

Halaman 24 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh



karena telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku.

Bahkan terkait kedudukan TERGUGAT IV sebagai penerima jaminan (pemegang Hak Tanggungan), maka berdasarkan Hasil Rapat Kamar Perdata Mahkamah Agung Indonesia yang diberlakukan dengan **Surat Edaran Nomor 04 Tahun 2014 tanggal 28 Maret 2014**, ditegaskan :

*“ Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang yang tidak berhak “.*

Pula, tegas dimaknai mengenai asas Hak Tanggungan yang mengatur bahwa hak itu selalu mengikuti objek yang dijaminakan di tangan siapapun objek itu berada. Dalam konteks hak tanggungan, maka ketentuannya diatur dalam **Pasal 7 UU Hak Tanggungan** yang menyatakan bahwa hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada sehingga hak tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek hak tanggungan itu beralih ke pihak lain oleh sebab apa pun juga, atau lebih dikenal dengan asas *droit de suite*.

5. Bahwa TERGUGAT IV Menolak dengan tegas posita PENGGUGAT poin 26 *“TERGUGAT IV dalam kedudukannya dan jabatannya juga telah bertindak diluar prosedur hukum atau secara melawan hukum telah menyetujui Permohon kredit TERGUGAT II, serta adanya perbuatan TERGUGAT IV yang telah mengajukan permohonan lelang terhadap objek perkara dapat dinyatakan sebagai suatu Perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad)”*.

Bahwa objek perkara, SHM No. 99/Kel Balai Batimah secara otentik terdaftar atas nama Hendra Gunawan Putra (TERGUGAT II). Hal mana sejak TERGUGAT II mengajukan pinjaman pada TERGUGAT IV, SHM No. 99/Kel Balai Batimahtersebut telah atas nama TERGUGAT II (Hendra Gunawan Putra) dan bukan atas nama Halimah ataupun atas nama PENGGUGAT maupun TERGUGAT I.

*Halaman 25 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh*



Sesuai dengan Pasal 1870 KUHPerduta : *“Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.”*

Pula apabila dikaitkan dengan fakta bahwa peralihan hak atas objek sengketa telah dialihkan dengan jual beli tahun 2009 atau sudah lebih dari 5 tahun dari gugatan a quo diajukan, dimana selama lebih dari 5 tahun berselang tersebut tidak ada gugatan/bantahan sama sekali dari PENGGUGAT dan/atau dari pihak manapun.

Hal ini menunjukkan bahwa senyatanya PENGGUGAT telah menyetujui adanya jual beli objek sengketa, selain itu gugatan PENGGUGAT sudah lewat waktunya karena sesuai **Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) PP No. 24 tahun 1997** tentang **Pendaftaran Tanah** tegas diatur bahwa gugatan atas sertifikat hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu 5 tahun sejak sertifikat dimaksud diterbitkan.

Seperti telah TERGUGAT IV dalilkan pada poin 3 huruf a,b,c,d dan f diatas, TERGUGAT II telah dinyatakan wanprestasi karena tidak memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT IV. Sehingga sah apabila TERGUGAT IV melakukan pelalangan terhadap agunan yang telah diberikan oleh TERGUGAT II.

6. Bahwa TERGUGAT IV menolak dengan tegas tuntutan PENGGUGAT poin 13 mengenai putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi, karena tuntutan tersebut bertentangan dengan ketentuan SEMA No.3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 jo. SEMA No. 4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 jo Pasal 54 Rv, dan juga gugatan ini tidak memenuhi syarat Pasal 191 ayat 1 RBg jo. Pasal 180 ayat (1) HIR.
7. Bahwa TERGUGAT IV tidak akan menanggapi dalil PENGGUGAT selain dan selebihnya, karena tidak berdasar hukum dan terkesan mengada-ada.

Halaman 26 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh



Maka : Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, TERGUGAT IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Payakumbuh yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor : 30/Pdt.G/2020/PN.Pyh. agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT IV;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;

**II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat V memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat V menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa yang menjadi objek perkara adalah sebidang tanah yang terdapat rumah di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 99/Kelurahan Balai Batimah tahun 1983, luas 780 M<sup>2</sup> dengan Surat Ukur No. 424, selanjutnya disebut Objek Perkara.

**DALAM EKSEPSI**

**Eksepsi *Nebis In Idem***

3. Bahwa perkara *a quo* adalah perkara yang pernah diajukan ke Pengadilan Negeri Payakumbuh oleh dan kepada pihak yang sama, serta dengan alasan/dalil serta Objek Perkara yang sama, maka terhadap perkara *a quo* tidak dapat diajukan kembali ke pengadilan.
4. Bahwa terhadap perkara *a quo* sebelumnya Penggugat telah mengajukan Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2020/PN.Pyh pada Pengadilan Negeri Payakumbuh, kepada pihak yang sama, yaitu Indrawati, Hendra Gunawan Putra, Notaris Sri Rejeki Suksessilawati, S.H., PT Bank

Halaman 27 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh



Mandiri (Persero) Tbk, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bukittinggi, Sujarwo, dan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Payakumbuh.

5. Bahwa terhadap Perkara Nomor 12/Pdt.G/2020/PN.Pyh telah diperiksa dan diputus pada tingkat pertama pada tanggal 8 September 2020 dengan amar:

**MENGADILI**

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat IV dan Tergugat V;
  2. Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini;
  3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.351.000,00 (dua juta tiga ratus lima puluh satu ribu rupiah).
6. Bahwa dengan demikian Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN.Pyh telah memenuhi unsur *nebis in idem* seperti yang dimaksud dalam Pasal 1917 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yakni **obyek yang sama, pihak yang sama dan alasan/dalil gugatan yang sama**, maka Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak dan menyatakan Gugagatn dari Penggugat **tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*)**.

**Eksepsi Kewenangan Absolut**

7. Bahwa setelah Tergugat V cermati, Gugatan yang diajukan Penggugat dalam Posita maupun Petitum tidak jelas pokok permasalahannya, karena terdiri dari beberapa permasalahan, yaitu waris atas Objek Perkara, tuduhan penipuan untuk penerbitan Akta Jual Beli No. 87/2009, dan Wanprestasi antara Tergugat IV dengan Tergugat II yang seharusnya diselesaikan secara sendiri-sendiri oleh Lembaga Pengadilan yang berwenang.
8. Bahwa dalam Gugatannya, Penggugat mempermasalahkan Objek Perkara sebagai objek waris dari alm. Ibu Penggugat kepada Penggugat dan Tergugat I sebagai ahli waris, dan hingga saat ini belum diturunwariskan kepada pihak dimaksud.
9. Bahwa berdasarkan Pasal 49 huruf b Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, perkara waris di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam menjadi kewenangan dari pengadilan agama. Sehingga

Halaman 28 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh



gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Pengadilan Negeri tidak tepat, dan oleh sebab itu, Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Payakumbuh yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

**Eksepsi Gugatan *Error In Persona* dan Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak**

10. Bahwa kedudukan Tergugat V dalam perkara *a quo* hanyalah sebagai pejabat perantara penjualan lelang, yang tidak lain merupakan tugas dan fungsi Tergugat V, serta untuk memenuhi permohonan lelang dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk., berkedudukan di Palembang *in casu* Tergugat IV selaku Penjual/Pemohon Lelang berdasarkan Surat Nomor: MNR.RCR/REG.PLG.3773/2020 tanggal 10 Februari 2020 perihal Permohonan Lelang Hak Tanggungan.
11. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang), yang mengatur sebagai berikut:  
*“Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual”*
12. Bahwa selanjutnya, dalam mengajukan permohonan lelang Tergugat IV telah menyampaikan Surat Pernyataan tanggal 10 Februari 2020 yang pada intinya menyatakan Tergugat IV/Penjual akan membebaskan Pejabat Lelang dan KPKNL Bukittinggi dari segala akibat hukum yang timbul dikemudian hari dan sepenuhnya menjadi tanggungjawab PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.
13. Bahwa berkenaan dengan hal dimaksud, maka Penggugat telah keliru dalam menarik KPKNL Bukittinggi sebagai pihak yang digugat pada perkara *a quo*, mengingat Penjual cq. Tergugat IV merupakan pihak yang bertanggung jawab terhadap gugatan yang diajukan kepada Tergugat V terkait lelang atas Objek Perkara.
14. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Tergugat V mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan telah terbukti secara sah menurut hukum bahwa Tergugat IV membebaskan Tergugat V dari segala konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung Tergugat V

Halaman 29 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh



atas pelaksanaan lelang. Oleh sebab itu, maka Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Payakumbuh yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA**

15. Bahwa hal-hal yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat V dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
16. Bahwa meskipun Tergugat V dalam eksepsi telah menerangkan hal-hal yang menjadikan Gugatan Perkara *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), namun dikarenakan Tergugat V telah diikutsertakan dalam perkara *a quo*, maka Tergugat V menyampaikan Jawaban Dalam Pokok Perkara terkait dengan tugas dan fungsi Tergugat V sebagai perantara lelang.

**Lelang Terhadap Objek Perkara  
Telah Sesuai Dengan Ketentuan Hukum Yang Berlaku**

17. Bahwa Tergugat V tegaskan bahwa **lelang terhadap Objek Perkara telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat.**
18. Bahwa kapasitas Tergugat V yang bersinggungan dengan perkara *a quo* adalah terkait dengan fungsi dan kedudukan Tergugat V selaku Pejabat Lelang. Oleh karena itu, pada Jawaban ini Tergugat V akan menguraikan tindakan Tergugat V terkait lelang **yang telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan.**
19. Bahwa dapat Tergugat V tegaskan, pelelangan terhadap Objek Perkara *a quo* adalah akibat dari tindakan wanprestasi atau cedera janjinya Tergugat II atas Perjanjian Kredit Nomor : PK/KUM-BERAGUNAN/0371/2009 tanggal 10 Desember 2009.
20. Bahwa dalam perkembangannya ternyata Tergugat II tidak mematuhi kewajiban perjanjian kredit yang telah ditandatangani dan disepakati untuk dijalankan dengan baik tersebut, maka Tergugat IV telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat peringatan tertulis kepada Tergugat II melalui Surat Peringatan Pertama Nomor: MNR.RCR/REG.PLG/2427/2019 tanggal 14 November 2019, Surat

*Halaman 30 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh*



Peringatan Kedua Nomor: MNR/REG.PLG/6019/2019 tanggal 17 Desember 2019 dan Surat Peringatan Ketiga/Terakhir Nomor: MNR.RCR/REG.PLG.502/2019 tanggal 09 Januari 2020 untuk melunasi kewajibannya.

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

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

22. Bahwa mengingat lelang Objek Perkara berdasarkan Pasal 6 UU HT, maka tidak memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan, sesuai dengan APHT adalah Tergugat II. Hal tersebut, sesuai Penjelasan Pasal 6 UU HT, yang menjelaskan sebagai berikut:

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

23. Bahwa, selanjutnya Tergugat IV melakukan permohonan lelang kepada Tergugat V terhadap Objek Perkara melalui suratnya Nomor : MNR.RCR/REG.PLG.3773/2020 tanggal 10 Februari 2020 hal Permohonan Lelang Hak Tanggungan.

