



**P U T U S A N**  
**Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Gedong Tataan yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**ENDRA WATI**, umur 51 tahun, jenis kelamin perempuan, kebangsaan Indonesia, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Sidosari, RT.002, RW.003, Kelurahan Bernung, Kecamatan Gedong Tataan, Kabupaten Pesawaran, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ebrick, S.H., M.H., Icen Amterly, S.H., M.H., Afrinando Hasan Saini, S.H., M.H., Berilian Arista, S.H., Dwi Putra Ridzi Yanto, S.H.I., advokat pada "Bar Law Office" beralamat di Jalan Padat Karya, Gang Cendana I, Kelurahan Rajabasa Jaya, Kecamatan Rajabasa, Kota Bandar Lampung, email: [dwiputra352@gmail.com](mailto:dwiputra352@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Oktober 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gedong Tataan pada tanggal 14 Oktober 2020 dengan nomor 67/SK/10/2020/PN Gdt, sebagai **Penggugat;**

Lawan:

1. **M. ALI**, umur 71 tahun, jenis kelamin laki-laki, kebangsaan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Keramat Gg. Dahlia 2, Kelurahan Labuhan Ratu, Kecamatan Kedaton Kota Bandar Lampung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Indra Jaya, S.H., CIL., advokat pada kantor hukum "IRH dan Partners" beralamat di Jalan Dusun Srimulyo 2, Desa Pemanggilan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, email: [iyexjaya@gmail.com](mailto:iyexjaya@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Desember 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gedong Tataan pada tanggal 5 Januari 2021 dengan nomor 2/SK/01/2021/PN Gdt, sebagai **Tergugat I;**
2. **PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) TBK. KANCA TANJUNG KARANG**, berkedudukan di Jalan Kartini No. 51, Kelurahan Palapa, Kecamatan Tanjung Karang, Pusat Kota Bandar Lampung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Al Bahri Qodie, S.H., M.H., Demitri Aldy Ratman, S.H., Merti Ardilla, S.H., M.H., Nurstriratna Pienrizki, S.IP., Raihan Dzakwan Amajid, pegawai PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, email: [aldiraamuhammad@gmail.com](mailto:aldiraamuhammad@gmail.com), berdasarkan

*Halaman 1 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Kuasa Khusus nomor WPL/7.1/1189/R tanggal 19 November 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gedong Tataan pada tanggal 2 Desember 2020 dengan nomor 89/SK/12/2020/PN Gdt, sebagai **Tergugat II**;

### 3. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL),

berkedudukan di Jalan Basuki Rahmat Nomor 12, Talang, Teluk Betung Selatan, Bandar Lampung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Didith A Andriana, S.H., R. Zulfi Meidiansyah, S.E., Hakim Setyo Budi Mulyono, S.E., Agus Susanto, S.H., M.Ec. Dev., Susi Oktavia, S.H., Nikolaus Darus, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-18/MK.6/WKN.05/2020 tanggal 12 November 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gedong Tataan pada tanggal 15 Desember 2020 dengan nomor 93/SK/12/2020/PN Gdt, yang diteruskan kepada Ezzah Nariswari Lupianto, S.H., Diana Afifah, S.H., email: ezzanariswari93@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 12 Januari 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gedong Tataan pada tanggal 12 Januari 2021 dengan nomor 13/SK/01/2021/PN Gdt, sebagai **Turut Tergugat I**;

### 4. KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN

**PESAWARAN**, berkedudukan di Jalan Raya Kedondong Nomor 2C, Sukamaju, Desa Way Layap, Kecamatan Gedong Tataan, Kabupaten Pesawaran, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Zurkowi, S.SiT, Alandes, S.Sos., S.H., M.H., Amiruddin, S.SiT., M.H., Meta Liyana Putri, A.Md., Vika Aprianti, email: pmpppswr@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor 613/SKu-18.09-MP.02.01/X/2020 tanggal 20 Oktober 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gedong Tataan pada tanggal 27 Oktober 2020 dengan nomor 71/SK/10/2020/PN Gdt, sebagai **Turut Tergugat II**;

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 13 Oktober 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gedong

*Halaman 2 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tataan pada tanggal 14 Oktober 2020 melalui e-court dengan Nomor Register 9/Pdt.G/2020/PN Gdt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah istri dari saudara Sugihartono (alm) selaku pemilik sebidang tanah dan bangunan di Jl. Sukma ilang desa/Kel. Bernung Kec. Gedong Tataan, Kab. Pesawaran, Provinsi Lampung sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 156 atas nama Suami Penggugat (Sugihartono);
2. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 156 atas nama Suami Penggugat Sugihartono. Awalnya tidak pernah di jual belikan atau dipindah tangankan baik oleh Penggugat maupun suami Penggugat;
3. Bahwa di karenakan perekonomian yang kurang baik pada tahun 2007, Penggugat dengan suami Penggugat memiliki hutang sebesar Rp. 108.000.000.00- ( Seratus Delapan Juta rupiah ) kepada pihak lain, dan atas hal tersebut Penggugat di beritahukan dan di kenalkan oleh teman suami Penggugat kepada Tergugat I dengan tujuan agar mendapatkan pinjaman uang guna menyelesaikan hutang kepada pihak lain;
4. Bahwa setelah bertemu dengan Tergugat I, Penggugat dan suami Penggugat meminta bantuan kepada Tergugat I untuk meminja Uang untuk guna membayar hutang sebesar RP. 108.000.000.00- ( Seratus Delapan Juta rupiah ) kepada pihak lain, dan Tergugat I dengan sukaraela meminjamkan uang tersebut tanpa ada jaminan dan hal lainnya;
5. Bahwa setelah hal tersebut, suami Penggugat di ajak bergabung dan bekerjasama oleh Tergugat I di perusahaan milik Tergugat I yaitu CV MAHARDIKA;
6. Bahwa dikarenakan kekurangan modal, Tergugat I meminjam Sertifikat Hak Milik No. 156 atas nama Suami Penggugat SUGIHARTONO. akan tetapi di karenakan Tergugat I lah yang ingin meminjam uang, maka Tergugat I membuat surat seolah-olah Tergugat I membeli dari suami Penggugat, dan terkait hal tersebut di karenakan suami Penggugat dan Penggugat merasa hutang budi serta sangat percaya kepada Tergugat I, maka Penggugat menyetujui hal - hal yang di katakan oleh Tergugat I;
7. Bahwa setelah dibalik nama Sertifikat Hak Milik No. 156 atas nama Suami Penggugat SUGIHARTONO. Tergugat I meminta izin kepada Suami Penggugat untuk di jadikan agunan atau jaminan atas sertifikat di bank Panin pada tahun 2008 dan pada tahun 2010 telah selesai dan diroya;
8. Bahwa pada tahun 2010, Tergugat I meminta izin kepada Suami Penggugat untuk kembali di jadikan agunan atau jaminan sertifikat tersebut di Bank BCA (Bank Central Asia), dikarenakan Tergugat I sebelumnya tidak ada

