



PUTUSAN

Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lmj

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Lumajang yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

YASENO, Tempat/Tanggal lahir Lumajang/06-04-1971, Umur 52 Tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Wirawasta, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, Alamat Dusun Margomulyo, RT.008, RW.002, Desa Munder, Kecamatan Yosowilangun, Kabupaten Lumajang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada RUSMAN HIDAYAT, S.H. dan JANIS EDHIWIBOWO, S.H. Para Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Advokat “**AL FATH & REKAN**”, berkantor di Jl.Langsep, Perumahan Puri Firdaus, Blok.G, No.10, Desa Pendem, Kecamatan Junrejo, Kota Batu, Propinsi Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 April 2024 selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat**;

Lawan:

- 1. TRISNO**, Umur 46 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Anggota Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Lumajang, tempat tinggal Dusun Meleman, RT.005, RW.005, Desa Wotgalih, Kecamatan Yosowilangun, Kabupaten Lumajang, Propinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. **HARIS EKO CAHYONO**, S.H.,M.H., 2. **RAKA INDRA ATMAJA**, S.H. Para Advokat & Konsultan hukum yang tergabung pada Law Firm “**HARIS EKO CAHYONO & Associates**” beralamat di Jl.Soekarno – Hatta No.181, Sukodono – Lumajang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 April 2024 selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
- 2. Dr.PRINGGO SOEBOWO**, S.H.,MKn, umur 46 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Pejabat Pembuat Akta Tanah, berkantor di Jl.Letkol Slamet Wardoyo, Laban, Labruk Lor, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang, Propinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. **MUHAMMAD BURHANUDDIN ANSHORI**, S.H.,M.Kn., 2. **NUGROHO ADI ARIEFianto**, S.H.,M.H., 3. **FAISAL SUHANDI**, S.H., Para

Halaman 1 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lmj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Advokat & Pengacara pada Kantor Hukum “**Tigang Juru & Associates**”, yang beralamat di Jalan Semeru No.255, RT.005/RW.013, Kelurahan Citrodiwangsan, Kabupaten Lumajang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Februari 2024 selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

3. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lumajang/ATR, beralamat di Jl.Mayjend Panjaitan, No.106, Kabupaten Lumajang, Propinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. TATANG HARYADI, S.SIT, 2. DONNY PRIYANGGODO, S.H., 3. DIKA DWI SETIAWAN, S.H. dalam hal ini memilih domisili hukum di Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, di Jl.Jendral Panjaitan No.106, Lumajang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Februari 2024 selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

4. Kepala Kantor Bank Rakyat Indonesia Cabang Lumajang, beralamat di Alun-Alun Selatan, No.3, Kelurahan Ditotrunan, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang, Propinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. SATRIA AGUNG NUGROHO, 2. RIZKY BAYU BASTIAN, 3. CHANDRA RICI SETIAWAN, 4. DIDIK PRAWITO, 5. ARIK KURNIAWATI, 6. NANANG SUSILO HADI, 7. IRWAN TRICAHYONO baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, bertindak untuk dan atas nama PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Lumajang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Februari 2024 selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 01 Februari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lumajang pada tanggal 02 Februari 2024 dalam Register Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lmj, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat memiliki 10 (sepuluh) bidang tanah sebagaimana tercantum di dalam Sertipikat Hak Milik, masing-masing :

Halaman 2 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lmj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1.1. Sertipikat Hak Milik, No.229, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl 24 Desember 2013, No.13/Nogosari/2013, Luas = 4.420 M2 diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 30 Juni 2014.
- 1.2. Sertipikat Hak Milik, No.300, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No.10/Nogosari/2013, Luas = 5.556 M2 diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 30 Juni 2014.
- 1.3. Sertipikat Hak Milik, No.301, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No.09/Nogosari/2013, Luas = 1.466 M2 diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 30 Juni 2014.
- 1.4. Sertipikat Hak Milik, No.302, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No.16/Nogosari/2013, Luas = 1.476 M2 diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 30 Juni 2014.
- 1.5. Sertipikat Hak Milik, No.303, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No.11/Nogosari/2013, Luas = 3.317 M2 diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 30 Juni 2014.
- 1.6. Sertipikat Hak Milik, No.304, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No.15/Nogosari/2013, Luas = 3.569 M2 diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 30 Juni 2014.
- 1.7. Sertipikat Hak Milik, No.305, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No.12/Nogosari/2015, Luas = 5.407 M2 diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 24 Juni 2014.
- 1.8. Sertipikat Hak Milik, No.306, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No.14/Nogosari/2013, Luas = 1.457 M2 diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 24 Juni 2014.
- 1.9. Sertipikat Hak Milik, No.307, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No.08/Nogosari/2013, Luas = 5.760 M2 diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 24 Juni 2014.

Halaman 3 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lmj



1.10. Sertipikat Hak Milik, No.310, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 20 Nopember 2014, No.20/Nogosari/2013, Luas = 1.791 M2 diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 03 Juni 2015.

Yang saat ini berdasarkan 10 (sepuluh) Akta Jual Beli yang dibuat oleh Dr Pringgo Soebowo, SH, MKn (Tergugat II) telah berubah nama menjadi atas nama Tergugat I (Trisno).

2. Bahwa, selanjutnya terhadap 10 (sepuluh) bidang tanah milik Penggugat tersebut pernah dibuatkan Akta Jual Beli antara Yaseno (Penggugat) sebagai Penjual dengan Trisno (Tergugat I) sebagai Pembeli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah bernama Dr Pringgo Soebowo, SH, MKn (Tergugat : II), masing-masing :

2.1. Akta Jual Beli, Nomor : 470/RWK/X/2021, tanggal 28 Oktober 2021, untuk Sertipikat Hak Milik, No.299, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No.13/Nogosari/2013, Luas = 4.420 M2 diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 30 Juni 2014.

2.2. Akta Jual Beli, Nomor : 471/RWK/X/2021, tanggal 28 Oktober 2021, untuk Sertipikat Hak Milik, No.300, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No.10/Nogosari/2013, Luas = 5.556 M2 diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 30 Juni 2014.

2.3. Akta Jual Beli, Nomor : 472/RWK/X/2021, tanggal 28 Oktober 2021, untuk Sertipikat Hak Milik, No.301, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No.09/Nogosari/2013, Luas = 1.466 M2 diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 30 Juni 2014.

2.4. Akta Jual Beli, Nomor : 473/RWK/X/2021, tanggal 28 Oktober 2021, untuk Sertipikat Hak Milik, No.302, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No.16/Nogosari/2013, Luas = 1.476 M2 diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 30 Juni 2014.

2.5. Akta Jual Beli, Nomor : 474/RWK/X/2021, tanggal 28 Oktober 2021, untuk Sertipikat Hak Milik, No.303, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No.11/Nogosari/2013, Luas = 3.317 M2 diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 30 Juni 2014.

Halaman 4 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lmj



- 2.6. Akta Jual Beli, Nomor : 475/RWK/X/2021, tanggal 28 Oktober 2021, untuk Sertipikat Hak Milik, No.304, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No.15/Nogosari/2013, Luas = 3.569 M2 diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 30 Juni 2014.
- 2.7. Akta Jual Beli, Nomor : 476/RWK/X/2021, tanggal 28 Oktober 2021, untuk Sertipikat Hak Milik, No.305, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No.12/Nogosari/2013, Luas = 5.407 M2 diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 24 Juni 2014.
- 2.8. Akta Jual Beli, Nomor : 477/RWK/X/2021, tanggal 28 Oktober 2021, untuk Sertipikat Hak Milik, No.306, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No.14/Nogosari/2013, Luas = 1.457 M2 diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 24 Juni 2014.
- 2.9. Akta Jual Beli, Nomor : 478/RWK/X/2021, tanggal 28 Oktober 2021, untuk Sertipikat Hak Milik, No.307, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No.08/Nogosari/2013, Luas = 5.760 M2 diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 24 Juni 2014.
- 2.10. Akta Jual Beli, Nomor : 479/RWK/X/2021, tanggal 28 Oktober 2021, untuk Sertipikat Hak Milik, No.310, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 20 Nopember 2014, No.20/Nogosari/2013, Luas = 1.791 M2 diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 03 Juni 2015.