24. Bahwa terhadap dokumen yang dilampirkan oleh Tergugat IV dalam permohonan lelangnya, selanjutnya Tergugat V memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan lelang. Setelah kelengkapan dokumen dinyatakan telah lengkap secara administratif, sehingga telah memenuhi syarat



untuk dilaksanakan lelang, maka Tergugat V tidak boleh menolak permohonan lelang atas Objek Perkara. Selanjutnya Tergugat V menerbitkan surat Nomor S-239/WKN.03/KNL.02/2020 tanggal 05 Maret 2020, hal Penetapan Jadwal Lelang dan memberitahukan jadwal tersebut kepada Tergugat IV. Hal tersebut telah sesuai ketentuan Pasal 13 PMK Lelang yang mengatur sebagai berikut:

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

25. Bahwa selain itu, dalam surat Penetapan Jadwal Lelang dimaksud, Tergugat V telah meminta Tergugat IV untuk membuat pengumuman dan memberitahukan rencana pelaksanaan lelang *a quo* kepada Debitur, dan terhadap hal tersebut Tergugat IV telah mengumumkan pelaksanaan lelang melalui selebaran pada tanggal 09 Maret 2020 dan Surat Kabar Harian “Singgalang” pada Hari/ tanggal Selasa, 24 Maret 2020 sebagai Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.
26. Bahwa pelaksanaan lelang juga telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 12/2020 tanggal 16 Maret 2020 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Payakumbuh untuk keperluan lelang. Hal tersebut, sesuai Pasal 25 ayat (1) PMK Lelang, yang mengatur sebagai berikut:  
*“Pelaksanaan lelang atas barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKPT/SKT dari Kantor Pertanahan setempat”.*
27. Bahwa terhadap rencana pelaksanaan lelang Objek Perkara *a quo* telah diberitahukan oleh Tergugat IV kepada Tergugat II selaku debitur melalui surat Nomor MNR.RCR/REG.PLG.7922/2020 tanggal 18 Maret 2020.
28. Bahwa dalam pelaksanaan lelang ini secara sah telah ditunjuk Sujarwo *in casu* Tergugat VI sebagai Pemenang Lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 115/09/2020 tanggal 07 April 2020.
29. Berdasarkan ketentuan hukum di atas, maka pelaksanaan lelang atas Objek Perkara yang dilakukan oleh Tergugat V telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tidak dapat dibatalkan sebagaimana ketentuan Pasal 4 PMK Nomor 27/PMK.06/2016.



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

30. Bahwa berdasarkan pada fakta yang ada, diketahui jika Objek Perkara yang dilelang telah laku terjual, sehingga Pembeli/Pemenang Lelang atas Objek Perkara senyatanya merupakan pihak yang beritikad baik dan harus diberikan perlindungan hukum.
31. Bahwa telah terdapat Yurisprudensi Nomor 6/Yur/Pdt/2018 yang pada intinya menyatakan jual beli tanah yang dilakukan melalui kantor lelang negara maka pembeli tanah dimaksud merupakan pembeli yang beritikad sehingga ia harus dilindungi hukum. Oleh karena itu, jika merujuk kepada yurisprudensi dimaksud, maka Tergugat VI sebagai Pemenang Lelang yang beritikad baik sehingga patut untuk mendapat perlindungan hukum.
32. Bahwa pemberian perlindungan hukum kepada Tergugat VI dimaksud merupakan bentuk kepastian hukum dalam menciptakan konsistensi terhadap Yurisprudensi dimaksud dan pemberian perlindungan hukum kepada Tergugat VI selaku pemenang lelang juga sangat berarti bagi Tergugat V karena akan menjaga dan meningkatkan kepercayaan masyarakat luas terhadap instansi Tergugat V selaku instansi yang diberi kewenangan oleh peraturan perundang-undangan untuk melaksanakan lelang.
33. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas dalil Penggugat yang pada intinya Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas Objek Perkara.
34. Bahwa permintaan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) dimaksud merupakan suatu bentuk penyerobotan hak Tergugat VI selaku Pemenang Lelang atas Objek Perkara, sehingga sebagai salah satu bentuk perlindungan hukum kepada Tergugat VI, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak permintaan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) dimaksud.
35. Bahwa dengan demikian, maka sudah sepatutnya Tergugat VI selaku Pembeli beritikad baik mendapatkan perlindungan hukum dari Pengadilan Negeri Payakumbuh selaku pemeriksa perkara *a quo* dengan menolak dalil-dalil Penggugat



**Tergugat V Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum**

36. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas dalil Pengugat dalam Posita Gugatannya yang pada pokoknya menyatakan Tergugat V telah melakukan lelang di luar prosedur hukum atau secara melawan hukum.
37. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
- Harus ada perbuatan;
  - Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
  - Harus ada unsur kesalahan;
  - Harus ada kerugian yang diderita; dan
  - Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.
- Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.
38. Bahwa dapat Tergugat V tegaskan, dalam Gugatan Penggugat tidak terdapat satupun dalil-dalil Penggugat yang dapat menunjukkan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa Tergugat V sebagai instansi Pemerintah yang bertanggung jawab melakukan pelelangan telah menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sebaliknya, sangat terlihat jelas Gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat V adalah tidak berdasar hukum.
39. Bahwa pelaksanaan lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat V telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat V adalah sah menurut hukum, sehingga tidak ada satu pun perbuatan Tergugat V yang dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum.

**Bahwa Tergugat V menolak dalil-dalil dalam posita dan petitum Penggugat untuk selain dan selebihnya serta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Payakumbuh.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

### DALAM EKSEPSI:

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

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat VI memberikan jawaban sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI;-----

**Bahwa Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang kedua kalinya yang diajukan di pengadilan Negeri Payakumbuh oleh para Penggugat dengan Subjek dan Objek yang sama. Gugatan terdahulu. Dengan Nomor perkara No.12/Pdt.G.2020/PN-Pyu, tertanggal 11 Mei 2020. Dalam perkara tersebut sudah di Putus oleh Pengadilan Negeri Payakumbuh;-----**

-----

1. Gugatan Penggugat Obscur Libel ( Tidak Jelas dan Kabur)
  - a. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam Gugatannya telah terjadi perbuatan melawan Hukum ( onrecht matige daad) dalam gugatan ini dilakukan oleh Para Tergugat mulai dari tergugat.1,2,3,4,5,6 dan Turut Tergugat;-----
  - b. Bahwa gugatan Penggugat yang mendasarkan pada perbuatan melawan Hukum, maka dalam hal ini di dalam gugatan penggugat sudah sepantasnya Penggugat Wajib mencantumkan uraian-uraian kerugian sebagaimana yang dimaksud pada poin.

Halaman 35 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh



No.27, yang menyatakan bertanggung jawab atas kerugian yang dialami Penggugat sebagai mana yang dimaksud Pasal 1366 KHUPerdata;

- c. Jadi Tergugat VI berkesimpulan bahwa Penggugat tidak konsisten dan bertentangan dalil lainnya selain itu antara Posita dengan petitum tidak konsisten sama lainnya sehingga dengan faktanya tersebut mengakibatkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas, maka dalam hal ini jelas apabila pendirian yang demikian ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 28/K/Sip/1973 tanggal 15 November 1975 sebagai berikut” **karena rechtsfeiten diajukan bertentangan dengan petitum gugatan harus di tolak**”;-----

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa terbukti sah dan menyakinkan bahwa Gugatan penggugat kabur, tidak jelas atau obscur libel, oleh karena itu Tergugat VI mohon kepada Majelis hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan untuk menolak gugatan penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat di terima ( Niet Onvanklaard);-----

2. Pihak yang ditarik sebagai Tergugat VI dalam perkara No.30/Pdt.G/2020/PN-Pyh, adalah salah orang;-----

- a. Bahwa dalam hal ini Tergugat VI adalah Korban atas terjadinya sengketa perdata pada Pengadilan Negeri Payakumbuh dengan perkara nomor: 30/Pdt.G/2020/PN-Pyh, antara Nurmalena melawan Hendra Gunawan,Cs;-----
- b. Bahwa Gugatan yang ditujukan kepada SUJARWO, laki-laki, umur 54 tahun yang di tarik sebagai tergugat VI adalah sangat tidak tepat, dalam hal tersebut apa **kapasitas** Sujarwo di tarik sebagai Tergugat VI dalam Perkara perdata nomor: 30/Pdt.G/2020/PN-Pyh, sementara Sujarwo adalah pemenang Lelang yang diselenggarakan oleh KPKNL Bukittinggi;-----
- c. Bahwa Tergugat VI dalam perkara a guo hanya sebagai peserta lelang yang pada umumnya sebagai warga / masyarakat yang mendapatkan peluang untuk ikut sebagai peserta lelang yang di selenggarakan secara Online, dalam hal tersebut dalam

Halaman 36 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh



pelaksanaan lelang secara sah Sujarwo ( tergugat VI), in casu sebagai pemenang lelang berdasarkan risalah lelang nomor: 115/09/2020 tanggal 07 April 2020

- d. Bahwa dalam gugatan Penggugat yang di tujukan kepada Sujarwo dalam gugatan ini di kenal sebagai tergugat VI yang didasarkan asumsi bahwa tergugat VI menguasai dan atau hak atas tanah, objek yang di perkarakan adalah orang yang ditunjuk sebagai pemenang lelang, maka dalam hal tersebut telah menjadi pendirian Mahkamah Agung RI dalam Putusan No. 78 K/Sip/1072 yang menegaskan “ **Gugatan tidak dapat diterima atau tidak lengkap atau kekurangan Formil harus dinyatakan tidak dapat diterima**”,-----

Berdasarkan Fakta Yuridis, maka dapat disimpulkan bahwa oleh karena itu Tergugat VI mohon kepada Majelis hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan untuk menolak gugatan penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat di terima ( Niet Onvanklaard);-----

3. Gugatan Penggugat Tidak mempunyai kekuatan Hukum;

- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat VI berkenaan Objek yang di Sengketakan tidak memiliki hubungan hukum;-----
- Bahwa karena tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat VI, maka dalam hal gugatan Penggugat dalam perkara nomor: 30/Pdt.G/2020/PN-Pyh, tidak mempunyai dasar hukum untuk digugat, sebab dalam hukum Acara Perdata di jekaskan bahwa gugatan hanya dapat diajukan oleh Pihak –pihak yang mempunyai hubungan Hukum satu sama lainnya, hal ini sesuai dengan pendirian Mahkamah Agung RI dalam putusnya Nomor: 294/K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang menyatakan” **Gugatan harus ditujukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum** “
- Bahwa dalam hal gugatan tersebut disebabkan penggugat tidak mempunyai Kapasitas hukum untuk bertindak sebagai penggugat terhadap tergugat VI, maka gugatan Penggugat dengan sendirinya cacat hukum, sehingga gugatan yang demikian patut di tolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;-----



4. Gugatan Penggugat salah sasaran dan salah alamat ( Excepto in persona / error in persona ) dan tidak ada Perselisihan hukum;-----

-----

- Nama: SUJARWO, laki-laki,(lk), umur 54 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Dagang, Kewarganegaraan Indonesia, Setaus perkawinan Kawin. Beralamat: Jln. Gatot Subroto Kelurahan Ibh, Kecamatan Payakumbuh Barat, Kota Payakumbuh – Propinsi Sumatera Barat, yang dalam Perkara Perdata N0. 30/Pdt.G/2020/PN-Pyh. Pada Pengadilan Negeri Payakumbuh, yang dijadikan pihak Tergugat VI adalah orang yang tidak ada kaitan dan hubungan dengan Penggugat dan ternyata dalam dalil-dalil maupun dalam petitum gugatan Penggugat tidak jelas apa sebab dan Kapasitas Tergugat VI di Gugat dalam Perkara ini dan apa perbuatan Tergugat VI yang melanggar Hak Penggugat dan merugikan Penggugat, dimana letak perselisihan hukum antara Penggugat dengan Tergugat VI, semuanya tidak Jelas dalam gugatan;-----

- Bahwa dengan demikian menurut hukum apabila perbuatan tergugat yang digugat tidak Jelas dan antara penggugat dengan tergugat tidak ada perselisihan, maka gugatan tidak dapat diterima sesuai dengan putusan MARI No. 4/k/Sip/1958 tanggal 13 Februari 1958 yang menentukan kaedah bahwa syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum kedua belah pihak, maka gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;---