*Halaman 3 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masalah serta tidak ada tunggakan maka Suami Penggugat dengan Penggugat mempercayai kembali untuk di jadikan jaminan atau agunan serta memberi izin;

9. Bahwa Tergugat I menepati janjinya dimana Tergugat I kembali menyelesaikan kewajibn dan jaminan pada Bank Central Asia (BCA) selesai hingga diroya Pada tahun 2013;
10. Bahwa setelah selesai sertifikat milik suami Penggugat, Terguat I pada tahun 2013 kembali meminta izin kepada suami Penggugat untuk di jadikan agunan atau jaminan kembali pada Bank BNI (Bank Negara Indonesia);
11. Bahwa pada tanggal 19 maret tahun 2016 suami Penggugat meninggal dunia dan setelah peninggalan suami Penggugat, Penggugat mencoba menghubungi Tergugat I untuk menanyakan status sertifikat No. 156 yang telah di jadikan agunan, akan tetapi oleh Tergugat I tidak menanggapi hingga saat ini;
12. Bahwa di pertengahan tahun 2018, Tergugat I datang ke rumah Penggugat untuk meminta izin agar sertifikat nomor 156 kembali di jadikan jaminan atau agunan, akan tetapi Penggugat menolak di karenakan khawatir terjadi hal hal yang tidak di inginkan, atas hal tersebut Tergugat I marah dan bahkan sempat mengancam Penggugat;
13. Bahwa atas kejadian tersebut, Terguggat I tidak memberikan kabar atau informasi terkait status sertifikat no. 156 milik Penggugat;
14. Bahwa dikarenakan ketidaktauan Penggugat terkait status sertifikat No. 156 tersebut, Penggugat terkejut mendapatkan surat pemberitahuan lelang atas tanah dan rumah tersebut dari Tergugat II;
15. Bahwa Penggugat berusaha mencari tahu terkait kebenaran sertifikat No. 156 yang telah diagunkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan dan izin dari Penggugat yang dalam hal ini pemilik sesungguhnya, serta yang menjaga dan menguasai tanah beserta bangunan tersebut;
16. Bahwa dengan adanya pemberitahuan lelang kepada Penggugat dari Turut Tergugat I di dapat fakta bahwa Tergugat I menjaminkan atau menganggunkan sertifikat tersebut dengan menggunakan nama CV MAHARDIKA yang dalam hal ini Tergugat I sebagai direktur di perusahaan tersebut;
17. Bahwa tanah dalam obyek perkara telah dibalik namakan oleh Tergugat I dengan meminjam sertifikat hak milik No. 156 atas nama Suami Penggugat pada saat itu di lakukan secara lisan dan saling percaya tanpa ada surat

*Halaman 4 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt*

#### 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)



surat atau dokumentasi dan tidak ada yang mengetahui terkait balik nama tersebut, lalu Tergugat I dengan dasar sertifikat yang telah di balik nama tersebut menjaminkan sertifikat tersebut kepada Tergugat II;

18. Bahwa atas di jaminkannya sertifikat no 156, serta telah ada lelang dari Turut Tergugat I tersebut, Penggugat berupaya mencari keberadaan Tergugat I, akan tetapi hingga saat ini Tergugat I susah ditemui dan menghilang atau tidak diketahui keberadaannya;
19. Bahwa atas pemberitahuan lelang dari Turut Tergugat I serta telah di jaminkannya Sertifikat atas tanah bangunan dalam obyek perkara, Penggugat terkejut dan tidak tahu menahu karena selama menetapi tanah dan bangunan tersebut tidak ada masalah dan pemberitahuan sebelumnya dari pihak Tergugat I, Tergugat II maupun pihak lain;
20. Bahwa Penggugat merasa bingung dan lelah untuk mencari keberadaan Tergugat I, yang saat ini tidak di ketahui keberadaannya;
21. Bahwa atas perbuatan Tergugat I tersebut tanpa sepengetahuan, persetujuan dan izin dari Penggugat dengan mengagunkan sertifikat No.156 kepada Tergugat II, maka Penggugat mengalami kerugian atas perbuatan Tergugat I, serta atas hal tersebut dapat dikatagorikan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
22. Bahwa TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I selaku instansi Negara, yang dalam hal ini seharusnya mengecek dan melihat serta bertanya pada warga ataupun perangkat desa setempat sebelum melakukan lelang sehingga tidak akan merugikan diri Penggugat selaku pemilik sebenarnya sertifikat No. 156. tanpa prosedur dan cara yang benar telah melanggar peraturan perundang-undangan, dapat pula di katagorikan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
23. Bahwa dalam setiap pemberian kredit, baik Bank, Koperasi dan Badan Usaha Simpan Pinjam wajib memperhatikan prinsip prudential (prinsip kehati-hatian) dan menganut prinsip 5C (carakter / perilaku, capital / modal, capacity / kemampuan untuk mengembalikan pinjaman, coletral / agunan dan condition of economi/kondisi perekonomian), Bank, koperasi dan Badan Usaha Simpan Pinjam wajib mempunyai keyakinan /melakukan analisa dan mengelola fasilitas pinjaman yang diberikan kepada debitur secara baik dan benar hingga pinjaman itu lunas;
24. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut, maka patut diduga apabila Tergugat II telah melanggar prinsip kehati-hatian dalam pembuatan pinjaman kredit terutama dalam menganalisis kepemilikan atas sertifikat No. 156 tersebut,