Untuk Selanjutnya mohon disebut : **Obyek Pembatalan/Obyek Sengketa.**

3. Bahwa, pada saat dibuat 10 (sepuluh) Akta Jual Beli terhadap 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Milik milik Penggugat sebagaimana dalil gugatan Penggugat di dalam angka 2 (dua) di atas, kesepuluh bidang tanah sebagaimana tercantum di dalam 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Milik milik Penggugat tersebut, baik Penggugat (Yaseno) maupun Tergugat I (Trisno) sama-sama mengetahui bahwa 10 (sepuluh) bidang tanah tersebut yang luasnya kurang lebih 4 (empat) Ha sedang dalam Ikatan Sewa Menyewa antara Penggugat (Yaseno) dengan Turut Tergugat I (Candra Hadi Pratama) selama 3 (tiga) tahun terhitung (mulai garap) sejak tahun 2023 sampai dengan tahun 2026, sebagaimana dituangkan di dalam "SURAT PERJANJIAN SEWA MENYEWA", yang dibuat di Nogosari, tanggal 26

Halaman 5 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lmj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2021 dengan disaksikan oleh 4 (empat) orang saksi dan diketahui oleh Edi Supeno dalam jabatannya sebagai Kepala Desa Nogosari

4. Bahwa, selain terkait di dalam perjanjian Sewa Menyewa dengan Turut Tergugat I (Candra Hadi Pratama) lokasi kesepuluh bidang tanah sebagaimana disebutkan di dalam 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Milik milik Penggugat (Yaseno) tersebut, khususnya terhadap tanaman tebu yang berada dan tumbuh di atas kesepuluh bidang tanah tersebut sedang diperkarakan di Polda Jawa Timur sebagaimana bukti laporan polisi nomor : LP-B/506/VI/RES.1.8/2020/UM/SKPT Polda Jatim, tanggal 27 Juni 2020 yang ditindaklanjuti dengan Surat Perintah Penyelidikan Nomor : SP/Sidik/1486/IX/RES.1.8/2020/Ditreskrimum, tanggal 18 September 2020.
5. Bahwa, lain dari itu kenyataan yang sebenar-benarnya kesepuluh Akta Jual Beli (Obyek Pembatalan/Obyek Sengketa) sebagaimana dalil gugatan Penggugat di dalam angka 2 (dua) di atas tujuan utamanya adalah diperuntukkan untuk memudahkan dan merupakan persyaratan bagi Tergugat I (TRISNO) dalam usahanya mengajukan PINJAMAN KREDIT di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Kantor Cabang Lumajang (Tergugat : IV) yang 1 (satu) syaratnya diantaranya adalah Sertipikat yang dijadikan JAMINAN KREDIT harus telah tercatat atas nama PEMINJAM (Debitur) dalam hal ini adalah tercatat atas nama Tergugat I (TRISNO).
6. Bahwa, untuk tujuan dan maksud sebagaimana dalil gugatan Penggugat di dalam angka 5 (lima) di atas, yaitu guna memudahkan dan menjadi persyatan bagi Tergugat I (Trisno) mengajukan PINJAMAN KREDIT di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Kantor Cabang Lumajang (Tergugat : IV), maka Tergugat I (Trisno) mengajak Penggugat (Yaseno) datang kepada Tergugat II (Dr Pringgo Soebowo, SH, MKn) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) meminta untuk dibuatkan 10 (sepuluh) Akta Jual Beli terhadap 10 (sepuluh) bidang tanah sebagaimana tercantum di dalam 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Milik milik Penggugat (Yaseno) tersebut (Vide : dalil gugatan Penggugat angka 2 di atas), sehingga pada akhirnya dibuatkan dan diterbitkan 10 (sepuluh) Akta Jual Beli (Obye Pembatalan/Obyek Sengketa).
7. Bahwa, Tergugat I (Tresno) tidak cukup hanya meminta dibuatkan 10 (sepuluh) Akta Jual Beli (Obyek Pembatalan/Obyek Sengketa) saja kepada Tergugat II (Dr Pringgo Soebowo, SH, MKn), akan tetapi Tergugat I (Trisno) juga meminta bantuan kepada Tergugat II (Dr Pringgo Soebowo,

Halaman 6 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lmj

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH, MKn) untuk diuruskan dan dibuatkan persyaratan-persyaratan lainnya guna memudahkan dan berhasilnya pengajuan kredit yang diajukan oleh Tergugat I (Tresno) kepada Tergugat IV (Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Lumajang).

8. Bahwa, atas perimitaan dari Tergugat I (Trisno) kepada Tergugat II (Dr Pringgo Soebowo, SH, MKn) sebagaimana dalil gugatan Penggugat (Yaseno) di dalam angka 7 (tujuh) di atas, maka Tergugat II (Dr Pringgo Soebowo, SH, MKn) mengajukan 10 (sepuluh) Akta Jual Beli (Obyek Pembatalan/Obyek Sengketa) yang pernah dibuatnya beserta 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Milik milik Penggugat (Yaseno) kepada Tergugat III (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lumajang) untuk memohon agar 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Milik milik Penggugat (Yaseno) dibaliknama menjadi atas nama Tergugat I (Trisno).
9. Bahwa, di saat yang hamper bersamaan Tergugat I (Trisno) disamping meminta bantuan Tergugat II (Dr Pringgo Soebowo, SH, MKn) sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk dibuatkan 10 (sepuluh) Akta Jual Beli (Obyek Pembatalan/Obyek Sengketa) dan selanjutnya mengajukan permohonan balik nama atas 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Milik milik Penggugat (Yaseno) kepada Tergugat III (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lumajang), pada saat yang hamper bersamaan itu pula Tergugat I (Trisno) memasukkan permohonan pengajuan PINJAMAN KREDIT kepada Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Lumajang (Tergugat IV).
10. Bahwa, di satu pihak dikarenakan pengajuan permohonan Balik Nama terhadap 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Milik milik Penggugat (Yaseno) kepada Tergugat III (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lumajang) dengan menggunakan alas hak 10 (sepuluh) Akta Jual Beli sebagai DASAR PERUBAHAN balik nama 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Milik milik Penggugat masih dalam proses dan belum selesai menjadi atas nama Tergugat I (Trisno), sedangkan di pihak lain Tergugat IV (Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Lumajang) juga sudah memproses pengajuan PINJAMAN KREDIT atas nama Tergugat I (Trisno), maka guna mepercepat persetujuan dan PENCAIRAN DANA PINJAMAN KREDIT BANK yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat IV (Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Lumajang), maka atas permintaan Tergugat I (Trisno) dan juga didukung oleh Tergugat IV (Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Lumajang) selama proses balik nama atas 10 (sepuluh)

Halaman 7 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lmj

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)



Sertipikat Hak Milik milik Penggugat (Yaseno) belum bisa selesai dan menjadi atas nama Tergugat I (Trisno) sebagai persyaratan PENCAIRAN KREDIT bahwa JAMINAN KREDIT berupa 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Milik harus TERCATAT atas nama PEMINJAM (Trisno/Tergugat I), maka Tergugat II (Dr Pringgo Soebowo, SH, MKn) dalam fungsinya sebagai PEJABAT NOTARIS membuat dan mengeluarkan covernote untuk selanjutnya covernote tersebut oleh Tergugat II (Dr Pringgo Soebowo, SH, MKn) diserahkan dan juga telah diterima oleh Tergugat IV (Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Lumajang).

11. Bahwa, dikarenakan semua persyaratan pengajuan dana pinjaman kredit bank yang diajukan oleh Tergugat I (Trisno) kepada Tergugat IV (Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Lumajang) yang untuk memudahkan dan mempercepat pencairan kreditnya Tergugat I (Trisno) meminta bantuan Tergugat II (Dr Pringgo Soebowo, SH, MKn) dan didukung oleh Tergugat III (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lumajang), maka pada akhirnya Tergugat IV (Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Lumajang) benar telah MENCAIRKAN PINJAMAN KREDIT kepada Tergugat I (Trisno) sejumlah Rp.3.000.000.000,00 (Tiga milyar rupiah).
12. Bahwa, setelah Tergugat I (Trisno) mendapat PENCAIRAN PINJAMAN KREDIT dari Tergugat IV (Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Lumajang) sebesar Rp.3.000.000.000,00 (Tiga milyar rupiah), barulah Tergugat I (Trisno) memberi uang kepada Penggugat (Yaseno) sebesar Rp.542.600.000,00 (Lima ratus empat puluh dua juta enam ratus ribu rupiah) yang sebelum itu Tergugat I (Trisno) SAMA SEKALI TIDAK ADA PEMBAYARAN UANG 1 (satu) rupiah pun kepada Penggugat (Yaseno) walaupun terhadap 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Milik milik Penggugat telah dibuatkan 10 (sepuluh) Akta Jual Beli (Obyek Pembatalan/Obyek Sengketa) oleh Tergugat II (Dr Pringgo Soebowo, SH, MKn) atas permintaan dari Tergugat I (Trisno) dan juga atas 10 (sepuluh) Akta Jual Beli (Obyek Pembatalan/Obyek Sengketa) telah dijadikan sebagai DASAR PERUBAHAN 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Milik milik Penggugat menjadi atas nama Tergugat I (Trisno).
13. Bahwa, setelah PENCAIRAN PINJAMAN KREDIT oleh Tergugat IV (Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Lumajang) sebesar Rp.3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) dcairkan kepada Tergugat I (Trisno) walaupun 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Milik yang rencananya dijadikan BENDA JAMINAN pengajuan kredit oleh Tergugat I (Trisno) tersebut masih dalam

Halaman 8 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lmj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengajuan dan proses di kantor Tergugat III (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lumajang) dan BELUM SELESAI dan belum diterbitkan atas nama Tergugat I (Trisno), tidak berapa lama kemudian proses balik nama selesai dan atas 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Milik yang semula tercatat atas nama Penggugat (Yaseno) diterbitkan menjadi atas nama Tergugat I (Trisno), barulah oleh Tergugat 1 (Trisno) 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Milik yang telah berubah menjadi atas nama Tergugat I (Trisno) diserahkan kepada Tergugat IV (Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Lumajang).