5. KUALIFIKASI PERBUATAN TERGUGAT VI TIDAK JELAS;-----

Bahwa Kualifikasi dari perbuatan Tergugat VI yang digugat penggugat dalam perkara ini tidak jelas dan konkrit, karena dari dalil gugatan yakni yang bersangkutan dengan Tergugat VI adalah dalil gugatan angka 22 yang menyebutkan penggugat di ghubungi oleh tetangga bahwa ada orang bernama Sujarwo ( tergugat VI) datang katanah objek perkara yang mengatakan bahwa dia adalah orang yang telah memenagkan proses lelang yang dilaksanakan oleh tergugat V, dan menyuruh orang yang tinggal di objek dan atau ditanah tersebut untuk mengosongkan objek perkara, dan mendengar hal itu Penggugat menemui tergugat VI pada saat terjadi pertemuan tersebut Tergugat VI menunjukan

*Halaman 38 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh*



sepujuk Surat yang menunjukkan bahwa Tergugat VI adalah sebagai pemenang lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat V pada tanggal 4 April 2020, dan tidak disebutkan lelang yang dilaksanakan oleh tergugat V dimaksud melanggar hak penggugat sebagai perbuatan melanggar atau tidak, begitupun dalam Petitum gugatan juga tidak ada disebut dan diminta mengenai Perbuatan Tergugat VI, tetapi yang pasti sebagaimana Tergugat VI, yang bernama Sujarwo tidak ada kaitan hukum dengan Penggugat;---

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat VI uraikan tersebut diatas, dengan ini Tergugat VI, mohon kepada Ketua dan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Payakumbuh yang memeriksa dan memutus perkara a quo nomor: 30/Pdt.G/2020/PN-Pyh berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:-----  
-----

- II. DALAM EKSEPSI;**-----
1. Menyatakan Menerima dan Mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat VI
  2. Menyatakan Gugatan Penggugat untuk Ditolak sekurang kurangnya tidak dapat diterima ( Niet Ontvankelijck Verklaard);-----
- III. DALAM POKOK PERKARA;**-----
1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----  
--
  2. Menyatakan ke- ikutan Tergugat VI, dalam Proses Lelang telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;-----  
-----
  3. Menyatakan Tergugat VI secara Sah ditunjuk sebagai sebagai pemenang lelang, sesuai Risalah lelang nomor: 115/09/2020, tanggal, 07 April 2020, sah dan berkekuatan hukum;-----  
-----
  4. Menyatakan sah atas balik nama Hak Milik terhadap Objek Perkara ke-atas nama SUJARWO ( tergugat VI);-----  
----
  5. Menyatakan Tergugat VI tidak melakukan perbuatan melawan Hukum;-
  6. Menyatakan Putusan ini bisa dilaksanakan terlebih dahulu walaupun adanya banding, kasasi atau peninjauan kembali (PK) dari Pihak yang bersengketa;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;-----

Demikianlah Jawaban / Tangkisan oleh Tergugat VI sampaikan semoga menjadi bahan pertimbangan, bagi Ketua dan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Payakumbuh yang memeriksa perkara perdata nomor: 30/Pdt.G/2020/PN-Pyh, dalam mengambil Putusan;-----

-----  
Dan apabila Ketua dan Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini berpendapat lain, (Ex aequo ex bono), mohon putusan yang adil dan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban atas gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara;

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

1. Fotokopi dari asli salinan resmi Putusan Pengadilan Agama Payakumbuh, Nomor Perkara ; 17/Pdt.G/2021/PA/Pyk tertanggal 9 Maret 2021 tentang P3HP/Penetapan Ahli Waris, selanjutnya diberi tanda **P-1**;
2. Fotokopi dari kopi Akta Jual Beli No. 87 / 2009 yang dikeluarkan oleh Notaris Sri Rejeki Suksessilawati, SH, selanjutnya diberi tanda **P-2**;
3. Fotokopi dari kopi KTP atas nama Halimah pada bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, selanjutnya diberi tanda **P-3**;
4. Fotokopi dari kopi Sertifikat No. 99, surat ukur No. 424 tahun 1983 atas nama Halimah, selanjutnya diberi tanda **P-4**;
5. Fotokopi dari asli Surat Keterangan Ahli Waris Nomor : 140/57-Pem/BBT-2001 tertanggal 29 Juli 2001 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Balai Batimah Tiakar, selanjutnya diberi tanda **P-5**;
6. Fotokopi dari asli Surat Peringatan II Nomor MNR.RCR/REG.PLG/6019/2019 dari PT Bank Mandiri (Persero) kepada Hendra Gunawan Putra tertanggal 17 Desember 2019, selanjutnya diberi tanda **P-6**;
7. Fotokopi dari asli Kartu Keluarga No. 1376031102080009 atas nama kepala keluarga Sardi Danu Umbara, selanjutnya diberi tanda **P-7**;

Halaman 40 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh



8. Fotokopi dari Asli Pengumuman dari atas nama Sujarwo tertanggal 14 Mei 2020 beserta lampiran, selanjutnya diberi tanda **P-8**;
9. Fotokopi dari Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017 dan tahun 2021 di Kp. Tiga Tanjung, Tiakar (ex Bali Batimah), Payakumbuh Timur atas nama Halimah selanjutnya diberi tanda **P-9**;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi di bawah sumpah yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Ismulyadi
  - Bahwa masalah antara Penggugat dan Para Tergugat adalah terkait tanah milik Halimah yang merupakan orang tua dari Nurmalena dan Indrawati;
  - Bahwa batas-batas objek perkara tersebut yaitu sebelah Utara berbatas dengan jalan kampung sebelah Selatan berbatas dengan tanah Dt. Kuning, sebelah Barat berbatas dengan jalan kampung, sebelah Timur berbatas dengan tanah Rinjani;
  - Bahwa sewaktu kecil Saksi kenal dan pernah bertemu dengan Halimah sebelum meninggal dunia pada tahun 1993;
  - Bahwa setelah Halimah meninggal dunia, rumah tersebut dikuasai oleh Nurmalena dan Indrawati;
  - Bahwa sekitar akhir tahun 2018, Saksi mengetahui bahwasannya sertifikat tanah objek perkara sudah berpindah tangan;
  - Bahwa dari cerita yang Saksi dengar, Indrawati pernah meminjam uang kepada Hendra Gunawan dengan mengadaikan sertifikat tersebut dan ketika akan membayar gadai sertifikat tersebut, ternyata sudah dipindah tangankan atau dibalik nama atas nama Hendra Gunawan lalu digadaikan ke Bank Mandiri;
  - Bahwa Nurmalena ada mengajak Saksi ke Bank Mandiri untuk menebus barang yang digadaikan ke Bank Mandiri Bukittinggi dan saat di Bank Mandiri itulah Saksi baru mengetahui sertifikat atas nama Halimah sudah berganti nama menjadi Hendra Gunawan dan pihak Bank Mandiri mengatakan bahwa jika ingin menebus sertifikat tersebut haruslah Hendra Gunawan;
  - Bahwa setelah dari Bank Mandiri, Nurmalena dan Saksi pulang ke Payakumbuh lalu pergi ke notaris Sri Rejeki karena saat di Bank Mandiri itu diperlihatkan bahwa ada akta jual beli dihadapan notaris

*Halaman 41 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh*



Sri Rejeki dan surat-surat yang ada di kantor notaris tersebut di foto oleh anak dari Nurmalena termasuk surat jual beli tersebut;

- Bahwa sepengetahuan Saksi, Indrawati pinjam uang sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dengan jaminan sertifikat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah tersebut belum diturunkan kepada ahli warisnya dan masih milik Halimah;
- Bahwa Suami dari Halimah bernama Nursam yang mana sudah terlebih dahulu meninggal dunia sedangkan Sardi adalah suami dari Indrawati;
- Bahwa pada saat di Notaris Sri Rejeki akta jual beli terjadi pada tahun 2018 atau setelah Halimah meninggal dunia;
- Bahwa awalnya ada surat datang dari Bank Mandiri lalu Nurmalena ingin meminjam uang kepada Saksi sejumlah Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) dan saat akan ditebus ke Bank Mandiri ternyata tidak bisa karena sertifikat itu bukan atas nama Halimah lagi tapi sudah dibalik nama ke Hendra Gunawan lalu uang yang dipinjam Nurmalena dikembalikan lagi kepada Saksi;
- Bahwa dulu Saksi akan membeli rumah tersebut karena Nurmalena akan meminjam uang Saksi dan akan menjual kepada Saksi jika sertifikat tersebut telah ditebus namun sekarang sudah tidak jadi serta Nurmalena telah mengembalikan uang Saksi;
- Bahwa ada anggota Saksi yang pada tahun 2019 sampai dengan Januari 2021 tinggal di rumah tersebut yang mana sudah izin dari Nurmalena;
- Bahwa Sujarwo pernah memberitahukan kepada Saksi bahwasannya dia adalah pemenang lelang;
- Bahwa saat ini rumah tersebut sudah dikosongkan sekira 2 ½ (dua setengah) bulan yang lalu;

## 2. Saksi Erisna

- Bahwa masalah antara Penggugat dan Para Tergugat adalah terkait sertifikat tanah milik Halimah yang merupakan orang tua dari Nurmalena dan Indrawati;
- Bahwa di atas tanah tersebut terdapat rumah, kuburan, dan tanaman yang tumbuh di sana yang mana Nurmalena dan Indrawati pernah tinggal di sana dan saat ini tanah tersebut dalam keadaan kosong sejak Indrawati pindah;

*Halaman 42 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh*



- Bahwa saat ini Nurmalena tinggal di Bangkinang sementara Indrawati mengontrak di dekat objek perkara;
- Bahwa nama suami dari Halimah adalah Nursam sedangkan suami dari Indrawati bernama Sardi;
- Bahwa Halimah sudah meninggal dunia dan dikubur di halaman belakang rumahnya itu tahun 1993;
- Bahwa sepengetahuan Saksi dari tetanggasesertifikat tersebut atas nama Halimah;

3. Saksi Sunardi

- Bahwa masalah antara Penggugat dan Para Tergugat adalah terkait sertifikat tanah milik Halimah yang merupakan orang tua dari Nurmalena dan Indrawati;
- Bahwa hubungan Nurmalena dan Indrawati adalah kakak beradik satu ibu dan satu bapak;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut yaitu sebelah Utara berbatasan dengan jalan kampung sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Dt. Kuning, sebelah Barat berbatasan dengan jalan kampung, sebelah Timur berbatasan dengan tanah Rinjani;
- Bahwa Halimah adalah ibu dari Nurmalena dan Indrawati dan Halimah meninggal dunia tahun 1993 sedangkan suaminya telah meninggal sebelumnya;
- Bahwa nama suami dari Halimah adalah Nursam sedangkan suami dari Indrawati bernama Sardi;
- Bahwa di tanah tersebut ada rumah dan pandam kuburan berjumlah sekitar 8 (delapan) atau 9 (sembilan) yang mana kesemuanya adalah keluarga Halimah;
- Bahwa tidak ada orang lain yang mengurus atau menghuni objek perkara tersebut kecuali anggota Si Is sesudah Indrawati;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Indrawati ada meminjam uang dan menggadaikan sertifikat Halimah;
- Bahwa sertifikat tanah tersebut ada di bank dan sudah dilelang di mana ada orang yang datang untuk melihat rumah dan mengatakan rumah mau dilelang yang mana Saksi tidak bertemu namun hanya mendengar percakapan mereka saja;
- Bahwa setelah Halimah meninggal dunia pada tahun 1993 yang tinggal di sana adalah Indrawati sedangkan Nurmalena tinggal di Bangkinang;