*Halaman 5 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt*



yang dalam hal ini sejak di belinya tanah dalam obyek perkara telah di kuasai dan di tempati oleh Penggugat, serta Penggugat juga tidak pernah menjual kepada pihak lain;

25. Bahwa akibat kecerobohan Tergugat II dalam melakukan analisis kepemilikan sertifikat No.156 tersebut berakibat pada hilangnya hak-hak Penggugat yaitu hilangnya sertifikat No.156 serta tanah dan bangunan di atasnya;
26. Bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan sebagaimana terurai tersebut, maka jelaslah perbuatan di maksud dapat di katagorikan Perbuatan Melawan Hukum;
27. Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dalam konteks perdata diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Burgerlijk Wetboek ("BW"), dalam Buku III BW, yang berbunyi: "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.";
28. Menurut J Satrio, 1992, Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Undang – Undang Bagian Kedua, PT. Cipta Aditya Bhakti, Bandung, suatu perbuatan hukum dapat di katagorikan sebagai perbuatan melawan hukum harus terpenuhi 4 (empat) hal, yaitu :
  - a. Harus ada perbuatan, yang di maksud dengan perbuatan di sini adalah perbuatan baik bersifat positif dan negatif;
  - b. Perbuatan itu harus melawan hokum dapat berupa : bertentang melanggar orang lain, bertentangan dengan kewajiban hokum si pelaku, bertentangan dengan kesusilaan, bertentangan dengan kepentingan umum;
  - c. Ada kerugian.
  - d. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian yang timbul;
29. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat dan patut untuk mengembalikan dan atau menyerahkan Serifikat Hak Milik No. 156 yang berada di Jl. Sukma ilang desa/Kel.Bernung Kec.Gedong Tataan, Kab. Pesawaran, Provinsi Lampung secara sukarela, utuh dan tanpa syarat kepada Penggugat;

*Halaman 6 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. Bahwa untuk menjamin pemenuhan kewajiban Tergugat I, Tergugat II serta agar Gugatan Penggugat tidak sia-sia (ilucoir), maka Penggugat Mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Gedong Tataan Cq.Majelis Hakim Yang memeriksa Perkara aquo meletakkan sita jaminan terhadap objek perkara tersebut berupa sertifikat No.156 yang berada di Jl. Sukma ilang desa/Kel.Bernung Kec.Gedong Tataan, Kab. Pesawaran, Provinsi Lampung;
31. Bahwa selain hal tersebut, Penggugat memohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Gedong Tataan Cq.Majelis Hakim Yang memeriksa Perkara aquo memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk membalik nama terkait sertifikat No.156 yang berada di Jl. Sukma ilang desa/Kel.Bernung Kec.Gedong Tataan, Kab. Pesawaran, Provinsi Lampung, menjadi nama Penggugat selaku pemilik sebenarnya;
32. Bahwa berkaitan dengan uraian tersebut diatas, maka telah cukup menjelaskan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II terhadap Penggugat;

Berdasarkan seluruh alasan dan dalil-dalil yang diuraikan diatas, maka Penggugat memohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Gedong Tataan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk dapat menjatuhkan putusan, dengan amar putusan sebagai berikut:

### Primer:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk Mengembalikan dan menyerahkan sertifikat Nomor 156 yang berada di Jl. Sukma Ilang Desa/Kelurahan Bernung, Kecamatan Gedong Tataan, Kabupaten Pesawaran, Provinsi Lampung, secara sukarela, utuh dan tanpa syarat kepada Penggugat;
4. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk membalik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 156 yang berada di Jl. Sukma Ilang Desa/Kelurahan Bernung, Kecamatan Gedong Tataan, Kabupaten Pesawaran, Provinsi Lampung menjadi atas nama Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul;

### Subsider:

*Halaman 7 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

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 Dessy Retno Tanjungsari, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Gedong Tataan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Desember 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II 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 secara tertulis di persidangan secara elektronik pada tanggal 19 Januari 2021 yang pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa sebelum sampai pada pemeriksaan pokok perkara, mohon agar Majelis Hakim berkenan memeriksa dan memutus terlebih dahulu eksepsi Tergugat I ini;
2. Bahwa Tergugat I menilai surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena notaris tidak diikutsertakan dalam perkara ini. Pihak yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap karena masih ada orang yang seharusnya ditarik sebagai tergugat. Semestinya pihak ketiga yang bernama Notaris sebagai pelaku yang melakukan proses balik nama sertifikat atau sumber perolehan hak Tergugat I dari suami penggugat, harus ikut sebagai Tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini Notaris mempunyai urgensi untuk membuktikan proses perpindahan hak milik apakah sudah sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku atau tidak.