14. Bahwa, selanjutnya setelah 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Milik yang telah dibalik nama atas nama Tergugat I (Trisno) diterima oleh Tergugat IV (Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Lumajang) sebagai JAMINAN KREDIT Tergugat I (Trisno), maka guna mengantisipasi dan memenuhi prosedur yang berlaku diperbankan, maka oleh Tergugat IV (Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Lumajang) 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Milik tersebut dimohonkan kepada Tergugat III (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lumajang) untuk diletakkan dan dicatatkan sebagai HAK TANGGUNGAN, akan tetapi pada saat Tergugat III (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lumajang) akan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan atas 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Milik yang telah menjadi JAMINAN KREDIT Tergugat I (Trisno) tersebut kesepuluh Sertipikat Hak Milik (Obyek Pembatalan/Obyek Sengketa) telah terblokir karena ada gugatan di Pengadilan Agama Lumajang yang dicatat dalam register perkara nomor : 349/Pdt.G/2021/PA.Lmj.
15. Bahwa, lebih lanjut kenyataan yang ada pada saat ini, bulan Januari 2024 KREDIT yang dicairkan kepada Tergugat I (Trisno) oleh Tergugat IV (Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Lumajang) sebesar Rp.3.000.000.000,00 (Tiga milyar rupiah) tersebut dalam kategori KREDIT MACET dan beritanya tanah yang tercatat di dalam 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Milik yang semula tercatat atas nama Penggugat (Yaseno) kemudian karena untuk mempermudah pencairan kredit di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Lumajang (Tergugat IV) dibalik nama atas nama Tergugat I (Trisno) dalam posisi LELANG.
16. Bahwa, dari rangkaian peristiwa dan fakta-fakta di atas sebagaimana telah Penggugat (Yaseno) uraikan di dalam dalil-dalil gugatan angka 5 (lima) sampai dengan angka 15 (lima belas) di atas, maka jelas dan nyata Tergugat I (Trisno) dengan dibantu oleh Tergugat II (Dr Pringgo Soebowo, SH, MKn) dan juga dibantu oleh Tergugat III (Badan Pertanahan Nasional

Halaman 9 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lmj

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)



Kabupaten Lumajang) serta pula dikabulkannya KREDIT yang diajukan oleh Tergugat I (Trisno) oleh Tergugat IV (Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Lumajang), sedangkan posisi tanah sebagaimana tercatat di dalam 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Milik tersebut berada di dalam STATUS Sewa Menyewa dengan CANDRA (Tergugat V) dan juga terikat dengan Laporan Polisi di Polda Jatim, maka jelas dan nyata perbuatan Tergugat I (Trisno) dengan dibantu oleh Tergugat II (Dr Pringgo Soebowo, SH, MKn) dan dibantu pula oleh Tergugat III (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lumajang) serta direalisasikan kredit oleh Tergugat IV (Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Lumajang) merupakan perbuatan yang dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

17. Bahwa, sebagai akibat dari Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana telah Penggugat (Yaseno) uraikan di dalam dalil gugatan angka 16 (enam belas) di atas, jelas-jelas telah sangat merugikan Penggugat (Yaseno), yaitu :

17.1. Kehilangan 10 (sepuluh) bidang tanah sebagaimana tercatat di dalam 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Milik yang semula tercatat atas nama Penggugat (Yaseno) kemudian dibuatkan 10 (sepuluh) Akta Jual Beli (Obyek Pembatalan/Obyek Sengketa) yang kemudian dijadikan DASAR/ALAS HAK untuk balik nama menjadi atas nama Tergugat I (Trisno) dan telah dijadikan JAMINAN KREDIT di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Lumajang (Tergugat IV) dengan status kredit macet dan dalam proses lelang.

17.2. Kerugian sebesar Rp.3.000.000.000,00 (Tiga milyar rupiah) sesuai jumlah kredit yang dicairkan oleh Tergugat IV (Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Lumajang) sebagai nilai 10 (sepuluh) bidang tanah dimaksud dalam 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Milik yang telah tercatat atas nama Tergugat I (Trisno) dan dijadikan jaminan kredit di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Lumajang (Tergugat IV).

17.3. Kerugian proses balik nama dan pajak-pajak yang harus dibayar oleh Penggugat (Yaseno) untuk proses balik nama kembali ke atas nama Penggugat (Yaseno) dari atas nama Tergugat I (Trisno) yang diperkirakan sebesar Rp.2.000.000.000,00 (Dua milyar Rupiah). dikarenakan Para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka patut menurut hukum untuk dibebani biaya perkara ini untuk seluruhnya.

Halaman 10 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lmj



18. Bahwa, Penggugat (Yaseno) telah berulang kali berupaya menyelesaikan persoalan Obyek Pembatalan/Obyek Sengketa secara kekeluargaan dan juga melalui Kepolisian dengan pihak Tergugat I, akan tetapi Tergugat I (Trisno) SAMA SEKALI TIDAK MENGINDAHKAN dan bahkan **Tergugat I (Trisno) telah melaporkan Penggugat (Yaseno) kepada Kepolisian Resort Lumajang dan pula telah beberapa kali menyuruh orang-orangnya untuk berupaya menguasai, mengerjakan dan menggarap 10 (sepuluh) bidang tanah yang tercatat di dalam Obyek Pembatalan/Obyek Sengketa.**
19. Bahwa, oleh karena itu tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I (Trisno) sebagaimana telah Penggugat uraikan di dalam dalil-dalil posita angka 5 (lima) sampai dengan angka 15 (lima belas) di atas jelas-jelas dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum dan batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan mengikat dan sangat merugikan Penggugat, maka **kesepuluh Akta Jual Beli (Obyek Pembatalan/Obyek Sengketa) yang dibuat oleh Tergugat II (Dr Pringgo Soebowo, SH, MKn) terhadap 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Milik milik Penggugat (Yaseno) sebagaimana Penggugat uraikan di dalam dalil gugatan Penggugat angka 2.1 sampai dengan 2.10 dalil gugatan Penggugat di atas harus dinyatakan batal (dan atau batal demi hukum) dan tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.**
20. Bahwa, dikarenakan tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I (Trisno) yang dibantu oleh Tergugat II (Dr Pringgo soebowo, SH, MKn) dan pula dibantu oleh Tergugat III (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lumajang) yang telah membuat 10 (sepuluh) Akta Jual Beli (Obyek Pembatalan/Obyek Sengketa) yang kemudian dijadikan DASAR PERUBAHAN 10 (sepuluh) sertipikat Hak Milik yang semula tercatat atas nama Penggugat (Yaseno) kemudian berubah nama menjadi tercatat atas nama Tergugat I (Yaseno) selanjutnya dijadikan jaminan hutang di Tergugat IV (Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Lumajang) dikualifikasikan perbuatan yang melawan hokum dan dinyatakan tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hokum mengikat, maka secara mutatis mutandis **balik nama 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Milik yang semula tercatat atas nama Penggugat (Yaseno) kemudian diubah menjadi atas nama Tergugat I (Trisno) harus dinyatakan batal demi hukum dan tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.**

Halaman 11 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lmj



21. Bahwa, guna melindungi dan menjamin terpenuhinya Hak Penggugat sebagai pemilik asal dari 10 (sepuluh) bidang tanah yang telah dibuatkan 10 (sepuluh) Akta Jual Beli (Obyek Pembatalan/Obyek Sengketa) selanjutnya 10 (sepuluh) Akta Jual Beli tersebut dipergunakan sebagai DASAR PERUBAHAN 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Milik yang semula tercatat atas nama Penggugat (Yaseno) kemudian berubah menjadi atas nama Tergugat I (Trisno) dan juga **guna menghindari tindakan Tergugat IV (Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Lumajang) yang berupaya melaksanakan LELANG atas 10 (sepuluh) bidang tanah tercatat di dalam 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Milik yang saat ini tercatat atas nama Tergugat I (Trisno)** kepada pihak lain, maka dipandang perlu untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap 10 (sepuluh) Akta Jual Beli sebagai mana dalil gugatan Penggugat angka 2.1 sampai dengan angka 2.10 (Obyek Pembatalan/Obyek Sengketa) dan juga Sita Jaminan terhadap 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Milik yang semula tercatat atas nama Penggugat (Yaseno) kemudian berubah menjadi atas nama Tergugat I (Trisno) serta tanah dan rumah yang melekat diatasnya yang sekarang dimiliki/dihaki/ditempati oleh Tergugat I (Trisno) yang terletak di dusun Meleman, RT. 05, RW. 05, Desa Wotgalih, Kecamatan Yosowilangun, Kabupaten Lumajang, Propinsi Jawa Timur.
22. Bahwa, dikarenakan Para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka patut menurut hukum untuk dibebani biaya perkara ini untuk seluruhnya.
- Berdasarkan pada alasan-alasan dan duduk persoalan sebagaimana posita di atas, sudilah Pengadilan Negeri Lumajang berkenan untuk memnggil pihak-pihak yang berperkara dan selanjutnya memeriksa gugatan perdata ini hingga akhirnya berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