*Halaman 43 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh*



- Bahwa saat ini rumah dalam keadaan kosong saat Indrawati pindah rumah;
  - Bahwa nama suami dari Halimah adalah Nursam sedangkan suami dari Indrawati bernama Sardi;
4. Saksi Enida
- Bahwa masalah antara Penggugat dan Para Tergugat adalah terkait sertifikat tanah milik Halimah yang merupakan orang tua dari Nurmalena dan Indrawati lalu sertifikat tersebut digadaikan ke bank;
  - Bahwa batas-batas tanah tersebut yaitu sebelah Utara berbatasan dengan jalan kampung sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Dt. Kuning, sebelah Barat berbatasan dengan jalan kampung, sebelah Timur berbatasan dengan tanah Rinjani;
  - Bahwa di atas tanah tersebut terdapat rumah, kuburan, dan tanaman yang tumbuh di sana;
  - Bahwa kuburan yang ada di atas tanah tersebut adalah kuburan bapak, ibu, saudara ibunya serta sepupunya;
  - Bahwa Sardi adalah suami dari Indrawati sedangkan Nursam adalah suami dari Halimah yang meninggal tahun 1991;
  - Bahwa sebelumnya yang tinggal di tanah objek perkara adalah Indrawati bersama dengan suami dan 3 (tiga) orang anaknya;
  - Bahwa saat ini tanah dan rumah dalam keadaan kosong di mana sebelumnya pernah tinggal anggota Si Is;
  - Bahwa saat ini Indrawati tidak tinggal di objek perkara dan tinggal di dekat pabrik mie;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi utang Indrawati sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dengan sertifikat menjadi jaminan;
- Menimbang, bahwa Tergugat IV untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:
1. Fotokopi dari asli salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Payakumbuh, Nomor Perkara : 12/Pdt.G/2020/PN Pyh tertanggal 8 September 2020, selanjutnya diberi tanda **TIV-1**;
  2. Fotokopi dari asli Perjanjian Kredit Nomor: PK/KUM-BERAGUNAN/0371/2009 yang dikeluarkan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk MBU-Payakumbuh 1, selanjutnya diberi tanda **TIV-2**;
  3. Fotokopi dari kopi Sertifikat Hak Milik No. 99/Balai Batimah an. Hendra Gunawan Putra selanjutnya diberi tanda **TIV-3**;



4. Fotokopi dari kopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 106/2011 tanggal 12 Januari 2011, selanjutnya diberi tanda **TIV-4**;
5. Fotokopi dari kopi Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 646/2010 tertanggal 1 Desember 2010, selanjutnya diberi tanda **TIV-5**;
6. Fotokopi dari kopi Surat MNR.RCR/REG.PLG/2427/2019 tertanggal 14 November 2019 perihal Peringatan (1) Pertama, selanjutnya diberi tanda **TIV-6**;
7. Fotokopi dari kopi Surat MNR.RCR/REG.PLG/16019/2019 tertanggal 17 Desember 2019 perihal Peringatan (II) Kedua, selanjutnya diberi tanda **TIV-7**;
8. Fotokopi dari kopi Surat MNR.RCR/REG.PLG/502/2020 tertanggal 9 Januari 2020 perihal Peringatan (III) Ketiga, selanjutnya diberi tanda **TIV-8**;
9. Fotokopi dari kopi Surat MNR.RCR/REG.PLG/2763/2020 tertanggal 30 Januari 2020 perihal Pernyataan Wanprestasi (Default), selanjutnya diberi tanda **TIV-9**;
10. Fotokopi dari asli Salinan/Kutipan/Grosse Risalah Lelang Nomor: 115/09/2020 tertanggal 7 April 2020 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bukittinggi, selanjutnya diberi tanda **TIV-10**;
11. Fotokopi dari kopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak tanggungan, selanjutnya diberi tanda **TIV-11**;

Menimbang, bahwa Tergugat V untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari asli salinan resmi Perjanjian Kredit Nomor: PK/KUM-BERAGUNAN/0371/2009 tertanggal 10 Desember 2009 yang dikeluarkan oleh Bank Mandiri, selanjutnya diberi tanda **TV-1a**;
2. Fotokopi dari kopi legalisir Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 106/2011 tanggal 12 Januari 2011, selanjutnya diberi tanda **TV-1b**;
3. Fotokopi dari kopi legalisir Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 646/2010 tertanggal 1 Desember 2010, selanjutnya diberi tanda **TV-1c**;
4. Fotokopi dari kopi legalisir Sertifikat Hak Milik No. 99/Balai Batimah an. Hendra Gunawan Putra selanjutnya diberi tanda **TV-1d**;
5. Fotokopi dari kopi legalisir Surat MNR.RCR/REG.PLG/2427/2019 tertanggal 14 November 2019 perihal Peringatan (1) Pertama, selanjutnya diberi tanda **TV-2a**;

*Halaman 45 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi dari kopi legalisir Surat MNR.RCR/REG.PLG/16019/2019 tertanggal 17 Desember 2019 perihal Peringatan (II) Kedua, selanjutnya diberi tanda **TV-2b**;
7. Fotokopi dari kopi legalisir Surat MNR.RCR/REG.PLG/502/2020 tertanggal 09 Januari 2020 perihal Peringatan (III) Ketiga, selanjutnya diberi tanda **TV-2c**;
8. Fotokopi dari kopi legalisir Surat MNR.RCR/REG.PLG/2763/2020 tertanggal 30 Januari 2020 perihal Pernyataan Wanprestasi (Default), selanjutnya diberi tanda **TV-2d**;
9. Fotokopi dari asli Permohonan Lelang Hak Tanggungan Nomor: MNR.RCR/REG.PLG.3773/2020 tertanggal 10 Februari 2020 yang dikeluarkan oleh Bank Mandiri, selanjutnya diberi tanda **TV-3**;
10. Fotokopi dari asli Surat Pernyataan dari Assistant Vice President atas nama Hartawan, selanjutnya diberi tanda **TV-4**;
11. Fotokopi dari asli Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor: S-239/WKN.03/KNL.02/2020 tertanggal 05 Maret 2020 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bukittinggi, selanjutnya diberi tanda **TV-5**;
12. Fotokopi dari kopi legalisir Surat MNR.RCR/REG.PLG/7922/2020 tertanggal 18 Maret 2020 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit, selanjutnya diberi tanda **TV-6a**;
13. Fotokopi dari kopi legalisir Surat MNR.RCR/REG.PLG/27233/2020 tertanggal 18 Maret 2020 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit, selanjutnya diberi tanda **TV-6b**;
14. Fotokopi dari asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 12/ 2020 tertanggal 16 Maret 2020 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Payakumbuh, selanjutnya diberi tanda **TV-7**;
15. Fotokopi dari asli Surat Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 9 Maret 2020 yang dikeluarkan oleh Bank Mandiri, selanjutnya diberi tanda **TV-8a**;
16. Fotokopi dari asli Surat Kabar Harian Singgalang tanggal 24 Maret 2020 sebagai Pengumuman lelang kedua, selanjutnya pa diberi tanda **TV-8b**;
17. Fotokopi dari asli Risalah Lelang Nomor: 115/09/2020 tertanggal 7 April 2020 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bukittinggi, selanjutnya diberi tanda **TV-9**;

Halaman 46 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh

**Disclaimer**

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



Menimbang, bahwa Tergugat VI untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari asli Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Payakumbuh Nomor : 12/Pdt.G/2020/PN Pyh tertanggal 8 September 2020, selanjutnya diberi tanda **TVI-1**;
2. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Milik No. 99/Balai Batimah atas nama Hendra Gunawan Putra selanjutnya diberi tanda **TVI-2**;
3. Fotokopi dari asli Bantuan Roya Hak Tanggungan Nomor : R02.UMUM.PYB/0130/2020 tertanggal 13 Mei 2020, selanjutnya diberi tanda **TVI-3**;
4. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 06/2011 tertanggal 12 Januari 2020, selanjutnya diberi tanda **TVI-4**;
5. Fotokopi dari asli Kutipan Risalah Lelang Nomor : 115/09/2020 tertanggal 14 April 2020, selanjutnya diberi tanda **TVI-5**;
6. Fotokopi dari asli Kuitansi Nomor : 052/2020 tertanggal 7 April 2020, selanjutnya diberi tanda **TVI-6**;
7. Fotokopi dari asli Surat Setoran Pajak Daerah tahun 2020, selanjutnya diberi tanda **TVI-7**;
8. Fotokopi dari asli Surat Kuasa pengurusan pengajuan formulir penelitian surat setoran, selanjutnya diberi tanda **TVI-8**;
9. Fotokopi dari asli Surat Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan atas dari Pengalihan Hak atas tanah dan/atau bangunan atau Perubahan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan atau bangunan, selanjutnya diberi tanda **TVI-9**;
10. Fotokopi dari asli Surat pemberitahuan Pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2020 tertanggal 2 Januari 2020, selanjutnya diberi tanda **TVI-10**;

Menimbang, bahwa Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI tidak mengajukan Saksi maupun Ahli;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 8 April 2021 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat IV, dan Tergugat VI telah mengajukan kesimpulannya sementara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat V, dan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulannya;

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



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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

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

#### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI dalam mengajukan jawaban atas gugatan Penggugat selain dalam pokok perkara juga mengajukan eksepsi yang berdasarkan hal tersebut maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu terhadap eksepsi Para Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI masing-masing mengemukakan dalil-dalil eksepsi yang menurut Majelis Hakim eksepsi Para Tergugat tersebut pada pokoknya mengenai hal-hal sebagai berikut:

- Tentang Kewenangan Absolut;
- Tentang Gugatan Nebis in Idem;
- Tentang Diskualifikasi atau Gugatan Tidak Mempunyai Hubungan Hukum
- Tentang Suatu Masalah yang Tidak Perlu Diperkarakan Sehingga Harus Disingkirkan
- Tentang Error in Persona dan Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak
- Tentang Gugatan *Obscuur Libel* (Tidak Jelas dan Kabur)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

#### **1. Eksepsi Kewenangan Absolut**

Menimbang, bahwa Tergugat IV dan Tergugat V telah mengajukan eksepsi mengenai kewenangan absolut yang mana terhadap eksepsi kewenangan absolut tersebut telah diperiksa dan diputus dalam Putusan Sela tertanggal 16 Maret 2021 dengan amar Putusan Sela yang pada pokoknya menolak Eksepsi Tergugat IV dan Tergugat V dan menyatakan Pengadilan Negeri berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat materi eksepsi Tergugat IV dan Tergugat V mengenai kewenangan absolut haruslah ditolak;

*Halaman 48 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh*



## **2. Eksepsi Gugatan Penggugat Nebis in Idem**

Menimbang, bahwa Tergugat IV dan Tergugat V dalam eksepsinya mendalilkan yang pada pokoknya gugatan dalam perkara ini yakni perkara Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh merupakan gugatan dengan objek gugatan, pokok perkara, dan pihak yang sama dengan gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat dengan register perkara Nomor 12/Pdt.G/2020/PN Pyh yang telah diperiksa dan diputus serta telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati perkara dengan register nomor 12/Pdt.G/2020/PN Pyh yang dimaksud oleh Tergugat IV dan Tergugat V telah diputus dengan amar putusan yang pada pokoknya Pengadilan Negeri tidak berwenang dalam memeriksa dan memutus perkara tersebut (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap putusan *Niet Ontvankelijke Verklaard* atau putusan yang menyatakan suatu gugatan tidak dapat diterima, Majelis Hakim berpendapat terhadapnya tidak melekat unsur *nebis in idem* karena putusan yang menyatakan suatu gugatan tidak dapat diterima belum memeriksa pokok perkara sehingga gugatan dapat diajukan kembali;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat materi eksepsi Tergugat IV dan Tergugat V mengenai *nebis in idem* haruslah ditolak;

## **3. Eksepsi Diskualifikasi atau Gugatan Tidak Mempunyai Hubungan Hukum**

Menimbang, bahwa Tergugat IV dalam eksepsinya mendalilkan yang pada pokoknya tidak ada suatu dalil dari Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat adalah ahli waris dari Halimah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga Penggugat tidak memiliki kompetensi karena bukan merupakan pemilik agunanserta Penggugat juga tidak memiliki kompetensi karena tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat IV yang oleh karena itu kapasitas Penggugat tidak jelas;