Halaman 8 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt



Perlunya diikutsertakan Turut Tergugat dalam gugatan menurut pendapat Mahkamah Agung dalam Putusan No. 1642 K/Pdt/2005 adalah karena “dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap.” Selain itu disebutkan juga dalam salah satu pertimbangan putusan tersebut: “Ketidaklengkapan dalam merumuskan subjek yang seharusnya menjadi Tergugatnya, maka gugatan yang diajukan dapat dianggap telah terjadi error in persona/kesalahan subjek hukum maka gugatan tidak bisa diterima/Niet Ontvenkel Ijkverklaard.” Oleh karena itu mohon Kepada Yth Ketua dan anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara a quo, untuk menjatuhkan putusan sela, dengan amar putusan Pengadilan Negeri Gedong Tataan tidak bisa memeriksa dan melanjutkan pemeriksaan untuk mengadili perkara a quo lebih lanjut, serta menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

3. Bahwa Posita dan Petitum Gugatan berbeda. Di dalam Petitum (permintaan) gugatan disebutkan oleh Penggugat agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun di dalam Posita gugatannya, Penggugat tidak menjelaskan perbuatan melawan hukum mana yang telah dilakukan oleh Tergugat. Bahwa Penggugat di dalam Posita gugatannya hanya bercerita namun tidak menguraikan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan Tergugat I sehingga mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, sehingga antara Posita dan Petitum gugatan yang dibuat oleh Penggugat tidak benar secara hukum acara / tertib beracara karena hal-hal yang diminta di dalam Petitum tidak tidak diuraikan secara secara rinci dan jelas di dalam Posita;

Berdasarkan penjelasan di atas, maka kami menilai gugatan Penggugat dalam Perkara perdata Nomor 9/Pdt.G/2020/PN.Gdt adalah cacat formil maka gugatan yang diajukan tidak sah, dengan demikian harus dinyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Maka berdasarkan Eksepsi tersebut diatas, kami mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk memberikan keputusan sebagai berikut:

#### **DALAM PUTUSAN SELA**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menjatuhkan putusan sela sebelum Majelis hakim melakukan pemeriksaan pokok perkara;

*Halaman 9 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt*



3. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvanklijke verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA

### DALAM KONVENSI :

Bahwa Tergugat menolak semua dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I dalam jawaban ini;

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas posita penggugat pada angka 1 (satu) dan angka 2 (dua) yang menyatakan suami Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah dan bangunan yang terletak di jalan Sukma Ilang Desa/Kel Bernung Kecamatan Gedong Tataan, Kabupaten Pesawaran Provinsi Lampung karena sudah dijual kepada Tergugat I dibuktikan dengan telah terjadinya proses balik nama sesuai dengan ketentuan dan kaidah kaidah hukum serta telah diterbitkan sertifikat dengan nomor 08.02.09.13.1.00156 yang telah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Pesawaran;
2. Bahwa Posita Penggugat angka 3 (tiga) dan Angka 4 (empat) telah mengakui kesulitan ekonomi suami Penggugat yang terjerat dengan pihak lain sehingga pada akhirnya menjual tanah dan bangunan kepada Tergugat I untuk mengatasi kesulitan ekonomi;
3. Bahwa Posita Penggugat angka 5 (lima) adalah benar saat itu suami Penggugat ikut bekerja dengan Tergugat karena kesulitan ekonomi;
4. Bahwa Tergugat I menolak keras dalil Penggugat dalam Posita angka 6 (enam) yang menyebutkan jika Tergugat I meminjam sertifikat pada suami Tergugat. Faktanya Tergugat 1 mengambil sertifikat karena sudah melalui proses balik nama dan menjadi pemilik sah Tergugat I;
5. Bahwa Tergugat I menolak keras dalil Penggugat dalam Posita angka 7 (tujuh) angka 8 (delapan), angka 9 (sembilan) dan Angka 10 (sepuluh) yang menyebutkan Tergugat I harus meminta izin untuk menjadikan sertifikat sebagai agunan di bank karena faktanya Tergugat 1 telah membeli rumah tersebut yang dibuktikan telah dilakukan balik nama oleh notaris sesuai aturan. Karena logika hukumnya notaris tidak akan berani melakukan proses balik nama bila salah satu pihak keberatan;
6. Bahwa Tergugat I menolak tegas dalil Penggugat dalam Posita angka 11 (sebelas) dan angka 12 (duabelas). Posita 12 menyebutkan soal jika Tergugat I meminta izin agar sertifikat dijadikan agunan. Karena faktanya ketika sudah dilakukan balik nama dari suami Penggugat ke Tergugat I, untuk apa Tergugat harus meminta izin kepada Penggugat;

Halaman 10 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt



7. Bahwa terkait dalil Penggugat dalam Posita angka 13 (tiga belas) yang menyatakan tidak ada kabar pemberitahuan kepada Penggugat, Tergugat I sudah mendatangi kediaman penggugat untuk bertemu suami penggugat namun tidak berhasil selain itu juga Tergugat I merasa tidak berkewajiban untuk memberitahu aktifitas Tergugat I kepada Penggugat;
8. Tergugat I menolak tegas dalil Penggugat dalam Posita angka 15 (lima belas) pemberian izin Tergugat I kepada Tergugat II karena faktanya sudah dijual dan dilakukan balik nama sehingga kepemilikan telah berpindah tangan sehingga tidak memerlukan izin lagi dari Penggugat;
9. Bahwa Tergugat I menolak tegas dalil Penggugat dalam Posita angka 17 (tujuh belas). Proses balik nama yang dilakukan Notaris pastilah mengikuti aturan hukum yang berlaku artinya proses balik nama tentu sudah disetujui oleh pihak-pihak dan tanpa ada rekayasa atau paksaan dari pihak manapun;
10. Bahwa Tergugat I mambantah dalil Penggugat dalam Posita angka 19 (sembilanbelas) karena kepemilikan telah berpindah tangan sehingga tidak memerlukan izin lagi dari Penggugat dan tidak perlu memberitahukan terkait penggunaan sertifikat yang telah dibaliknamakan tersebut;
11. Bahwa Tergugat I menolak tegas dalil Penggugat dalam Posita angka 21 (dua satu) dan 26 (dua enam) sebutan jika Tergugat I telah melakukan perbuatan melanggar hukum karena proses balik nama sudah sesuai ketentuan dan aturan hukum yang berlaku;
12. Bahwa Tergugat I sepakat dengan dalil Penggugat dalam Posita angka 27 (dua tujuh) yang menyebutkan "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada orang, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian itu". Tergugat I sangat dirugikan dengan gugatan yang dilakukan oleh Penggugat sehingga Tergugat I akan melakukan gugat balik;