I. PRIMAIR. :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah "Surat Perjanjian Sewa Menyewa" tanggal 26 Oktober 2021.
3. Menyatakan tindakan Tergugat I meminta dibuatkan 10 (sepuluh) AKta Jual Beli (Obyek Pembatalan/Obyek Sengketa) oleh Tergugat II (Dr Pringgo Soebowo, SH, MKn) kemudian mengajukan baliknama kepada Tergugat III (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lumajang) serta menjadikan jaminan hutang kepada Tergugat IV (Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang

Halaman 12 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lmj



Lumajang) adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

4. Menyatakan tidak sah dan batal (dan atau batal demi hukum) serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat 10 (sepuluh) Akta Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat II (Dr Pringgo Soebowo, SH, MKn), yaitu masing-masing :

3.1. Akta Jual Beli, Nomor : 470/RWK/X/2021, tanggal 28 Oktober 2021, untuk Sertipikat Hak Milik, No. 299, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No. 13/Nogosari/2013, Luas = 4.420 M² diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 30 Juni 2014.

3.2. Akta Jual Beli, Nomor : 471/RWK/X/2021, tanggal 28 Oktober 2021, untuk Sertipikat Hak Milik, No. 300, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No. 10/Nogosari/2013, Luas = 5.556 M² diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 30 Juni 2014.

3.3. Akta Jual Beli, Nomor : 472/RWK/X/2021, tanggal 28 Oktober 2021, untuk Sertipikat Hak Milik, No. 301, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No. 09/Nogosari/2013, Luas = 1.466 M² diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 30 Juni 2014.

3.4. Akta Jual Beli, Nomor : 473/RWK/X/2021, tanggal 28 Oktober 2021, untuk Sertipikat Hak Milik, No. 302, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No. 16/Nogosari/2013, Luas = 1.476 M² diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 30 Juni 2014.

3.5. Akta Jual Beli, Nomor : 474/RWK/X/2021, tanggal 28 Oktober 2021, untuk Sertipikat Hak Milik, No. 303, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No. 11/Nogosari/2013, Luas = 3.317 M² diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 30 Juni 2014.

3.6. Akta Jual Beli, Nomor : 475/RWK/X/2021, tanggal 28 Oktober 2021, untuk Sertipikat Hak Milik, No. 304, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No. 15/Nogosari/2013, Luas = 3.569 M² diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 30 Juni 2014.

3.7. Akta Jual Beli, Nomor : 476/RWK/X/2021, tanggal 28 Oktober 2021, untuk Sertipikat Hak Milik, No. 305, Desa Nogosari,

Halaman 13 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lmj



Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No. 12/Nogosari/2015, Luas = 5.407 M² diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 24 Juni 2014.

3.8. Akta Jual Beli, Nomor : 477/RWK/X/2021, tanggal 28 Oktober 2021, untuk Sertipikat Hak Milik, No. 306, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No. 14/Nogosari/2013, Luas = 1.457 M² diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 24 Juni 2014.

3.9. Akta Jual Beli, Nomor : 478/RWK/X/2021, tanggal 28 Oktober 2021, untuk Sertipikat Hak Milik, No. 307, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No. 08/Nogosari/2013, Luas = 5.760 M² diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 24 Juni 2014.

3.10. Akta Jual Beli, Nomor : 479/RWK/X/2021, tanggal 28 Oktober 2021, untuk Sertipikat Hak Milik, No. 310, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 20 Nopember 2014, No. 20/Nogosari/2013, Luas = 1.791 M² diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 03 Juni 2015.

5. Menyatakan tidak sah dan batal (dan atau batal demi hukum) serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat balik nama 10 (sepuluh) sertipikat Hak Milik yang semula tercatat atas nama Penggugat (Yaseno) kemudian beralih tercatat atas nama Tergugat I (Trisno, yaitu masing-masing :

4.1. Sertipikat Hak Milik, No. 299, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No. 13/Nogosari/2013, Luas = 4.420 M² diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 30 Juni 2014.

4.2. Sertipikat Hak Milik, No. 300, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No. 10/Nogosari/2013, Luas = 5.556 M² diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 30 Juni 2014.

4.3. Sertipikat Hak Milik, No. 301, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No. 09/Nogosari/2013, Luas = 1.466 M² diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 30 Juni 2014.

4.4. Sertipikat Hak Milik, No. 302, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No. 16/Nogosari/2013, Luas = 1.476 M²

Halaman 14 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lmj



diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 30 Juni 2014.

4.5. Sertipikat Hak Milik, No. 303, Desa Nogosari, Surat Ukur :
Tgl : 24 Desember 2013, No. 11/Nogosari/2013, Luas = 3.317 M²
diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 30 Juni 2014.

4.6. Sertipikat Hak Milik, No. 304, Desa Nogosari, Surat Ukur :
Tgl : 24 Desember 2013, No. 15/Nogosari/2013, Luas = 3.569 M²
diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 30 Juni 2014.

4.7. Sertipikat Hak Milik, No. 305, Desa Nogosari, Surat Ukur :
Tgl : 24 Desember 2013, No. 12/Nogosari/2015, Luas = 5.407 M²
diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 24 Juni 2014.

4.8. Sertipikat Hak Milik, No. 306, Desa Nogosari, Surat Ukur :
Tgl : 24 Desember 2013, No. 14/Nogosari/2013, Luas = 1.457 M²
diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 24 Juni 2014.

4.9. Sertipikat Hak Milik, No. 307, Desa Nogosari, Surat Ukur :
Tgl : 24 Desember 2013, No. 08/Nogosari/2013, Luas = 5.760 M²
diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 24 Juni 2014.

4.10. Sertipikat Hak Milik, No. 310, Desa Nogosari, Surat Ukur :
Tgl : 20 Nopember 2014, No. 20/Nogosari/2013, Luas = 1.791 M²
diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 03 Juni 2015.

6. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat kredit atas nama Tergugat I (Trisno) sebesar Rp. 3.000.000.000,00 (Tiga milyar rupiah) di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Lumajang (Tergugat IV) yang dijamin dengan 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Milik yang semula tercatat atas nama Penggugat (Yaseno) kemudian beralih nama tercatat atas nama Tergugat I (Trisno).

7. Menghukum Tergugat I (Trisno) membayar kerugian kepada Penggugat (Yaseno) sebesar Rp. 3.000.000.000,00 (Tiga milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus.

Halaman 15 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lmj



8. Menghukum Tergugat I (Trisno) membayar kerugian kepada Penggugat (Yaseno) sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (Dua milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus..

9. Menghukum Para Tergugat dan siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan 10 (sepuluh) Akta Jual Beli (Obyek Pembatalan/Obyek) kepada Penggugat, yaitu masing-masing :

9.1. Akta Jual Beli, Nomor : 470/RWK/X/2021, tanggal 28 Oktober 2021, untuk Sertipikat Hak Milik, No. 299, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No. 13/Nogosari/2013, Luas = 4.420 M² diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 30 Juni 2014.

9.2. Akta Jual Beli, Nomor : 471/RWK/X/2021, tanggal 28 Oktober 2021, untuk Sertipikat Hak Milik, No. 300, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No. 10/Nogosari/2013, Luas = 5.556 M² diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 30 Juni 2014.

9.3. Akta Jual Beli, Nomor : 472/RWK/X/2021, tanggal 28 Oktober 2021, untuk Sertipikat Hak Milik, No. 301, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No. 09/Nogosari/2013, Luas = 1.466 M² diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 30 Juni 2014.

9.4. Akta Jual Beli, Nomor : 473/RWK/X/2021, tanggal 28 Oktober 2021, untuk Sertipikat Hak Milik, No. 302, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No. 16/Nogosari/2013, Luas = 1.476 M² diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 30 Juni 2014.

9.5. Akta Jual Beli, Nomor : 474/RWK/X/2021, tanggal 28 Oktober 2021, untuk Sertipikat Hak Milik, No. 303, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No. 11/Nogosari/2013, Luas = 3.317 M² diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 30 Juni 2014.