Menimbang, bahwa Tergugat VI dalam eksepsinya mendalilkan yang pada pokoknya tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat VI disebabkan penggugat tidak mempunyai Kapasitas hukum untuk bertindak sebagai penggugat terhadap tergugat VI yang oleh karena itu tidak mempunyai dasar hukum untuk digugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut menurut Majelis Hakim Penggugat dan Tergugat dalam suatu gugatan haruslah benar-benar

*Halaman 49 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh*



mempunyai kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum sebagai Penggugat atau Tergugat, karena apabila tidak maka dapat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil;

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H. eksepsi tentang kapasitas Penggugat dalam surat gugatan kabur atau biasa disebut dengan diskualifikasi in person terjadi apabila yang bertindak sebagai Penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat disebabkan Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan;

Menimbang, bahwa sebagaimana didalilkan dalam gugatan Penggugat, objek sengketa adalah milik Almarhumah ibu kandung Penggugat dan Tergugat I sehingga terkait dengan hal tersebut dibuktikan dalam pokok perkara, maka berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim berpendapat ada kepentingan hukum Penggugat dengan objek sengketa dan para pihak yang digugatnya yang mana hal itu sudah masuk ke dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat materi eksepsi Tergugat IV dan Tergugat VI mengenai diskualifikasi haruslah ditolak;

#### **4. Eksepsi tentang Suatu Masalah yang Tidak Perlu Diperkarakan Sehingga Harus Disingkirkan**

Menimbang, bahwa Tergugat IV dalam eksepsinya mendalilkan yang pada pokoknya objek perkara telah beralih kepemilikannya dan lelang telah dilaksanakan maka apa yang dipermasalahkan oleh Penggugat sudah selesai dan terhalang/tersingkir untuk munculnya gugatan di mana formalitas pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan (sebelum eksekusi dijalankan);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut menurut Majelis Hakim gugatan yang diajukan oleh Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya tidak menyangkut secara spesifik mengenai pelaksanaan lelang atau eksekusi namun mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sehingga Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat bukan termasuk yang dikategorikan oleh Yurisprudensi Nomor 1281K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981 maupun Nomor 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 karena yang dimaksudkan dalam yurisprudensi tersebut adalah mengenai *partij verzet* maupun *derden verzet*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat materi eksepsi tergugat IV mengenai



suatu masalah yang tidak perlu diperkarakan sehingga harus disingkirkan haruslah ditolak;

**5. Eksepsi Gugatan Error In Persona dan Mohon dikeluarkan sebagai Pihak**

Menimbang, bahwa Tergugat V dalam eksepsinya mendalilkan yang pada pokoknya kedudukan Tergugat V dalam perkara *a quo* hanyalah sebagai pejabat perantara penjualan lelang yang merupakan tugas dan fungsi Tergugat V serta untuk memenuhi permohonan lelang dari Tergugat IV sehingga Penggugat telah keliru dalam menarik KPKNL Bukittinggi sebagai pihak yang digugat pada perkara *a quo*, mengingat Penjual cq. Tergugat IV merupakan pihak yang bertanggung jawab terhadap gugatan yang diajukan kepada Tergugat V terkait lelang atas Objek Perkara yang oleh karena itu mohon dikeluarkan sebagai pihak;

Menimbang, bahwa Tergugat VI dalam eksepsinya mendalilkan yang pada pokoknya Tergugat VI adalah Korban atas terjadinya sengketa perdata pada Pengadilan Negeri Payakumbuh dengan perkara nomor: 30/Pdt.G/2020/PN Pyh, antara Nurmalena melawan Hendra Gunawan, Cs karena Tergugat VI dalam perkara *a quo* hanya sebagai peserta lelang yang pada umumnya sebagai warga / masyarakat yang mendapatkan peluang untuk ikut sebagai peserta lelang yang di selenggarakan secara Online sehingga dengan ditariknya Tergugat VI adalah sangat tidak tepat dan selain itu Tergugat VI adalah orang yang tidak ada kaitan dan hubungan dengan Penggugat dan ternyata dalam dali-dalil maupun dalam petitum gugatan Penggugat tidak jelas apa sebab dan Kapasitas Tergugat VI digugat dalam perkara ini dan apa perbuatan Tergugat VI yang melanggar Hak Penggugat dan merugikan Penggugat, dimana letak perselisihan hukum antara Penggugat dengan Tergugat VI, semuanya tidak Jelas dalam gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut menurut Majelis Hakim, Penggugat berhak menggugat orang atau badan hukum yang menurut Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mana Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan bahwasanya Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang di dalam gugatan tercantum pada posita angka 22 sampai dengan angka 29 namun apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum atau tidak, hal tersebut sudah masuk ke dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat materi eksepsi tergugat V dan VI

*Halaman 51 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh*



mengenai eksepsi gugatan *error in persona* dan mohon dikeluarkan sebagai pihak haruslah ditolak;

**6. Eksepsi Gugatan Penggugat *Obscur Libel* (Tidak Jelas dan Kabur)**

Menimbang, bahwa Tergugat VI dalam eksepsinya mendalilkan yang pada pokoknya Penggugat seharusnya mencantumkan uraian kerugian yang dialami Penggugat, serta Penggugat tidak konsisten dan bertentangan dalilnya dan antara posita dengan petitum tidak konsisten sehingga mengakibatkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas serta kualifikasi dari perbuatan Tergugat VI yang digugat Penggugat dalam perkara ini tidak jelas dan konkrit karena dari dalil gugatan angka 22 tidak disebutkan lelang yang dilaksanakan oleh tergugat V dimaksud melanggar hak Penggugat sebagai perbuatan melanggar atau tidak, begitupun juga dalam Petitum gugatan tidak ada disebut mengenai Perbuatan Tergugat VI;

Menimbang, bahwa menurut Yahya Harahap dalam buku Hukum Acara Perdata, dalam praktek syarat suatu fundamentum petendi atau posita harus memuat Dasar hukum mengenai penjelasan hubungan hukum antara Penggugat dengan materi atau objek gugatan dan antara Penggugat dengan Tergugat terkait dengan objek gugatan dan dasar fakta yang menjelaskan mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung sekitar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan objek gugatan maupun dengan pihak Tergugat atau berupa penjelasan fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan Penggugat sedangkan Petitum gugatan adalah berisi pokok gugatan yang dituliskan secara jelas dan tegas karena petitum adalah inti dari tuntutan yang dimohonkan untuk diputuskan oleh Hakim;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut menurut Majelis Hakim, sebagaimana dalam pertimbangan eksepsi sebelumnya, Penggugat berhak menggugat orang atau badan hukum yang menurut Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mana Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan bahwasanya Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang di dalam gugatan tercantum pada posita angka 22 sampai dengan angka 29 namun apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum atau tidak, hal tersebut sudah masuk ke dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa selain itu dalam gugatan Penggugat telah menguraikan posita dan petitum berupa deskripsi yang cukup jelas tentang



hal-hal yang menjadi pokok tuntutan Penggugat, sehingga Majelis Hakim berpendapat gugatan penggugat tidaklah *Obscuur Libel*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat materi eksepsi Tergugat VI mengenai eksepsi gugatan penggugat *obscur libel* (tidak jelas dan kabur) haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka seluruh eksepsi Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI haruslah dinyatakan ditolak;

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sehingga akta jual beli tanah objek perkara yang dilakukan dan penerbitan sertifikat hak milik atas nama Hendra gunawan tidak sah yang oleh karena itu Penggugat berhak atas tanah objek perkara serta Penggugat dan Tergugat I adalah pemilik sah atas tanah objek perkara;

Menimbang, bahwa Tergugat IV dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai Tergugat II telah menerima fasilitas kredit yang diberikan Tergugat IV dengan agunan tanah objek perkara atas nama Hendra Gunawan yang telah diberikan hak tanggungan di atasnya kemudian Tergugat II tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya sehingga Tergugat IV melakukan eksekusi lelang atas tanah objek perkara melalui Tergugat V yang kemudian dari lelang yang dilakukan telah laku dijual kepada Tergugat VI;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat V telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai Tergugat IV telah mengajukan permohonan lelang atas tanah objek perkara yang telah bersertifikat hak tanggungan yang setelah Tergugat V mengecek kelengkapan dokumen persyaratan lelang, dokumen yang diajukan dinyatakan telah lengkap dan sesuai peraturan yang kemudian dari lelang yang dilakukan telah laku dijual kepada Tergugat VI;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat VI telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai Tergugat VI telah mengikuti dan memenangi proses lelang sesuai dengan peraturan yang berlaku;



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

- Bahwa tanah objek perkara adalah sebidang tanah di Kelurahan Balai Batimah Kecamatan Payakumbuh Timur Kota Payakumbuh dengan batas-batas sebelah Utara berbatas dengan jalan kampung, sebelah Selatan berbatas dengan tanah Dt. Kuniang, sebelah Barat berbatas dengan jalan kampung, dan sebelah Timur berbatas dengan tanah Ranjani;
- Bahwa tanah objek sengketa telah diagunkan kepada Tergugat IV oleh Tergugat II di mana tanah objek sengketa yang diagunkan tersebut atas nama Hendra Gunawan;
- Bahwa tanah objek sengketa telah dilelang oleh Tergugat V atas permintaan Tergugat IV dan Tergugat VI sebagai pemenang lelang;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara para pihak adalah sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat mendalilkan Penggugat berhak atas tanah objek perkara serta Penggugat dan Tergugat I adalah pemilik sah atas tanah objek perkara dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 99 /Kelurahan Balai Batimah karena sertifikat hak milik tanah objek sengketa yang dibeli oleh Tergugat VI melalui lelang telah dibaliknamakan oleh Tergugat II pada tahun 2009 yang awalnya atas nama Halimah menjadi atas nama Hendra Gunawan melalui akta jual beli dari Tergugat III tanpa sepengetahuan dari Penggugat yang merupakan ahli waris dari Halimah yang telah meninggal sejak tahun 1993 di mana Tergugat II mendapatkan sertifikat hak milik tersebut dari Tergugat I yang dilakukan tanpa sepengetahuan Penggugat pula sehingga perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, merupakan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa kemudian sertifikat hak milik tanah objek sengketa yang telah dibaliknamakan tersebut diagunkan oleh Tergugat II kepada Tergugat IV atas pinjaman Tergugat II kepada Tergugat IV lalu Tergugat IV menerima permohonan pinjaman tersebut di mana selanjutnya Tergugat IV melakukan lelang atas tanah objek perkara tersebut padahal Penggugat telah menemui Tergugat IV dan menjelaskan duduk perkara mengenai tanah objek perkara namun Tergugat IV menyatakan jika ingin melunasi dan mengambil sertifikat hak milik tersebut harus dilakukan oleh Tergugat II lalu Tergugat IV memberikan solusi kepada Penggugat agar ikut proses

*Halaman 54 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh*



lelang dan akan memprioritaskan Penggugat namun yang terjadi tiba-tiba tanah objek perkara dilelang melalui Tergugat V dan dimenangkan oleh Tergugat VI sehingga berdasarkan hal tersebut Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga selanjutnya Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