## **DALAM REKONPENSI**

1. Bahwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam konpensi merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan Rekonpensi yang merupakan satu kesatuan utuh, serta mohon Tergugat I dalam Konpensi disebut sebagai Penggugat Rekonpensi;
2. Bahwa penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi dengan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi pada awalnya memiliki hubungan yang baik terlebih karena penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi dan suami Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi bekerja dalam

*Halaman 11 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt*



perusahaan yang sama. Oleh karena itu penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi meminta agar seluruh dalil yang dinyatakan oleh Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi untuk membuktikan setiap dalil yang disampaikan dalam surat gugatan. Namun apabila Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi tidak dapat membuktikan dalilnya maka sudah sepantasnya jika Majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan dari Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi atau sekurang kurangnya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

3. Bahwa penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi perlu menjelaskan agar menjadi jelas. Setelah terjadi transaksi dan proses balik nama sertifikat tersebut, suami tergugat Rekonpensi/penggugat konvensi memohon agar dapat bekerja sebagai karyawan di perusahaan Penggugat rekonvensi / Tergugat I Konpensi yang bergerak di bidang penjualan batubara dan suami tergugat Rekonpensi/penggugat konvensi bertugas mencatat pengeluaran batubara dari Bukit Asam ke customer (pabrik pabrik pemakai batubara). Hal inilah sehingga penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi memperbolehkan suami tergugat Rekonpensi/penggugat konvensi (Sugihartono) dan keluarganya untuk tetap tinggal dirumah yang telah penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi beli dari suami tergugat Rekonpensi/penggugat konvensi. Saat itu, pernah terucap secara lisan jika nantinya suami tergugat Rekonpensi/penggugat konvensi diperbolehkan membeli kembali dengan catatan mengikuti harga pasar disaat hendak membeli rumah tersebut;
4. Bahwa seiring perjalanan waktu tepatnya pada tahun 2011, suami Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi terbukti melakukan kejahatan menjual batubara milik penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi sebanyak 1857,7 ton atau senilai dengan uang Rp 1.300.390.000,- (satu miliar tiga ratus juta tiga ratus sembilan puluh ribu rupiah) dengan cara mengeluarkan Batubara dari Bukit asam namun tidak masuk dalam data penjualan. Hal ini dibuktikan dengan surat pernyataan suami tergugat Rekonpensi/penggugat konvensi kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi dan disaksikan oleh ADM keuangan, Dina Novita Sari dan Eka Sri Lestari sebagai Buyer Offser. Tadinya permasalahan ini akan diproses secara hukum oleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi, saat itu suami tergugat Rekonpensi/penggugat konvensi memohon agar tidak membawa ini ke persoalan hukum dan berjanji akan mengganti kerugian – kerugian yang timbul atas perbuatannya dengan membuat pernyataan / pengakuan



tertanggal 9 Februari 2012 ditandatangani diatas materai dan disaksikan oleh Saudara Syadu Andre, saudari Dina Novita Sari dan Saudari Eka Sri Lestari. Namun tidak ada satupun yang ditepati. Bahkan dalam tahun yang sama sekitar akhir tahun 2012 Suami tergugat Rekopensi/penggugat konpensi kembali melakukan kejahatan terhadap perusahaan dengan cara melakukan penggelapan pajak mobil tronton sebanyak 10 unit selama 2 tahun dengan pajak perunit pertahun Rp 4.166.600, (empat juta seratus enam puluh enam ribu rupiah) sehingga menimbulkan kerugian total pada perusahaan Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi sebesar Rp 83.332.000, (delapan puluh tiga juta tiga ratus tiga puluh dua ribu rupiah) Kasus ini pun sama tergugat Rekopensi/penggugat konpensi dan suami tergugat Rekopensi/penggugat konpensi memohon agar masalah ini tidak diteruskan ke masalah hukum. Tergugat Rekopensi/penggugat konpensi dan suami Tergugat Rekopensi/penggugat konpensi memberikan surat jual beli tanah seluas 1272 Meter persegi saat itu disaksikan salah satu petugas kepolisian bernama AKP Ujang sehingga masalah tersebut dianggap selesai dengan diterbitkannya sertifikat baru atas nama Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi dengan No sertifikat 08.11.01.13.1.02750;