9.6. Akta Jual Beli, Nomor : 475/RWK/X/2021, tanggal 28 Oktober 2021, untuk Sertipikat Hak Milik, No. 304, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No. 15/Nogosari/2013, Luas = 3.569 M² diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 30 Juni 2014.

Halaman 16 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lmj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9.7. Akta Jual Beli, Nomor : 476/RWK/X/2021, tanggal 28 Oktober 2021, untuk Sertipikat Hak Milik, No. 305, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No. 12/Nogosari/2015, Luas = 5.407 M² diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 24 Juni 2014.

9.8. Akta Jual Beli, Nomor : 477/RWK/X/2021, tanggal 28 Oktober 2021, untuk Sertipikat Hak Milik, No. 306, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No. 14/Nogosari/2013, Luas = 1.457 M² diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 24 Juni 2014.

9.9. Akta Jual Beli, Nomor : 478/RWK/X/2021, tanggal 28 Oktober 2021, untuk Sertipikat Hak Milik, No. 307, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No. 08/Nogosari/2013, Luas = 5.760 M² diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 24 Juni 2014.

9.10. Akta Jual Beli, Nomor : 479/RWK/X/2021, tanggal 28 Oktober 2021, untuk Sertipikat Hak Milik, No. 310, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 20 Nopember 2014, No. 20/Nogosari/2013, Luas = 1.791 M² diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 03 Juni 2015.

10. Menghukum Para Tergugat dan siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Milik yang semula tercatat atas nama Penggugat (Yaseno) dan yang saat ini telah berubah menjadi atas nama Tergugat I (Trisno), masing-masing :

10.1. Sertipikat Hak Milik, No. 299, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No. 13/Nogosari/2013, Luas = 4.420 M² diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 30 Juni 2014.

10.2. Hak Milik, No. 300, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No. 10/Nogosari/2013, Luas = 5.556 M² diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 30 Juni 2014.

10.3. Sertipikat Hak Milik, No. 301, Desa Nogosari, Surat Ukur : Tgl : 24 Desember 2013, No. 09/Nogosari/2013, Luas = 1.466 M² diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, tanggal 30 Juni 2014.

Halaman 17 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lmj

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)



10.4. Sertipikat Hak Milik, No. 302, Desa Nogosari, Surat Ukur :
Tgl : 24 Desember 2013, No. 16/Nogosari/2013, Luas = 1.476 M²
diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang,
tanggal 30 Juni 2014.

10.5. Sertipikat Hak Milik, No. 303, Desa Nogosari, Surat Ukur :
Tgl : 24 Desember 2013, No. 11/Nogosari/2013, Luas = 3.317 M²
diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang,
tanggal 30 Juni 2014.

10.6. Sertipikat Hak Milik, No. 304, Desa Nogosari, Surat Ukur :
Tgl : 24 Desember 2013, No. 15/Nogosari/2013, Luas = 3.569 M²
diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang,
tanggal 30 Juni 2014.

10.7. Sertipikat Hak Milik, No. 305, Desa Nogosari, Surat Ukur :
Tgl : 24 Desember 2013, No. 12/Nogosari/2015, Luas = 5.407 M²
diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang,
tanggal 24 Juni 2014.

10.8. Sertipikat Hak Milik, No. 306, Desa Nogosari, Surat Ukur :
Tgl : 24 Desember 2013, No. 14/Nogosari/2013, Luas = 1.457 M²
diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang,
tanggal 24 Juni 2014.

10.9. Sertipikat Hak Milik, No. 307, Desa Nogosari, Surat Ukur :
Tgl : 24 Desember 2013, No. 08/Nogosari/2013, Luas = 5.760 M²
diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang,
tanggal 24 Juni 2014.

10.10. Sertipikat Hak Milik, No. 310, Desa Nogosari, Surat Ukur :
Tgl : 20 Nopember 2014, No. 20/Nogosari/2013, Luas = 1.791 M²
diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang,
tanggal 03 Juni 2015.

11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar
Rp. 100.000,00 (Seratus ribu rupiah) kepada Penggugat setiap hari sejak
Para Tergugat sengaja tidak melaksanakan putusan dalam perkara ini
yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

12. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap 10
(sepuluh) Akta Jual Beli (Obyek Pembatalan/Obyek Sengketa)
sebagaimana dalil gugatan Penggugat angka 2.1 sampai dengan 2.10.

13. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap 10
(sepuluh) Sertipikat Hak Milik yang semula tercatat atas nama Penggugat

Halaman 18 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lmj



(Yaseno) kemudian berubah tercatat atas nama Tergugat I (Trisno) sebagaimana dalail gugatan Penggugat (Yaseno) angka 1.1 sampai dengan 1.10.

14. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas tanah beserta rumah diatasnya yang sekarang dimiliki/dihaki/ditempati oleh Tergugat I (Trisno) yang terletak di dsun Meleman, RT. 05, RW. 05, Desa Wotgalih, Kecamatan Yosowilangun, Kabupaten Lumajang, Propinsi Jawa Timur

15. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 100.000,00 (Seratus ribu rupiah) setiap hari sejak Para Tergugat sengaja tidak melaksanakan putusan dalam perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

16. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini seluruhnya;

Atau,

Apabila Pengadilan Negeri Lumajang berpendapat lain, maka :

II. SUBSIDAIR. :

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah di tetapkan, Penggugat dan Para Tergugat menghadap kuasanya dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Jusuf Alwi, S.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Lumajang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Maret 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Pihak diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Para Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

Halaman 19 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lmj



DALAM EKSEPSI:

1. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT.

Bahwa dalam Petitum Gugatan point 5 yang diajukan oleh Penggugat terdapat dalil – dalil yang meminta Pembatalan atas peralihan hak pada 10 (Sepuluh) Sertipikat Hak Milik An. Tergugat I (Trisno). Namun dikarenakan proses peralihan hak pada Sertipikat Hak Milik dimaksud merupakan produk dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lumajang (BPN) / (Tergugat III). Maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lumajang tidak berwenang untuk memeriksa dan/atau mengadili perkara a quo dan/atau membatalkan atau menyatakan batal demi hukum terhadap 10 (Sepuluh) SertiFikat Hak Milik An. Tergugat I (Trisno) tersebut. Karena pembatalan Sertifikat Hak Milik merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN);

2. GUGATAN PARA PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL (KABUR).

Bahwa, yang dimaksud dengan Obscuur Libel surat Gugatan tidak terang isinya atau disebut juga Formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formulasi dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk) berikut beberarapa isi dari dalil – dalil Gugatan Penggugat yang patut dinyatakan **Obscuur Libel (Kabur)**.

- Bahwa **tidak Jelas maksut dan tujuan** dari gugatan yang di ajukan dari Pihak Penggugat, hal ini dapat dilihat dalam halaman 1 (Satu) dan halaman 2 (Dua) Gugatan Penggugat, Hal mana pada halaman 1 (Satu) gugatan menyebutkan Perihal Perkara adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sedangkan pada halaman 2 (Dua) menerangkan terkait Gugatan Wanprestasi, sehingga Gugatan Penggugat patut dinyatakan **Obscuur Libel (Kabur)**;

3. GUGATAN PENGGUGAT PLURIUM LITIS CONSORTIUM, (KURANG PIHAK).

3.1 Bahwa dalam posita gugatan Penggugat mendailkan bahwasannya 10 (Sepuluh) Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat I (Trisno) dimaksud, saat ini sedang menjadi agunan kredit pada Bank BRI Cabang Lumajang. Bahkan terhadap 10 (Sepuluh) Sertipikat Hak Milik tersebut telah diletakkan Hak Tanggungan. Namun yang tercatat sebagai Debitur dalam perjanjian kredit adalah Sdri. Yuyun Nailufar.