- Bahwa atas dalil Penggugat tersebut Tergugat IV membantah bahwasannya objek perkara, SHM No. 99/Kel Balai Batimah secara otentik terdaftar atas nama Hendra Gunawan Putra hal mana sejak Tergugat II mengajukan pinjaman pada Tergugat IV, SHM No. 99/Kel Balai Batimah tersebut telah atas nama Tergugat II yaitu Hendra Gunawan Putra dan bukan atas nama Halimah ataupun atas nama Penggugat maupun Tergugat I lalu dikarenakan Tergugat II telah melakukan wanprestasi dengan tidak membayar kewajiban atas hutangnya maka Tergugat IV melakukan permohonan lelang kepada Tergugat V atas tanah objek perkara yang telah diberikan hak tanggungan sebelumnya lalu lelang dimenangkan oleh Tergugat VI;
- Bahwa atas dalil Penggugat tersebut Tergugat V membantah bahwasannya lelang terhadap tanah objek perkara telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat karena pelelangan terhadap Objek Perkara *a quo* adalah akibat dari tindakan wanprestasi atau cedera janjinya Tergugat II atas Perjanjian Kredit Nomor : PK/KUM-BERAGUNAN/0371/2009 tanggal 10 Desember 2009 di mana atas permohonan Tergugat IV yang dokumennya telah lengkap, Tergugat V menerbitkan surat Nomor S-239/WKN.03/KNL.02/2020 tanggal 05 Maret 2020, hal Penetapan Jadwal Lelang dan memberitahukan jadwal tersebut kepada Tergugat IV. Hal tersebut telah sesuai ketentuan Pasal 13 PMK Lelang lalu Tergugat IV telah mengumumkan pelaksanaan lelang melalui selebaran pada tanggal 09 Maret 2020 dan Surat Kabar Harian "Singgalang" pada Hari/ tanggal Selasa, 24 Maret 2020 sebagai Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang selain itu pelaksanaan lelang juga telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 12/2020 tanggal 16 Maret 2020 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Payakumbuh untuk keperluan lelang dan dalam pelaksanaan lelang ini secara sah telah ditunjuk Sujarwo *in casu* Tergugat VI sebagai Pemenang Lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 115/09/2020 tanggal 07 April 2020;

*Halaman 55 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh*



- Bahwa atas dalil Penggugat tersebut Tergugat VI membantah bahwasannya telah mengikuti proses lelang dengan ketentuan yang berlaku dan secara Sah ditunjuk sebagai pemenang lelang, sesuai Risalah lelang nomor: 115/09/2020, tanggal, 07 April 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut serta dalam petitum gugatannya yaitu pada petitum angka 2 (dua) dan 3 (tiga), Penggugat meminta untuk dinyatakan sebagai orang yang berhak atas tanah objek perkara serta meminta agar Penggugat dan Tergugat I dinyatakan sebagai pemilik sah atas tanah objek perkara, maka Majelis Hakim berpendapat pokok persengketaan adalah mengenai keabsahan proses lelang yang dilakukan atas tanah objek sengketa dan sah atau tidaknya pembelian lelang yang dilakukan oleh Tergugat VI atas tanah objek perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu pokok persengketaan sebagai berikut:

- Apakah lelang yang dilakukan terhadap objek perkara *a quo* dilaksanakan dengan prosedur yang benar dan sesuai dengan aturan perundang-undangan?
- Apakah sah pembelian lelang atas tanah objek perkara yang dilakukan oleh Tergugat VI?

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 KUHPerdara menjadi kewajiban Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, sementara Para Tergugat dibebani untuk membuktikan atas dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dan menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat yakni bukti P-1 sampai dengan P-9 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Ismulyadi, 2. Erisna, 3. Sunardi, dan 4. Enida;

Menimbang, bahwa alat bukti surat P-1 kopi dari salinan resmi yang pada pokoknya menerangkan Penggugat dan Tergugat I adalah ahli waris dari Halimah yang telah meninggal dunia pada tanggal 23 November 1993 di mana suami dari Halimah bernama Nursan;

Menimbang, bahwa alat bukti surat P-2 kopi dari kopi yang pada pokoknya menerangkan telah terjadi jual beli antara Halimah dan Hendra Gunawan Putra atas sebidang tanah seluas 780m<sup>2</sup> (tujuh ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Balai Batimah, pada tahun 2009;

Menimbang, bahwa alat bukti surat P-3 kopi dari kopi yang pada pokoknya menerangkan mengenai fotokopi atas nama Halimah di mana



pada kolom nama, pencantuman nama Halimah menggunakan huruf yang berbeda;

Menimbang, bahwa alat bukti surat P-4 kopi dari kopi yang pada pokoknya menerangkan mengenai sertifikat hak milik Nomor 99 atas sebidang tanah seluas 780m<sup>2</sup> (tujuh ratus delapan puluh meter persegi) berdasarkan surat ukur No. 424 tahun 1983 yang terletak di Balai Batimah dengan atas nama Halimah;

Menimbang, bahwa alat bukti surat P-5 kopi dari asli yang pada pokoknya menerangkan Nurmalena dan Indrawati adalah ahli waris dari Halimah yang telah meninggal dunia pada tanggal 23 November 1993;

Menimbang, bahwa alat bukti surat P-6 kopi dari asli yang pada pokoknya menerangkan Hendra Gunawa Putra telah mendapatkan peringatan II dari Bank Mandiri (Persero) agar Hendra Gunawan Putra segera melunasi tunggakan kredit atas perjanjian kredit No. PK/KUM-BERAGUNAN/0371/2009 paling lambat 6 Januari 2020;

Menimbang, bahwa alat bukti surat P-7 kopi dari asli yang pada pokoknya menerangkan Sardi Danu Umbara adalah kepala keluarga dari kartu keluarga nomor 1376031102080009 yang juga merupakan suami dari Indrawati;

Menimbang, bahwa alat bukti surat P-8 kopi dari kopi yang pada pokoknya menerangkan pengumuman yang dibuat oleh Sujarwo agar siapapun orang yang menempati objek lelang Sertifikat Hak Milik Nomor 99/Kelurahan Balai Batimah agar segera mengosongkan objek tersebut sejak tanggal 15 Mei 2020;

Menimbang, bahwa alat bukti surat P-9 kopi dari asli yang pada pokoknya menerangkan surat pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017 dan tahun 2021 di Kp. Tiga Tanjung, Tiakar (ex Bali Batimah), Payakumbuh Timur atas nama wajib pajak yaitu Halimah;

Menimbang, bahwa Saksi 1. Ismulyadi, yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah objek perkara adalah milik Halimah yang merupakan ibu kandung dari Nurmalena (Penggugat) dan Indrawati (Tergugat 1) di mana Halimah telah meninggal dunia pada tahun 1993 dan dikuburkan di tanah objek sengketa, sertifikat tanah objek perkara sudah berpindah tangan dan dibalik namanya menjadi atas nama Hendra Gunawan lalu Hendra Gunawan telah mengagunkan sertifikat tanah tersebut ke Bank Mandiri, anak dari Nurmalena sempat memfoto surat jual beli dan surat-surat lain yang berkaitan dengan tanah objek perkara di kantor notaris Sri Rejeki;



Menimbang, bahwa Saksi 2. Erisna, yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah objek perkara adalah milik Halimah yang merupakan ibu kandung dari Nurmalena (Penggugat) dan Indrawati (Tergugat 1) di mana Halimah telah meninggal dunia pada tahun 1993 dan dikuburkan di tanah objek sengketa, Suami dari Nurhalimah adalah Nursam sementara suami dari Indrawati bernama Sardi;

Menimbang, bahwa Saksi 3. Sunardi, yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah objek perkara adalah milik Halimah yang merupakan ibu kandung dari Nurmalena (Penggugat) dan Indrawati (Tergugat 1) di mana Halimah telah meninggal dunia pada tahun 1993 dan dikuburkan di tanah objek sengketa, Suami dari Nurhalimah adalah Nursam sementara suami dari Indrawati bernama Sardi;

Menimbang, bahwa Saksi 4. Enida yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah objek perkara adalah milik Halimah yang merupakan ibu kandung dari Nurmalena (Penggugat) dan Indrawati (Tergugat 1) di mana Halimah telah meninggal dunia pada tahun 1993 dan dikuburkan di tanah objek sengketa, Suami dari Nurhalimah adalah Nursam yang telah meninggal pada tahun 1991 sementara suami dari Indrawati bernama Sardi;

Menimbang, bahwa Tergugat IV untuk membuktikan dan menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat yakni bukti TIV-1 sampai dengan TIV-11;

Menimbang, bahwa alat bukti surat TIV-1 kopi dari Salinan resmi yang pada pokoknya menerangkan perkara Nomor 12/Pdt.G/2020 PN Pyh antara Nurmalena melawan Hendra Gunawan, Dkk. telah diputus oleh Majelis Hakim perkara tersebut yang menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara tersebut;

Menimbang, bahwa alat bukti surat TIV-2 kopi dari asli yang pada pokoknya menerangkan perjanjian kredit antara PT Bank Mandiri (Persero) dengan Hendra Gunawan Putra di mana PT Bank Mandiri (Persero) memberikan kredit sebesar Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) kepada Hendra Gunawan Putra sebagai debitur dengan agunan berupa stock barang dan SHM No.99 a.n Hendra Gunawan Putra;

Menimbang, bahwa alat bukti surat TIV-3 kopi dari kopi yang pada pokoknya menerangkan mengenai sertifikat hak milik Nomor 99 atas sebidang tanah seluas 780m<sup>2</sup> (tujuh ratus delapan puluh meter persegi)



berdasarkan surat ukur No. 155 tahun 2010 yang terletak di Balai Batimah dengan atas nama Hendra Gunawan Putra;

Menimbang, bahwa alat bukti surat TIV-4 kopi dari kopi yang pada pokoknya menerangkan PT Bank Mandiri (Persero) sebagai pemegang hak tanggungan atas objek hak tanggungan Nomor M.00099/Balai Batimah untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp132.390.500,00 (seratus tiga puluh dua juta tiga ratus sembilan puluh ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa alat bukti surat TIV-5 kopi dari kopi yang pada pokoknya menerangkan telah dibuat akta pemberian hak tanggungan dari Hendra Gunawan putra selaku pemberi hak tanggungan kepada PT Bank Mandiri (Persero) selaku penerima hak tanggungan dengan objek hak tanggungan berupa hak milik Nomor 99/Kel. Balai Batimahatas perjanjian kredit antara PT Bank Mandiri dengan Hendra Gunawan Putra;

Menimbang, bahwa alat bukti surat TIV-6 kopi dari kopi yang pada pokoknya menerangkan Hendra Gunawa Putra telah mendapatkan peringatan I dari Bank Mandiri (Persero) agar Hendra Gunawan Putra segera melunasi tunggakan kredit perjanjian PK/KUM-BERAGUNAN/0371/2009 paling lambat 28 November 2019;

Menimbang, bahwa alat bukti surat TIV-7 kopi dari kopi yang pada pokoknya menerangkan Hendra Gunawa Putra telah mendapatkan peringatan II dari Bank Mandiri (Persero) agar Hendra Gunawan Putra segera melunasi tunggakan kredit perjanjian PK/KUM-BERAGUNAN/0371/2009 paling lambat 6 Januari 2020;

Menimbang, bahwa alat bukti surat TIV-8 kopi dari kopi yang pada pokoknya menerangkan Hendra Gunawa Putra telah mendapatkan peringatan III dari Bank Mandiri (Persero) agar Hendra Gunawan Putra segera melunasi tunggakan kredit perjanjian PK/KUM-BERAGUNAN/0371/2009 paling lambat 27 Januari 2020;

Menimbang, bahwa alat bukti surat TIV-9 kopi dari kopi yang pada pokoknya menerangkan pernyataan PT Bank Mandiri (Persero) bahwa Hendra Gunawa Putra telah melakukan wanprestasi atas perjanjian PK/KUM-BERAGUNAN/0371/2009;

Menimbang, bahwa alat bukti surat TIV-10 kopi dari asli salinan resmi yang pada pokoknya menerangkan risalah lelang oleh Penjual PT Bank Mandiri (Persero) atas sebidang tanah dan bangunan sesuai SHM No.99 atas nama Hendra Gunawan Putra dengan luas tanah 780m<sup>2</sup> (tujuh ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Balai Batimah, Kecamatan

*Halaman 59 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Payakumbuh Timur, Kota Payakumbuh dengan harga lelang Rp135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah) kepada pembeli atas nama Sujarwo;