5. Bahwa karena suami tergugat Rekopensi/penggugat konpensi tidak kooperatif dan melarikan diri dari tanggungjawabnya maka pada pertengahan tahun 2013, Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi mendatangi rumah milik Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi yang dihuni tergugat Rekopensi/penggugat konpensi dan suami tergugat Rekopensi/penggugat konpensi untuk menanyakan keberadaan suami tergugat Rekopensi/penggugat konpensi. Saat itu Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi bertemu dengan tergugat Rekopensi/penggugat konpensi secara langsung yang saat itu tergugat Rekopensi/penggugat konpensi menyatakan tidak mengetahui keberadaan suami tergugat Rekopensi/penggugat konpensi. Saat itu juga Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi meminta agar tergugat Rekopensi/penggugat konpensi untuk mengosongkan rumah tersebut, namun sejak saat itu hingga saat ini tergugat Rekopensi/penggugat konpensi dan Suami tergugat Rekopensi/penggugat konpensi belum juga mengosongkan rumah tersebut. Sejak tahun 2013 sertifikat milik Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi dijamin ke Bank BNI Cabang Bandar Lampung;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi hanya bertujuan untuk membela kepentingan hukumnya dan nama baik Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi demi mendapatkan keadilan yang berlandaskan kebenaran sehingga apabila gugatan yang menurut penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi tidak memiliki kebenaran maka sudah sepantasnya gugatan tersebut tidak dapat diterima;
7. Bahwa Penggugat Rekonpensi mengajukan agar Tergugat rekonpensi dapat segera membayar sewa tempat tinggal selama 13 tahun karena telah menempati rumah milik Penggugat Rekonpensi. Bila dihitung total sewa selama 13 tahun, Tergugat Rekonpensi diwajibkan membayar uang sebesar Rp 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah). Selain itu Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi mengajukan gugatan kerugian immaterial karena telah membuat malu dan mencemarkan nama baik keluarga besar Penggugat Rekonpensi atau Tergugat I Konpensi sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

Berdasarkan fakta hukum dan alasan gugatan rekonpensi tersebut diatas, maka dengan ini dimohon agar gugatan Rekonpensi ini dikabulkan seluruhnya dan selanjutnya Penggugat Rekonpensi dengan ini mohon agar Pengadilan Negeri Gedong Tataan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi:

#### **MENGADILI:**

##### **DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat;
2. Menjatuhkan putusan sela sebelum Majelis hakim melakukan pemeriksaan pokok perkara;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

##### **DALAM KONVENSI:**

1. Menyatakan menolak gugatan Pemohon untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Pemohon tidak dapat diterima sepanjang berkenaan dengan Tergugat I;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

##### **DALAM REKONVENSI:**

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konpensi untuk seluruhnya;

*Halaman 14 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt*

#### **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

2. Menghukum Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konvensi diwajibkan membayar uang sebesar Rp 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi;
3. Menghukum Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi untuk membayar kerugian immaterial secara tunai dan seketika sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) karena membuat beban mental Keluarga besar Tergugat I Konpensi / Penggugat rekonpensi di hadapan masyarakat;
4. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding, ataupun kasasi;
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi membayar segala biaya perkara.

Atau

Apabila Pengadilan Negeri Gedong Tataan berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban secara tertulis di persidangan secara elektronik pada tanggal 19 Januari 2021 yang pada pokoknya sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI:**

### **I. Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*Obscure Libellum*)**

1. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya pada angka 1 menyebutkan bahwa :  
“Bahwa Penggugat adalah istri dari Saudara Sugihartono (alm) selaku pemilik sebidang tanah dan bangunan di Jl. Sukma ilang desa/Kel. Bernung Kec. Gedong Tataan, Kab. Pesawaran, Provinsi Lampung sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 156 atas nama Suami Penggugat (Sugihartono).”
2. Bahwa berdasarkan dalil tersebut di atas PENGGUGAT di dalam gugatan *a quo* kabur dan tidak jelas karena hanya menguraikan letak objek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan di Jalan Sukma Ilang, Desa/Kelurahan Bernung, Kecamatan Gedong Tataan, Kabupaten Pesawaran dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 156, namun tidak menjelaskan mengenai luas tanah dan batas-batas objek gugatan sehingga gugatan PENGGUGAT menjadi tidak jelas;
3. Bahwa sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 149 Ayat (1) RBG dan sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 582 K/SIP/1973 yang berbunyi :”*Karena petitum gugatan adalah tidak jelas gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.*”;

Halaman 15 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt



4. Dengan demikian, gugatan yang diajukan oleh PELAWAN tidak memenuhi syarat substansial *fundamentum petendi* ini, maka gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT secara nyata adalah *obscure libel*;

## II. Gugatan Kurang Pihak ( *Pluris Litis Consortium* )

1. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya pada angka 7 menyebutkan bahwa setelah dibalik nama Sertifikat Hak Milik No. 156 atas nama Suami Penggugat SUGIHARTONO. Tergugat I meminta izin kepada Suami Penggugat untuk dijadikan agunan atau jaminan atas sertifikat di bank Panin pada tahun 2008 dan pada tahun 2010 telah selesai dan diroya.”;
2. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut diatas, maka terhadap Sertifikat Hak Milik No. 156 telah terjadi proses balik nama yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT dari sebelumnya atas nama Suami Penggugat SUGIHARTONO;
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka sudah sangat sepatutnya Notaris/PPAT yang bertugas dalam proses balik nama Sertifikat No. 156 dijadikan sebagai pihak dalam perkara *a quo* agar perkara tersebut menjadi terang;
4. Bahwa berdasarkan dalil tersebut diatas menunjukkan gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT secara hukum adalah kurang pihak (*pluris litis consortium*).

## III. Gugatan Dialamatkan Pada Orang Yang Salah ( *Error in Persona* )

1. Bahwa PENGGUGAT mendasarkan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap TERGUGATII sebagaimana tercantum dalam gugatan *a quo* pada angka 22 dan 25 halaman 4 sebagai berikut : “22. Bahwa TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I selaku instansi Negara, yang dalam hal ini seharusnya mengecek dan melihat serta bertanya pada warga ataupun perangkat desa setempat sebelum melakukan lelang sehingga tidak akan merugikan diri PENGGUGAT selaku pemilik sebenarnya sertifikat No. 156, tanpa prosedur dan cara yang benar telah melanggar peraturan perundang-undangan, dapat pula dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum (PMH)  
25. Bahwa akibat kecerobohan TERGUGAT II dalam melakukan analisis kepemilikan sertifikat No. 156 tersebut berakibat pada hilangnya hak-hak PENGGUGAT yaitu hilangnya sertifikat No. 156 serta tanah dan bangunan di atasnya”.