Halaman 20 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lmj



Dan atas kredit tersebut saat ini telah dikategorikan sebagai kredit macet bahkan telah terdaftar dan/atau dalam status lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember. Namun dalam perkara a quo Sdri. Yuyun Nailufar dan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember, tidak dijadikan pihak atau subyek hukum dalam perkara aquo. Sehingga gugatan Penggugat patut dinyatakan kurang pihak atau *Plurium Litis Consortium*.-

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat I memohon agar segala sesuatu yang telah disampaikan dalam Eksepsi secara mutatis mutandis dianggap pula termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara (*Innerlijke Samenhangen*);
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil posita yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas diterima kebenarannya;
3. Bahwa tidak benar jika Penggugat mendalilkan dalam posita gugatannya, bahwasannya Tergugat I yang meminta untuk dibuatkan 10 (sepuluh) Akta Jual Beli terhadap 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Milik (Milik Penggugat) dimaksud. Bahkan terlalu berlebihan jika mendalilkan tujuan utama dari peralihan hak atas 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Milik tersebut hanya untuk memudahkan dan/atau sebagai persyaratan kredit di Bank BRI Cabang Lumajang. Padahal fakta yang sebenarnya antara Penggugat dengan Tergugat I memang telah terjadi kesepakatan jual beli atas 10 (sepuluh) bidang tanah milik Penggugat sebagaimana Sertikat Hak Milik Nomor (299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, dan 310). Sehingga proses peralihan hak dalam akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat 1 dimaksud telah memenuhi unsur pasal 1320 KUHPdata.:

Empat syarat terjadinya persetujuan yang sah :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu pokok persoalan tertentu
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Halaman 21 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lmj



4. Bahwa tidak benar apa yang disampaikan Penggugat dalam dalil Gugatannya jika 10 bidang tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa terikat sewa - menyewa dengan Turut Tergugat (Candra Hadi Pratama) karena fakta dilapangan ketika tanah tersebut terjadi peralihan hak kepada Tergugat I, Tanah tersebut oleh Penggugat langsung diserahkan kepada Tergugat I untuk dikelola dan/atau digarap sampai saat ini. Bahkan pada saat menghadap dihadapan notaris Dr. PRINGGO SOEBOWO, S.H, M.Kn. (Tergugat II) Penggugat menyampaikan terkait Jual beli 10 (sepuluh) bidang tanah tersebut Tergugat I telah membayar lunas kepada Penggugat. oleh karenanya notaris Dr. PRINGGO SOEBOWO, S.H, M.Kn. (Tergugat II) membuatkan Akta Jual Beli terhadap kesepuluh bidang tanah tersebut, Sehingga dengan dibuatkannya 10 (sepuluh) Akta Jual beli tersebut berlaku pula sebagai bukti penerimaan pembayaran dan/atau sebagai kwitansi yang sah bahwa Tergugat I telah membeli 10 (Sepuluh) bidang tanah tersebut dari Penggugat dan setelah di tanda tangannya Akta jual beli tersebut otomatis 10 (Sepuluh) objek tanah tersebut secara sah menjadi milik Tergugat I;

5. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil – dalil yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya selain dan selebihnya. Dikarenakan Tergugat I merupakan pembeli yang beretikad baik dan patut dilindungi oleh undang – undang. Hal dimaksud selaras dengan beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI :

1.1. Mahkamah Agung No. 521 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958. dengan Kaidah Hukum : Pembeli yang beretikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah;

1.2. Mahkamah Agung No.992 K/Sip/1979, dengan Kaidah Hukum : Semenjak Akta Jual Beli ditandatangani di depan PPAT, hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli;

1.3. Mahkamah Agung No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982. PT. Semarang No. 264/1977/Pdt./PTSmg, tanggal 30 April 1979. PN. Magelang No. 46/1976/Pdt/Mgg, tanggal 31 Maret 1977. dengan Kaidah Hukum : Pembeli yang beretikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum;

Halaman 22 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lmj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa semua dalil – dalil yang disampaikan oleh pihak Penggugat tidak jelas dan terkesan mengada – ngada, tidak sesuai dengan fakta – fakta yang ada. Oleh karenanya sudah sepatutnya Gugatan Penggugat untuk ditolak seluruhnya;

Maka berdasarkan uraian diatas mohon Majelis hakim Pengadilan Negeri Lumajang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima Jawaban Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya – tidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, *Niet Ontvankelijke Verklaard*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat I memohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

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

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat Salah Dalam Menentukan Subjek (*Error in Persona*)

- Bahwa Penggugat telah salah menentukan identitas Tergugat II, dalam Gugatan disampaikan Bahwa Tergugat II adalah Saudara "Dr. Pringgo Soebowo, S.H., M.Kn., Umur 46 tahun beragama Islam...." maka identitas yang dimasukkan dalam Gugatan tidak sesuai dengan Identitas Subjek Tergugat II karena bertentangan dengan data diri pada Kartu Identitas Tergugat II yang masih berumur 33 tahun dan beragama Katholik, sehingga Penggugat tidak jelas dalam menentukan subjek Tergugat II. Dengan ini batal statusnya selaku Tergugat II (*Error in Persona*) maka secara formil Gugatan tidak terpenuhi;

2. Gugatan Penggugat Salah Dalam Menarik Pihak

- Bahwa Penggugat telah keliru dalam menarik Tergugat II sebagai Tergugat, seharusnya Tergugat II ditarik sebagai Turut Tergugat karena

Halaman 23 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lmj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II sebagai Notaris/PPAT tidak memiliki hubungan hukum dengan pihak Penggugat dan tidak ada hubungannya dengan perkara a quo. Tergugat II yang berprofesi sebagai Notaris/PPAT hanya menjalankan tugas sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang **Jabatan Notaris**, yaitu membuat akta para pihak. Hal ini diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan "Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang", serta sesuai tanggung jawab dan wewenangnya dalam **Jabatan PPAT** sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun";

- Bahwa dalam hal ini Tergugat II hanya menjalankan profesinya sebagai Notaris/PPAT sebagaimana yang disebutkan pada pasal di atas, sehingga apabila Akta Jual Beli yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I merugikan kepentingan hukum Penggugat, maka bukan menjadi tanggungjawab Tergugat II dan semestinya secara hukum jika Substansi dari Akta Jual Beli yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I merugikan Penggugat maka secara hukum menjadi tanggungjawab para pihak yang membuat Akta dimaksud, maka dalam hal ini sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 702 K/Sip/1973** yang menyatakan "Notaris hanya berfungsi mencatatkan/menuliskan apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap notaris tersebut. Notaris tidak wajib menyelidiki secara materiil hal-hal yang dikemukakan para menghadap Notaris";
- Bahwa oleh karenanya dalam perkara aquo Tergugat II tidak

Halaman 24 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lmj

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)



memiliki hubungan hukum, maka sejalan dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 639.K/Sip/1975** tanggal 28 Mei 1977 yang menyatakan "bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";

3. Gugatan Penggugat Tidak Jelas atau Kabur (*Obscuur libel*)

- Bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*), dimana Penggugat mengajukan gugatan mengenai **perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*)** yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III, dan IV, akan tetapi dalam posita **Penggugat mendalilkan gugatan wanprestasi (Pembatalan Akta Jual Beli)**, dalam hal ini gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas yang menyebabkan cacat formil;
- Bahwa dalam posita gugatan penggugat adalah tidak jelas (*obscur libel*), dan tidak dapat dipahami, karena mencampur adukan gugatannya antara gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum dan gugatan mengenai Wanprestasi;
- Bahwa penggabungan gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum dan gugatan mengenai Wanprestasi dalam posita gugatan Pemohon tidak dapat dibenarkan, hal ini sesuai dengan **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 yang menegaskan tentang hal ini**. Ditambah lagi dalam Putusan Mahkamah Agung No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 dijelaskan **bahwa penggabungan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri**;
- Bahwa dalam Gugatannya Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan lengkap terkait Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II karena faktual dalam perkara a quo Penggugat telah mengetahui dan memahami bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat II semata-mata hanya melaksanakan Tugas Pokok dan Fungsinya sebagai seorang Notaris/PPAT berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
- Dengan demikian sangat jelas dan beralasan menurut hukum bahwa Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas atau kabur (*Obscuur libel*), dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lumajang yang Memeriksa dan Mengadili Perkara

Halaman 25 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lmj



Aquo. Hal ini sejalan dengan **Yurisprudensi MA-RI No. 582.K/Sip/1973, tanggal 18 Desember 1975** yang mana terdapat kaidah “Karena posita gugatan adalah tidak jelas, tidak menyebutkan perbuatan melawan hukum Tergugat II secara kongkret, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklard*)”;

- Bahwa berdasarkan seluruh dalil gugatan Penggugat adalah tidak jelas dan tidak beralasan secara hukum, maka sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau sekurang-kurangnya tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II memohon agar segala apa yang telah terurai dalam tanggapan Eksepsi diatas, dianggap termasuk dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian dalam jawaban pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dan alasan-alasan gugatan Penggugat tertanggal 1 Februari 2024 tertulis dalam jawaban pokok perkara ini, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya;
3. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dan/atau selebihnya gugatan Penggugat, dikarenakan adanya ketidak jelasan pada formulasi gugatan Penggugat mengenai Perbuatan Melawan Hukum atau gugatan Wanprestasi;
4. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat point 7 yang menyatakan “Tergugat I tidak cukup hanya meminta dibuatkan 10 (sepuluh) Akta Jual Beli saja kepada Tergugat II, akan tetapi Tergugat I juga meminta bantuan kepada Tergugat II untuk diuruskan dan dibuatkan persyaratan-persyaratan lainnya guna memudahkan dan berhasilnya pengajuan kredit...” dikarenakan pernyataan tersebut tidaklah benar.