Menimbang, bahwa alat bukti surat TIV-11 kopi dari kopi yang pada pokoknya menerangkan telah dilakukan pengumuman kedua lelang eksekusi hak tanggungan yang salah satunya adalah SHM No.99 atas nama Hendra Gunawan Putra dengan luas tanah 780m<sup>2</sup> (tujuh ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Balai Batimah;

Menimbang, bahwa Tergugat V untuk membuktikan dan menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat yakni bukti TV-1a sampai dengan TV-9;

Menimbang, bahwa alat bukti surat TV-1a kopi dari kopi legalisir yang pada pokoknya menerangkan perjanjian kredit antara PT Bank Mandiri (Persero) dengan Hendra Gunawan Putra di mana PT Bank Mandiri (Persero) memberikan kredit sebesar Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) kepada Hendra Gunawan Putra sebagai debitur dengan agunan berupa stock barang dan SHM No.99 a.n Hendra Gunawan Putra;

Menimbang, bahwa alat bukti surat TV-1b kopi dari kopi legalisir yang pada pokoknya menerangkan PT Bank Mandiri (Persero) sebagai pemegang hak tanggungan atas objek hak tanggungan Nomor M.00099/Balai Batimah untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp132.390.500,00 (seratus tiga puluh dua juta tiga ratus sembilan puluh ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa alat bukti surat TV-1c kopi dari kopi legalisir yang pada pokoknya menerangkan telah dibuat akta pemberian hak tanggungan dari Hendra Gunawan putra selaku pemberi hak tanggungan kepada PT Bank Mandiri (Persero) selaku penerima hak tanggungan dengan objek hak tanggungan berupa hak milik Nomor 99/Kel. Balai Batimah atas perjanjian kredit antara PT Bank Mandiri dengan Hendra Gunawan Putra;

Menimbang, bahwa alat bukti surat TV-1d kopi dari kopi legalisir yang pada pokoknya menerangkan mengenai sertifikat hak milik Nomor 99 atas sebidang tanah seluas 780m<sup>2</sup> (tujuh ratus delapan puluh meter persegi) berdasarkan surat ukur No. 155 tahun 2010 yang terletak di Balai Batimah dengan atas nama Hendra Gunawan Putra;

Menimbang, bahwa alat bukti surat TV-2a kopi dari kopi legalisir yang pada pokoknya menerangkan Hendra Gunawan Putra telah mendapatkan peringatan I dari Bank Mandiri (Persero) agar Hendra

*Halaman 60 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gunawan Putra segera melunasi tunggakan kredit perjanjian PK/KUM-BERAGUNAN/0371/2009 paling lambat 28 November 2019;

Menimbang, bahwa alat bukti surat TV-2b kopi dari kopi legalisir yang pada pokoknya menerangkan Hendra Gunawa Putra telah mendapatkan peringatan II dari Bank Mandiri (Persero) agar Hendra Gunawan Putra segera melunasi tunggakan kredit perjanjian PK/KUM-BERAGUNAN/0371/2009 paling lambat 6 Januari 2020;

Menimbang, bahwa alat bukti surat TV-2c kopi dari kopi legalisir yang pada pokoknya menerangkan Hendra Gunawa Putra telah mendapatkan peringatan III dari Bank Mandiri (Persero) agar Hendra Gunawan Putra segera melunasi tunggakan kredit perjanjian PK/KUM-BERAGUNAN/0371/2009 paling lambat 27 Januari 2020;

Menimbang, bahwa alat bukti surat TV-2d kopi dari kopi legalisir yang pada pokoknya menerangkan pernyataan PT Bank Mandiri (Persero) bahwa Hendra Gunawa Putra telah melakukan wanprestasi atas perjanjian PK/KUM-BERAGUNAN/0371/2009;

Menimbang, bahwa alat bukti surat TV-3 kopi dari kopi legalisir yang pada pokoknya menerangkan permohonan bantuan dari PT Bank Mandiri (Persero) kepada KPKNL Bukittinggi untuk dilakukannya proses lelang terhadap jaminan debitur yang salah satunya atas nama Hendra Gunawan Putra;

Menimbang, bahwa alat bukti surat TV-4 kopi dari kopi legalisir yang pada pokoknya menerangkan surat pernyataan dari Hartawan sebagai wakil dari PT Bank Mandiri (persero) berkenaan dengan rencana penyelesaian kredit debitur yang salah satunya adalah Hendra Gunawan Putra yang menyatakan 5 (lima) hal yang pokoknya menyatakan debitur telah wanprestasi, objek lelang tidak dalam sengketa, PT Bank mandiri (persero) akan melepas hak tanggungan apabila objek laku terjual, PT Bank Mandiri (persero) akan bertanggung jawab apabila ada gugatan akibat pelaksanaan lelang, dan PT Bank Mandiri (persero) bertanggung jawab apabila ada tuntutan dan membebaskan KPKNL apabila ada tuntutan terhadap KPKNL;

Menimbang, bahwa alat bukti surat TV-5 kopi dari asli yang pada pokoknya menerangkan penetapan jadwal lelang dari KPKNL Bukittinggi kepada PT Bank Mandiri (persero) atas permohonan lelang hak tanggungan melalui internet secara *close bidding* pada hari Selasa, 7 April 2020 dengan batas akhir penawaran pukul 11.30 WIB;

Halaman 61 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh



Menimbang, bahwa alat bukti surat TV-6a kopi dari kopi legalisir yang pada pokoknya menerangkan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada atas nama Hendra Gunawan ke alamat Komplek Perumahan Ibuhdari PT Bank Mandiri (persero) terhadap sertifikat hak milik Nomor 99 atas sebidang tanahseluas 780m2 (tujuh ratus delapan puluh meter persegi) berdasarkan surat ukur No. 155 tahun 2010 yang terletak di Balai Batimah dengan atas nama Hendra Gunawan Putra;

Menimbang, bahwa alat bukti surat TV-6b kopi dari kopi legalisir yang pada pokoknya menerangkan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada atas nama Hendra Gunawan ke alamat ke Kelurahan Balai Batimah dari PT Bank Mandiri (persero) terhadap sertifikat hak milik Nomor 99 atas sebidang tanahseluas 780m2 (tujuh ratus delapan puluh meter persegi) berdasarkan surat ukur No. 155 tahun 2010 yang terletak di Balai Batimah dengan atas nama Hendra Gunawan Putra;

Menimbang, bahwa alat bukti surat TV-7 kopi dari asli yang pada pokoknya menerangkanpendaftaran tanah untuk keperluan lelang hak tanggungan sebidang tanah yang terletak di Balai Batimah Payakumbuh Timur dengan luas 780m2 (tujuh ratus delapan puluh meter persegi) atas nama Hendra Gunawan Putra dengan Nomor Hak HM 00099 – Balai Batimah;

Menimbang, bahwa alat bukti surat TV-8a kopi dari asli yang pada pokoknya menerangkanmengenai pengumuman pertama lelang eksekusi hak tanggungan ang salah satunya atas nama Hendra Gunawan Putra terhadap sertifikat hak milik Nomor 99 atas sebidang tanahseluas 780m2 (tujuh ratus delapan puluh meter persegi) berdasarkan surat ukur No. 155 tahun 2010 yang terletak di Balai Batimah dengan atas nama Hendra Gunawan Putra;

Menimbang, bahwa alat bukti surat TV-8b kopi dari asli yang pada pokoknya menerangkanmengenai pengumuman kedua lelang eksekusi hak tanggungan ang salah satunya atas nama Hendra Gunawan Putra terhadap sertifikat hak milik Nomor 99 atas sebidang tanahseluas 780m2 (tujuh ratus delapan puluh meter persegi) berdasarkan surat ukur No. 155 tahun 2010 yang terletak di Balai Batimah dengan atas nama Hendra Gunawan Putra;

Menimbang, bahwa alat bukti surat TV-9 kopi dari asli yang pada pokoknya menerangkanrisalah lelang oleh Penjual PT Bank Mandiri (Persero) atas sebidang tanah dan bangunan sesuai SHM No.99 atas nama Hendra Gunawan Putra dengan luas tanah 780m2 (tujuh ratus delapan puluh meter



persegi) yang terletak di Kelurahan Balai Batimah, Kecamatan Payakumbuh Timur, Kota Payakumbuh dengan harga lelang Rp135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah) kepada pembeli atas nama Sujarwo;

Menimbang, bahwa Tergugat VI untuk membuktikan dan menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat yakni bukti TVI-1 sampai dengan TVI-10;

Menimbang, bahwa alat bukti surat TVI-1 kopi dari Salinan resmi yang pada pokoknya menerangkan perkara Nomor 12/Pdt.G/2020 PN Pyh antara Nurmalena melawan Hendra Gunawan, Dkk. telah diputus oleh Majelis Hakim perkara tersebut yang menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara tersebut;

Menimbang, bahwa alat bukti surat TVI-2 kopi dari kopi yang pada pokoknya menerangkan mengenai sertifikat hak milik Nomor 99 atas sebidang tanah seluas 780m<sup>2</sup> (tujuh ratus delapan puluh meter persegi) berdasarkan surat ukur No. 155 tahun 2010 yang terletak di Balai Batimah dengan atas nama Hendra Gunawan Putra;

Menimbang, bahwa alat bukti surat TVI-3 kopi dari asli yang pada pokoknya menerangkan surat dari PT Bank Mandiri (persero) kepada Kepala Kantor pertanahan Nasional Payakumbuh mengenai bantuan Roya Hak Tanggungan atas perjanjian kredit NO. PK/KUM-BERAGUNAN/0371/2009 dan sertifikat hak tanggungan peringkat kesatu Nomor 06/2011;

Menimbang, bahwa alat bukti surat TIV-4 kopi dari kopi yang pada pokoknya menerangkan PT Bank Mandiri (Persero) sebagai pemegang hak tanggungan atas objek hak tanggungan Nomor M.00099/Balai Batimah untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp132.390.500,00 (seratus tiga puluh dua juta tiga ratus sembilan puluh ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa alat bukti surat TVI-5 kopi dari asli kutipan yang pada pokoknya menerangkan risalah lelang oleh Penjual PT Bank Mandiri (Persero) atas sebidang tanah dan bangunan sesuai SHM No.99 atas nama Hendra Gunawan Putra dengan luas tanah 780m<sup>2</sup> (tujuh ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Balai Batimah, Kecamatan Payakumbuh Timur, Kota Payakumbuh dengan harga lelang Rp135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah) kepada pembeli atas nama Sujarwo;

Menimbang, bahwa alat bukti surat TVI-6 kopi dari asli yang pada pokoknya menerangkan kuitansi yang diterbitkan KPKNL Bukittinggi atas lelang Nomor 115/09/2020 dari atas nama Sujarwo sejumlah



Rp137.700.000,00 (seratus tiga puluh tujuh juta tujuh ratus ribu rupiah) terkait pembayaran sebidang tanah dan bangunan sesuai SHM No.99 atas nama Hendra Gunawan Putra dengan luas tanah 780m<sup>2</sup> (tujuh ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Balai Batimah, Kecamatan Payakumbuh Timur, Kota Payakumbuh;

Menimbang, bahwa alat bukti surat TVI-7 kopi dari asli yang pada pokoknya menerangkan setoran pajak pembayaran pengalihan hak kepada kantor pajak;

Menimbang, bahwa alat bukti surat TVI-8 kopi dari asli yang pada pokoknya pemberian kuasa dari Prima Widianoro kepada Sujarwo untuk mengurus dalam hal pengajuan formulir penelitian atas sebidang tanah Nomor 99 atas nama Hendra Gunawan;

Menimbang, bahwa alat bukti surat TVI-9 kopi dari asli yang pada pokoknya menerangkan surat penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran pajak penghasilan atas dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau perubahan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan atau bangunan dari Prima Widianoro kepada Sujarwo;