Halaman 16 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt



2. Bahwa berdasarkan dalil-dalil PENGGUGAT tersebut di atas, maka gugatan wanprestasi PENGGUGAT terhadap TERGUGAT II tersebut secara nyata adalah tidak jelas, tidak cermat, dan tidak tepat dengan alasan-alasan sebagai berikut :
  - a. PENGGUGAT dalam gugatan a quo tidak dapat menggambarkan secara cermat mengenai dasar hubungan hukum antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II atas objek perkara yang dibuktikan dengan menyimpulkan secara sepihak tanpa berdasarkan fakta hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku mengenai dasar perlawanan yang dimaksud dalam gugatan a quo;
  - b. PENGGUGAT dalam gugatan perkara a quo secara nyata tidak tepat sebab TERGUGAT II hanya memiliki dasar hubungan hukum dengan TERGUGAT I berdasarkan Perjanjian Kredit dimana TERGUGAT I merupakan Debitur dari TERGUGAT II dan tidak melibatkan PENGGUGAT sama sekali;
  - c. Bahwa dengan sangat jelas TERGUGAT II tidak memiliki hubungan keperdataan atau hubungan hukum dengan PENGGUGAT, sehingga mengakibatkan gugatan PENGGUGAT a quo dialamatkan pada orang yang salah (error in persona).
3. Bahwa bagaimana mungkin PENGGUGAT mendalilkan telah mempunyai dasar perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT I, sementara PENGGUGAT sendiri tidak mampu secara objektif mengakui adanya fakta hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan melakukan kesalahan dalam menerjemahkan keadaan faktual ke dalam ketentuan sebagai dasar hukum gugatan (legal standing), khususnya mengenai dasar perbuatan melawan hukum atas objek perkara;

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa dalil-dalil yang telah TERGUGAT II kemukakan dalam eksepsi di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil jawaban TERGUGAT II dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam gugatan a quo, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT II;
3. Bahwa PENGGUGAT berdasarkan gugatan a quo mempermasalahkan sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 156 yang digunakan oleh TERGUGAT I sebagai jaminan kredit yang

*Halaman 17 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt*



mana sertifikat tersebut saat ini akan dilakukan penjualan melalui lelang oleh TERGUGAT II;

4. Bahwa atas permasalahan pada butir 3 di atas, dengan ini TERGUGAT II menyampaikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo bahwa TERGUGAT II tidak memiliki hubungan hukum / hubungan keperdataan dengan PENGGUGAT. Dapat kami sampaikan bahwa TERGUGAT II hanya memiliki hubungan hukum / hubungan keperdataan dengan TERGUGAT I.
5. Bahwa hubungan hukum antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah melalui PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., Sentra Kredit Kecil Bandar Lampung (saat ini telah menjadi Kantor Cabang Utama Tanjungkarang) yang dimulai sejak TERGUGAT I dan TERGUGAT II sepakat untuk mengikatkan diri dalam hubungan keperdataan yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit (selanjutnya disebut "PK") dimana TERGUGAT I akan diberikan fasilitas kredit dari TERGUGAT II. Adapun fasilitas kredit yang diberikan tersebut terdiri dari :
  - a. Kredit Modal Kerja Rekening Koran Terbatas dengan maksimum kredit sebesar Rp7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) sebagaimana dimaksud dalam PK No. 2013.100.142 tanggal 18 Juni 2013, beserta seluruh perubahan-perubahannya dengan perubahan terakhir berdasarkan Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit (selanjutnya disebut "PPPK") No. (12)2013.100.142 tanggal 27 Februari 2020 dengan maksimum kredit adalah sebesar Rp7.875.000.000,- (tujuh milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah).
  - b. Kredit Modal Kerja Aflopend dengan maksimum kredit Rp225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) berdasarkan PK No. 2016.513.142 tanggal 30 Agustus 2016, beserta seluruh perubahan-perubahannya dengan perubahan terakhir berdasarkan PPPK No. (7)2016.513.142 tanggal 27 Februari 2020 dengan maksimum kredit adalah sebesar Rp158.227.614,- (seratus lima puluh delapan juta dua ratus dua puluh tujuh ribu enam ratus empat belas rupiah).
6. Bahwa sebagai jaminan terhadap pelunasan hutang kredit TERGUGAT I, TERGUGAT I telah menyerahkan jaminan kredit kepada TERGUGAT II sebagai berikut :
  - a. Sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal (luas 154 m<sup>2</sup>) yang terletak di Perum BTN Kebon Agung Jl. Pepaya Blok N No. 11, Desa Kebon Agung, Kec. Lawang Kidul, Kab. Muara Enim dengan bukti kepemilikan