Pada dasarnya Tergugat II tidak pernah membantu atau mengurus proses terkait hal-hal pengajuan kredit, karena bukan merupakan tugas dan kewenangan jabatan Tergugat II. Dalam hal ini Tergugat II mendapatkan order dari Tergugat IV sebagai rekanan kerja, selanjutnya Tergugat II mendapat order dari **Sdr. Eprin Purwadi selaku RM (Relationship Manager)** Tergugat IV, dan Tergugat II hanya membuat Akta Jual Beli dan Pengikatan Kredit berdasarkan order tersebut, yang

Halaman 26 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lmj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimana dalam hal ini order tersebut juga diketahui dan disepakati oleh para pihak yakni Penggugat dan Tergugat I;

5. Bahwa Tergugat II menolak dalil posita gugatan Penggugat pada Poin 8 dan Poin 9, yang dimana tidak dijelaskan dengan rinci terkait hal-hal yang dianggap dilakukan oleh Tergugat II guna memudahkan keberhasilan pengajuan kredit yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat IV, maka posita tersebut cenderung mengada-ada dan tidak memiliki dasar hukum yang jelas;

6. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil posita Gugatan Penggugat pada Point 10 dan Poin 11 terkait covernote yang dikeluarkan oleh Tergugat II yang **dianggap dapat mempercepat proses pencairan kredit**, dalam hal ini tidaklah tepat karena covernote sesungguhnya merupakan surat keterangan biasa, bukan merupakan produk hukum dan suatu bentuk kelaziman yang dilakukan oleh Notaris/PPAT untuk memberikan informasi yang berisi penjelasan mengenai akta yang telah ditandatangani para pihak berupa Akta Jual Beli (AJB) dan Pengikatan Kredit. Dalam hal ini covernote yang dikeluarkan oleh Tergugat II adalah keterangan senyatanya bahwa para pihak mengetahui bahwa sertifikat masih dalam proses balik nama sertifikat, dari Penggugat ke Tergugat I pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Lumajang;

7. Bahwa dalil posita gugatan Penggugat selebihnya tidak perlu ditanggapi karena tidak ada hubungan hukum secara langsung dengan Tergugat II.

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa Pembuatan Akta Jual Beli terhadap 10 (sepuluh) sertifikat dengan rincian sebagai berikut:

1.1. Sertipikat Hak Milik, No. 299, Desa Nogosari, Kecamatan Rowokangkung, Kabupaten Lumajang

1.2. Sertipikat Hak Milik, No. 300, Desa Nogosari, Kecamatan Rowokangkung, Kabupaten Lumajang

1.3. Sertipikat Hak Milik, No. 301, Desa Nogosari, Kecamatan Rowokangkung, Kabupaten Lumajang

1.4. Sertipikat Hak Milik, No. 302, Desa Nogosari, Kecamatan Rowokangkung, Kabupaten Lumajang

1.5. Sertipikat Hak Milik, No. 303, Desa Nogosari, Kecamatan Rowokangkung, Kabupaten Lumajang

Halaman 27 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lmj

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)



- 1.6. Sertipikat Hak Milik, No. 304, Desa Nogosari, Kecamatan Rowokangkung, Kabupaten Lumajang
- 1.7. Sertipikat Hak Milik, No. 305, Desa Nogosari, Kecamatan Rowokangkung, Kabupaten Lumajang
- 1.8. Sertipikat Hak Milik, No. 306, Desa Nogosari, Kecamatan Rowokangkung, Kabupaten Lumajang
- 1.9. Sertipikat Hak Milik, No. 307, Desa Nogosari, Kecamatan Rowokangkung, Kabupaten Lumajang
- 1.10. Sertipikat Hak Milik, No. 310, Desa Nogosari, Kecamatan Rowokangkung, Kabupaten Lumajang

Berdasarkan rincian 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Milik tersebut diatas, Tergugat rekonsensi di hadapan Pengguat Rekonsensi selaku Notaris/PPAT melakukan pembuatan Akta Jual Beli, yang mana dalam hal ini merupakan perbuatan hukum yang dibuat dengan sadar dan disepakati oleh Tergugat Rekonsensi itu sendiri;

2. Bahwa Penggugat Rekonsensi yang menjabat sebagai Notaris/PPAT dalam perkara a quo hanya menjalankan tugasnya sebagai Notaris/PPAT, yakni membuat akta. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya" Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris "Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang." Hal ini juga sesuai dengan wewenang Penggugat Rekonsensi dalam menjalankan Jabatan PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor

Halaman 28 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lmj



24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun";

3. Bahwa dalam perkara a quo Penggugat Rekonvensi hanya melaksanakan kewajibannya sebagai seorang Notaris/PPAT sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, sehingga semua Tindakan Penggugat Rekonvensi dalam menerbitkan Akta Jual Beli telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Untuk itu klaim atau tuduhan Tergugat Rekonvensi bahwa Penggugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah pernyataan yang tidak berdasarkan hukum, dan oleh karenanya tanpa disadari Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena atas pernyataan tersebut Penggugat Rekonvensi jelas-jelas telah merusak nama baik Penggugat Rekonvensi sebagai seorang Notaris/PPAT yang mengakibatkan kerugian baik materiil berupa pengeluaran untuk biaya penyelesaian perkara maupun immateriil nama baik yang tidak ternilai harganya;

4. Bahwa selain itu tindakan tergugat rekonvensi yang dengan sengaja melakukan gugatan terhadap akta yang dibuat secara sah dengan tidak menyampaikan fakta hukum senyatanya terkait informasi tentang adanya sewa-menyewa dan dengan tegas sesaat sebelum penandatanganan menyatakan jual beli 10 (sepuluh) obyek tersebut sudah lunas merupakan serangkaian perbuatan melawan hukum berupa memberikan keterangan palsu kepada Pejabat Publik. Karena Penggugat Rekonvensi tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat Rekonvensi dan juga dalam perkara a quo sebagai jaminan, sehingga atas dasar tersebut Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian secara materiil untuk biaya penyelesaian perkara dan immateriil pemulihan nama baik Penggugat Rekonvensi.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat atau Penggugat Rekonvensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lumajang yang memeriksa dan mengadili perkara ini, selanjutnya menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi :

DALAM EKSEPSI

Halaman 29 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lmj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi tergugat seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan penggugat salah menentukan subjek perkara (*Error in persona*);
3. Menyatakan gugatan penggugat tidak jelas atau kabur (*Obscuur Libel*);
4. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSİ

1. Menyatakan Akta Jual Beli terhadap 10 (sepuluh) sertifikat hak milik yang dibuat Penggugat Rekonvensi selaku Notaris/PPAT berkekuatan hukum mengikat dan sah menurut hukum;
2. Menyatakan tindakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah merusak nama baik dan citra Penggugat Rekonvensi;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil dengan cara meminta maaf secara terbuka melalui media cetak maupun elektronik serta memulihkan nama baik kepada Penggugat Rekonvensi, paling lambat 7 (tujuh) hari setelah Putusan dibacakan;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan dibacakan hingga dilaksanakan;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo;

Atau

Apabila Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *aquo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*)

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

DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa Sertipikat Hak Milik 299/Nogosari, Kecamatan Rowokangkung, Kabupaten Lumajang, seluas 4.420 m2 dengan Surat Ukur No.00013/Nogosari/2013 atas nama TRISNO
- Bahwa Sertipikat Hak Milik 300/Nogosari, Kecamatan

Halaman 30 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lmj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rowokangkung, Kabupaten Lumajang, seluas 5.556 m2 dengan Surat Ukur No.00010/Nogosari/2013 atas nama TRISNO

- Bahwa Sertipikat Hak Milik 301/Nogosari, Kecamatan Rowokangkung, Kabupaten Lumajang, seluas 1.466 m2 dengan Surat Ukur No.00009/Nogosari/2013 atas nama TRISNO.
- Bahwa Sertipikat Hak Milik 302/Nogosari, Kecamatan Rowokangkung, Kabupaten Lumajang, seluas 1.476 m2 dengan Surat Ukur No.00016/Nogosari/2013 atas nama TRISNO
- Bahwa Sertipikat Hak Milik 303/Nogosari, Kecamatan Rowokangkung, Kabupaten Lumajang, seluas 3.317 m2 dengan Surat Ukur No.00011/Nogosari/2013 atas nama TRISNO
- Bahwa Sertipikat Hak Milik 304/Nogosari, Kecamatan Rowokangkung, Kabupaten Lumajang, seluas 3.569 m2 dengan Surat Ukur No.00015/Nogosari/2013 atas nama TRISNO
- Bahwa Sertipikat Hak Milik 305/Nogosari, Kecamatan Rowokangkung, Kabupaten Lumajang, seluas 5.407 m2 dengan Surat Ukur No.00012/Nogosari/2013 atas nama TRISNO.
- Bahwa Sertipikat Hak Milik 306/Nogosari, Kecamatan Rowokangkung, Kabupaten Lumajang, seluas 1.466 m2 dengan Surat Ukur No.00014/Nogosari/2013 atas nama TRISNO
- Bahwa Sertipikat Hak Milik 307/Nogosari, Kecamatan Rowokangkung, Kabupaten Lumajang, seluas 5.760 m2 dengan Surat Ukur No.00008/Nogosari/2013 atas nama TRISNO

Bahwa Sertipikat Hak Milik 310/Nogosari, Kecamatan Rowokangkung, Kabupaten Lumajang, seluas 1.791 m2 dengan Surat Ukur No.00020/Nogosari/2013 atas nama TRISNO

JAWABAN TURUT TERGUGAT

- Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang dalam memproses Sertipikat Hak milik :
 - a. Tidak melanggar Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yakni:
 1. Peraturan Pemerintah No.24/1997, tentang Pendaftaran Tanah
 2. Peraturan Pemerintah No. 18/2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Halaman 31 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lmj



3. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.03/1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah
- b. Tidak melanggar asas umum pemerintahan yang baik.
- c. Telah dengan cermat, teliti dan sudah dengan hati-hati dalam memproses Pendaftaran tanah pada hak atas tanah tersebut di atas.