Menimbang, bahwa alat bukti surat TVI-10 kopi dari asli yang pada pokoknya menerangkan surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan atas nama Halimah tahun 2020 tertanggal 2 Januari 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan pokok persengketaan perkara *a quo* yang pertama yaitu apakah lelang yang dilakukan terhadap objek perkara *a quo* dilaksanakan dengan prosedur yang benar dan sesuai dengan aturan perundang-undangan, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan pokok persengketaan yang pertama Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan alat-alat bukti yang dianggap relevan terhadap pokok persengketaan yang pertama dan terhadap alat-alat bukti yang tidak relevan akan Majelis Hakim kesampingkan karena tidak memiliki relevansi terhadap pokok persengketaan yang pertama;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil gugatan penggugat yang berkaitan dengan pokok persengketaan yang pertama terkhusus pada posita angka 26 dan 27 yang pada pokoknya menyatakan Tergugat IV dalam kedudukannya dan jabatannya juga telah bertindak diluar prosedur hukum atau secara melawan hukum telah menyetujui Permohonan kredit Tergugat II, serta adanya perbuatan Tergugat IV yang telah mengajukan permohonan lelang terhadap objek perkara dapat dinyatakan



sebagai suatu perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*) dan Tergugat V dalam kedudukan dan jabatannya juga telah bertindak diluar prosedur hukum atau secara melawan hukum menyetujui Permohonan Penjualan agunan dari Tergugat IV dan telah melakukan penjualan lelang pada pada tanggal 4 April 2020 padahal sepatasnya terlebih dahulu wajib meneliti keabsahan data Tergugat IV sebelum diproses untuk penjualan secara terbuka sehingga kepadanya juga bertanggung jawab atas kerugian yang dialami Penggugat sebagaimana dimaksud dalam pasal 1366 KUHPerduta;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil sangkalan Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI yang berkaitan dengan pokok persengketaan yang pertama yang pada pokoknya menyatakan proses lelang yang dilakukan telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwasannya Penggugat harus dapat membuktikan bahwa proses lelang yang dilakukan atas tanah objek perkara dilakukan tidak sesuai prosedur dan melanggar peraturan sementara itu Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI harus dapat membuktikan bahwa proses lelang yang dilakukan atas tanah objek perkara dilakukan telah sesuai prosedur dan tidak melanggar peraturan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 19 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan Penjual adalah orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 6 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang angka 5, menyatakan dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan terdiri dari:

*Halaman 65 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh*



- a. Dokumen yang bersifat umum yang disampaikan pada saat permohonan lelang terdiri dari:
  1. Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;
  2. Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
  3. Fotokopi sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
  4. Salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
  5. Salinan/fotokopi bukti bahwa:
    - debitor wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan;
  6. Surat pernyataan dari kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana;
  7. Salinan/fotokopi Laporan penilaian/penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian/penaksiran yang memuat tanggal penilaian/penaksiran, dalam hal nilai limit kurang dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
  8. Salinan/fotokopi Laporan penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian, dalam hal nilai limit paling sedikit Rp1.000.000.000.,00 (satu miliar rupiah)
- b. Dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat sebelum pelaksanaan lelang terdiri dari:
  1. Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor;
  2. Bukti pengumuman lelang;
  3. SKT/SKPT dalam hal objek yang dilelang berupa tanah atau tanah dan bangunan;
  4. Salinan/fotokopi Laporan Penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian, dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang; dan
  5. Asli surat pernyataan yang dibuat oleh Notaris dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang (*akta de command*);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan (1) Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual; (2) Penjual harus menyerahkan bukti Pengumuman lelang sesuai ketentuan kepada Pejabat Lelang;

*Halaman 66 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh*



Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 54 Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender dan diatur sedemikian rupa sehingga Pengumuman Lelang kedua tidak jatuh pada hari libur atau hari besar;
- b. pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh Penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian; dan
- c. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas dihubungkan dengan alat-alat bukti baik surat maupun saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat, menurut Majelis Hakim, tidak ada satu pun alat bukti dari Penggugat yang mampu membuktikan bahwa prosedur lelang yang dilakukan atas tanah objek perkara tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan sebagaimana yang telah dijabarkan;

Menimbang, bahwa selain Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatan terkait pokok persengketaan pertama, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI yang mendalilkan pada sangkalannya yang pada pokoknya menyatakan proses lelang yang dilakukan telah dilakukan sesuai prosedur dan sesuai peraturan serta ketentuan yang berlaku dapat dibuktikan oleh Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI di mana Tergugat IV dengan alat bukti surat tertanda TIV-2 dan TIV-10, Tergugat V dengan alat bukti surat tertanda TV-1a, TV-1B, TV-1c, TV-1d, TV-2a, TV-2b, TV-2c, TV-2d, TV-3, TV-4, TV-5, TV-6a, TV-6b, TV-7, TV-8a, dan TV-8b, serta Tergugat VI dengan alat bukti surat tertanda TVI-2, TVI-3, TVI-4, TVI-5, dan TVI-9 sebagaimana alat-alat bukti tersebut telah diuraikan di atas yang oleh karena itu dalil sangkalan dari Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI yang pada pokoknya menyatakan proses lelang yang dilakukan telah dilakukan sesuai prosedur dan sesuai peraturan serta ketentuan yang berlaku dapat dibuktikan;



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan pokok persengketaan perkara a quo yang kedua yaitu Apakah sah pembelian lelang atas tanah objek perkara yang dilakukan oleh Tergugat VI dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan pokok persengketaan yang kedua Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan alat-alat bukti yang relevan terhadap pokok persengketaan yang kedua dan terhadap alat-alat bukti yang tidak relevan akan Majelis Hakim kesampingkan karena tidak memiliki relevansi terhadap pokok persengketaan yang kedua;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil gugatan penggugat yang berkaitan dengan pokok persengketaan yang kedua di mana pada pokoknya Penggugat mendalihkan tanah objek sengketa yang dibeli oleh Tergugat VI melalui lelang telah dibaliknamakan oleh Tergugat II pada tahun 2009 yang awalnya atas nama Halimah menjadi atas nama Hendra Gunawan melalui akta jula beli dari Tergugat III tanpa sepengetahuan dari Penggugat yang merupakan ahli waris dari Halimah yang telah meninggal sejak tahun 1993 di mana Tergugat II mendapatkan sertifikat hak milik tersebut dari Tergugat I yang dilakukan tanpa sepengetahuan Penggugat sehingga perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil sangkalan Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI yang berkaitan dengan pokok persengketaan yang kedua yang pada pokoknya menyatakan proses lelang yang dilakukan telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sehingga pembelian Tergugat VI atas tanah objek perkara melalui lelang adalah sah;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mendalihkan dan meminta untuk dinyatakan sebagai orang yang berhak atas tanah objek perkara serta meminta agar Penggugat dan Tergugat I dinyatakan sebagai pemilik sah atas tanah objek perkara, maka sebelum membuktikan apakah Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalihkan oleh Penggugat, maka menurut Majelis Hakim haruslah dipertimbangkan terlebih dahulu apakah sah pembelian atas lelang tanah objek perkara oleh Tergugat VI yang untuk itu maka haruslah dibuktikan apakah Tergugat VI merupakan pembeli beritikad baik atau tidak;



Menimbang, bahwa berdasarkan SEMA Nomor 4 tahun 2016, pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata adalah dengan melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara atau prosedur dan dokumen yang sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan dan melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan;

Menimbang, bahwa melakukan jual beli atas objek tanah dengan tata cara atau prosedur dan dokumen yang sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan salah satunya adalah pembelian tanah melalui pelelangan umum di mana menurut Majelis Hakim, untuk pembelian melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh pejabat maupun instansi yang berwenang, pembeli telah otomatis melakukan kehati-hatian selama proses lelang yang dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pada pokok persengketaan pertama di mana proses lelang yang dilakukan atas tanah objek perkara telah sesuai dengan prosedur serta peraturan perundang-undangan maka berimplikasi pula dengan sahnya pembelian yang dilakukan oleh Tergugat VI atas tanah objek perkara yang oleh karena itu Tergugat VI dalam perkara *a quo* merupakan pembeli beritikad baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan SEMA Nomor 7 tahun 2012 yang menyatakan perlindungan harus diberikan kepada pembeli beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak di mana pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak;

Menimbang, bahwa sejalan dengan kedua SEMA tersebut, Majelis Hakim berpendapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penjual asal tidak memengaruhi hak pembeli beritikad baik atas tanah yang dibelinya tersebut yang oleh karena itu dalam perkara *a quo* sekalipun Penggugat dapat membuktikan bahwasanya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun tanah objek perkara adalah menjadi hak dari pembeli beritikad baik yang dalam perkara ini adalah Tergugat VI;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka telah terbukti Tergugat VI adalah pembeli beritikad baik sehingga Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut terkait dalil-dalil maupun alat-alat bukti yang



diajukan oleh para pihak yang berkaitan dengan pokok persengketaan yang kedua karena dengan terbuktinya proses lelang yang dilakukan atas tanah objek perkara telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku maka Tergugat VI sebagai pembeli lelang adalah pembeli beritikad baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan terhadap pokok persengketaan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa proses pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat IV dan Tergugat V atas sebidang tanah objek perkara, tercatat atas nama Hendra Gunawan yang dimenangi oleh Tergugat VI telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku yaitu Peraturan menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang serta Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang serta Tergugat VI adalah pembeli beritikad baik berdasarkan Sema Nomor 4 Tahun 2016 dan SEMA Nomor 7 Tahun 2012 yang oleh karena itu Penggugat menurut Majelis Hakim tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sehingga dengan demikian pokok persengketaan sebagaimana tercantum di dalam petitum gugatan Penggugat angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga) patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi pokok persengketaan para pihak sebagaimana dalam petitum gugatan angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga) tersebut di atas telah ditolak, maka akibat atau konsekuensi hukum terhadap dalil-dali serta tuntutan-tuntutan Penggugat lainnya menjadi tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan lebih lanjut, yang oleh karena itu gugatannya dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka berdasarkan Pasal 192 dan 193 RBg, Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa alat bukti lainnya yang tidak disebutkan dalam pertimbangan atas pokok persengketaan, dianggap tidak relevan dengan perkara ini sehingga akan dikesampingkan dan tidak perlu untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 283 Rbg, Pasal 11 ayat (1), Pasal 51, Pasal 54 Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, SEMA Nomor 4 Tahun 2016, SEMA Nomor 7 Tahun 2012, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

*Halaman 70 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh*



**MENGADILI:**

**DALAM EKSEPSI:**

- Menolak eksepsi Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp3.135.000,00 (tiga juta seratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Payakumbuh, pada hari Kamis tanggal 6 Mei 2021 oleh kami Muhammad Rizky Subardy, S.H. sebagai Hakim Ketua, Rahimulhuda Rizki Alwi, S.H., dan Callista Deamira, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Payakumbuh Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pyh. Putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 25 Mei 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh kami Muhammad Rizky Subardy, S.H., sebagai Hakim Ketua, Rahimulhuda Rizki Alwi, S.H., dan Oktaviani Br Sipayung, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Ade Wahyuni,A.Md Panitera Pengganti serta dihadiri kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat IV, dan Tergugat VI hadir sendiri akan tetapi tidak dihadiri oleh Tergugat I, tergugat II, Tergugat III, Tergugat V, dan Turut Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Rahimulhuda Rizki Alwi, S.H.

Muhammad Rizky Subardy, S.H.

Oktaviani Br Sipayung, S.H.

Panitera Pengganti,

Ade Wahyuni,A.Md



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	:	Rp30.000,00;
2. Atk .....	:	Rp75.000,00;
3. Panggilan .....	:	Rp2.250.000,00;
4. PNBP Panggilan .....	:	Rp20.000,00;
5. PS .....	:	Rp750.000,00;
6. PNBP PS .....	:	Rp10.000,00;
7. Materai .....	:	Rp10.000,00;
8. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp3.135.000,00;</u>

(tiga juta seratus tiga puluh lima ribu)