Menimbang, bahwa Penggugat terhadap jawaban para Tergugat itu telah mengemukakan Repliknya secara tertulis pada persidangan tanggal 15 Mei 2024, sedangkan Para Tergugat, terhadap Replik Penggugat telah menanggapi dengan Dupliknya secara tertulis di persidangan masing-masing tanggal 22 Mei 2024;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana dalam surat gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas surat gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I melalui Kuasanya telah menyampaikan jawaban dimana materi jawaban tersebut tercakup eksepsi yaitu eksepsi berkaitan dengan kewenangan absolut dimana Kuasa Tergugat I menyatakan bahwa dalam petitum gugatan point 5 yang diajukan oleh Penggugat terdapat dalil-dalil yang meminta pembatalan atas peralihan hak pada 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Milik An.Tergugat I (Trisno). Namun dikarenakan proses peralihan hak pada Sertipikat Hak Milik dimaksud merupakan produk dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lumajang (BPN)/(Tergugat III). Maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lumajang tidak berwenang untuk memeriksa dan/atau mengadili perkara a quo dan/atau membatalkan atau menyatakan batal demi hukum terhadap 10 (Sepuluh) Sertipikat Hak Milik An.Tergugat I (Trisno) tersebut. Karena pembatalan Sertipikat Hak Milik merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN);

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I yang lainnya sudah masuk pokok perkara sehingga Eksepsi Tergugat I yang lainnya akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II menyampaikan eksepsi namun eksepsi Tergugat II bukan mengenai Kompetensi absolute tetapi sudah masuk pokok perkara sehingga eksepsi Tergugat III akan dipertimbangkan bersama sama dengan pokok perkara;

Halaman 32 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lmj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut para Penggugat mengajukan tanggapannya dalam repliknya secara tertulis, pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa menanggapi eksepsi Tergugat I (Trisno) berkaitan dengan Kompetensi Absolut yang pada pokoknya bahwa yang berwenang adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) maka sebagai sanggahan dan bantahan Penggugat adalah bahwa esensi dari gugatan Penggugat adalah mengenai “pembatalan 10 (sepuluh) Akta Jual Beli” yang bukan merupakan produk “Pejabat Tata Usaha Negara”. Adapun kemudian dikarenakan kebatalan jual beli tersebut berakibat tidak sah dan tidak memiliki kekuatan mengikat perubahan nama di dalam 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Milik dari semula tercatat atas nama Penggugat (Yaseno) menjadi atas nama Tergugat I (Tresno), maka hal yang demikian didalam kaedah hukum berlaku asas sebab akibat (mutatis mutandis);

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut/relatif) maka berdasarkan Pasal 136 HIR Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan tentang eksepsi Tergugat I tersebut, Majelis akan mempertimbangkan tentang kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 4 Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No 5 Tahun 1986 tentang Peradilan tata Usaha Negara, menyebutkan:

“ Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa tata usaha Negara”

Menimbang, bahwa selanjutnya pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyebutkan:

“ Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha Negara, baik pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tentang ruang lingkup kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara beserta perkara-perkara apa saja yang termasuk sengketa tata usaha negara maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat I yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Lumajang tidak berwenang memeriksa dan/atau mengadili perkara a

Halaman 33 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lmj



quo karena merupakan kompetensi absolut dari Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana termuat dalam petitum point 5 Eksepsi Jawaban Tergugat I, yang pada pokoknya menyatakan bahwa oleh karena dalil-dali Penggugat meminta pembatalan atas peralihan hak pada 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat I (Trisno) dikarenakan proses peralihan hak pada Sertipikat Hak Milik dimaksud merupakan produk dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lumajang (BPN)/(Tergugat III) maka Pengadilan Negeri Lumajang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo membatalkan atau menyatakan batal demi hukum terhadap 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat I (Terisno) karena pembatalan Sertipikat Hak Milik merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tentang permasalahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah merupakan hak dari Penggugat dan Penggugat telah secara jelas menyatakan dalam gugatannya yaitu Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (Pembatalan Akta Jual Beli);

Menimbang, bahwa selain itu jika Majelis Hakim mencermati dan mempelajari gugatan Penggugat baik dari posita maupun petitum Penggugat pada point 5 apa yang menjadi dasar dari gugatan Penggugat adalah selain pembatalan Akta Jual Beli ada juga mengenai balik nama 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Milik yang semula tercatat atas nama Penggugat (Yaseno) kemudian diubah menjadi atas nama Tergugat I (Trisno) harus dinyatakan batal demi hukum dan tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat maka Majelis Hakim berpendapat bahwa karena segala tuntutan yang diajukan oleh Penggugat memegang peranan yang cukup penting untuk dikabulkan maka Majelis Hakim wajib mempertimbangkan petitum tersebut secara satu persatu tentang apa yang diminta dan yang dikehendaki Penggugat untuk dinyatakan dan dihukumkan kepada para pihak, terutama pihak Tergugat, dan petitum pada point 5 pada surat gugatan Penggugat bahwa benar ada menuntut menyatakan batal (dan atau batal demi hukum) balik nama 10 (sepuluh) sertipikat hak milik yang semula tercatat atas nama Penggugat (Yaseno) kemudian beralih tercatat atas nama Tergugat I (Trisno), Majelis Hakim akan mempertimbangkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa sengketa perbuatan melanggar hukum oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintahan adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara;

Menimbang, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk menilai kewenangan pembatalan/batal demi hukum Sertipikat adalah merupakan tindakan administratif yang merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara sedangkan Pengadilan Negeri

Halaman 34 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lmj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lumajang hanya berwenang menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas gugatan Penggugat yang menyatakan pembatalan/batal demi hukum Sertipikat masuk dalam kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara bukanlah kewenangan Pengadilan Negeri Lumajang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I beralasan hukum untuk dikabulkan, dengan demikian Pengadilan Negeri Lumajang tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara a quo;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi Tergugat I yang lain oleh karena bukan tentang kompetensi Absolut maka tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat I dikabulkan, maka Penggugat berada dalam pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 136 HIR, Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-undang Nomor 9 tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang No.5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-undang nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I tentang kewenangan absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Lumajang tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.709.500,00 (Tujuh Ratus Sembilan Ribu Lima Ratus Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lumajang, pada hari Rabu, tanggal 29 Mei 2024 oleh kami Redite Ika Septina, S.H.,M.H., selaku Hakim Ketua, I Gede Adhi Gandha Wijaya, S.H.,M.H., dan I Nyoman Ary Mudjana, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, pada hari Rabu, tanggal 5 Juni 2024 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Drs.Siswadi, S.H. Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Lumajang pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua

Halaman 35 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lmj



I GEDE ADHI GANDHA WIJAYA, S.H.,M.H. REDITE IKA SEPTINA, S.H.,M.H.

I NYOMAN ARY MUDJANA, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti

Drs.SISWADI, S.H.



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

Perincian Biaya Perkara :

| | |
|-----------------------|---------------------|
| 1. Pendaftaran | Rp. 30.000,- |
| 2. Biaya Proses | Rp. 100.000,- |
| 3. Penggandaan berkas | Rp. 19.500,- |
| 4. PNPB Panggilan | Rp. 60.000,- |
| 5. Biaya Panggilan | Rp. 480.000,- |
| 6. Redaksi | Rp. 10.000,- |
| 7. Meterai | <u>Rp. 10.000,-</u> |
| Jumlah | Rp. 709.500,00 |

(Tujuh Ratus Sembilan Ribu Lima Ratus Rupiah)

Disclaimer

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