Halaman 18 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Milik (selanjutnya disebut "SHM") No.380 tanggal 28 Maret 2006 an. Anizar;
- b. Sebidang tanah (luas 1.355 m<sup>2</sup>) yang terletak di Jl. Air Paku, Desa Tanjung Enim, Kec. Tanjung Agung, Kab. Muara Enim dengan bukt kepemilikan SHM No. 853 tanggal 25 Juni 2013 atas nama Nurbani Yanita;
  - c. Sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal (luas 1.380 m<sup>2</sup>) yang terletak di Jl. Sukma Hilang, Desa Bernung, Kec. Gedong Tataan, Kab. Pesawaran dengan bukti kepemilikan SHM No. 156 tanggal 26 Desember 2001 atas nama M. Ali;
  - d. Sebidang tanah dan bangunan (luas 1.320 m<sup>2</sup>) yang terletak di Jl. Air Paku, Desa Tanjung Enim, Kec. Tanjung Agung, Kab. Muara Enim dengan bukti kepemilikan SHM No. 85 tanggal 14 Oktober 1985 atas nama M. Ali;
  - e. Sebidang tanah dan bangunan (luas 480 m<sup>2</sup>) yang terletak di Desa Sabah Balau, Kec. Tanjung Bintang, Kab. Lampung Selatan dengan bukti kepemilikan SHM No. 87 tanggal 3 September 1998 atas nama Zairin Alfi Syahrin, SH;
  - f. Sebidang tanah dan bangunan (luas 410 m<sup>2</sup>) yang terletak di Jl. Keramat Gg. Dahlia 2, Kel. Rabuhan Ratu, Kec. Kedaton, Kota Bandar Lampung dengan bukti kepemilikan SHM No. 10208/L.R. tanggal 1 Mei 1997 atas nama M. Ali;
  - g. Sebidang tanah (luas 1.272 m<sup>2</sup>) yang terletak di Desa Bernung, Kec. Gedong Tataan, Kab. Pesawaran dengan bukti kepemilikan SHM No. 02750 tanggal 30 Januari 2014 atas nama Muhamad Ali;
  - h. Sebidang tanah (luas 970 m<sup>2</sup>) yang terletak di Desa Sabah Balau, Kec. Tanjung Bintang, Kab. Lampung Selatan dengan bukti kepemilikan SHM No. 373 tanggal 27 Desember 2005 atas nama Muhammad Zaki Gufran;
  - i. Sebidang tanah (luas 2.125 m<sup>2</sup>) yang terletak di Desa Sabah Balau, Kec. Tanjung Bintang, Kab. Lampung Selatan dengan bukti kepemilikan SHM No. 372 tanggal 27 Desember 2005 atas nama Zairin AS, SH;
  - j. Sebidang tanah dan bangunan rumah (luas 154 m<sup>2</sup>) yang terletak di Perum BTN Kebon Agung Jl. Mangga 2 Blok R No. 10, Desa Kebon Agung, Kec. Lawang Kidul, Kab. Muara Enim dengan bukti kepemilikan SHM No. 513 tanggal 28 Februari 1989 atas nama M. Ali;
  - k. Sebidang tanah (luas 1.524 m<sup>2</sup>) yang terletak di Jl. Air Paku, Desa Tanjung Enim, Kec. Tanjung Agung, Kab. Muara Enim dengan bukti

Halaman 19 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikan SHM No. 852 Selatan tanggal 25 Juni 2013 atas nama Muhammad Ali;

- I. Sebidang tanah (luas 1.910 m<sup>2</sup>) yang terletak di Jl. Air Paku, Desa Tanjung Enim, Kec. Tanjung Agung, Kab. Muara Enim dengan bukti kepemilikan SHM No. 132 tanggal 9 Februari 2000 atas nama Anizar;
  - m. Sebidang tanah dan bangunan rumah (luas 154 m<sup>2</sup>) yang terletak di Perum BTN Kebon Agung Jl. Kayu Manis 1 Blok F No. 02, Desa Kebon Agung, Kec. Lawang Kidul, Kab. Muara Enim dengan bukti kepemilikan SHM No. 584 tanggal 1 Agustus 1992 atas nama Muhamad Ali;
  - n. Sebidang tanah (luas 867 m<sup>2</sup>) yang terletak Jl. Air Paku, Desa Tanjung Enim, Kec. Tanjung Agung, Kab. Muara Enim dengan bukti kepemilikan SHM No. 854 tanggal 25 Juni 2013 atas nama Dian Nurafni;
7. Bahwa atas jaminan kredit sebagaimana tersebut pada angka 6 di atas telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan dengan rincian sebagai berikut:
- a. SHM No. 380 tanggal 28 Maret 2006 atas nama Anizar telah diikat Hak Tanggungan I (Pertama) sejumlah Rp156.000.000,- (seratus lima puluh enam juta rupiah) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (selanjutnya disebut "SHT") No. 1298/2013 tanggal 7 November 2013;
  - b. SHM No. 853 Selatan tanggal 25 Juni 2013 atas nama Anizar telah diikat Hak Tanggungan I (Pertama) sejumlah Rp386.000.000,- (tiga ratus delapan puluh enam juta rupiah) berdasarkan SHT No. 1309/2013 tanggal 7 November 2013;
  - c. SHM No. 156 tanggal 26 Desember 2001 atas nama M. Ali telah diikat Hak Tanggungan I (Pertama) sejumlah Rp627.000.000,- (enam ratus dua puluh tujuh juta rupiah) berdasarkan SHT No. 556/2013 tanggal 25 September 2013 dan Hak Tanggungan II (Kedua) sejumlah Rp102.820.000,- (seratus dua juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah) berdasarkan SHT II No. 524/2014 tanggal 4 Agustus 2014;
  - d. SHM No. 85 tanggal 14 Oktober 1985 atas nama M. Ali telah diikat Hak Tanggungan I (Pertama) sejumlah Rp3.185.000.000,- (satu milyar seratus delapan puluh lima juta rupiah) berdasarkan SHT No. 1336/2013 tanggal 7 November 2013 dan Hak Tanggungan II (Kedua) sejumlah Rp818.430.000,- (delapan ratus delapan belas juta empat ratus tiga puluh ribu rupiah) berdasarkan SHT II No. 1027/2014 tanggal 29 September 2014;

Halaman 20 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt

#### 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

- e. SHM No. 87 tanggal 3 September 1998 atas nama Zairin Alfi Syahrin, SH telah diikat Hak Tanggungan I (Pertama) sejumlah Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) berdasarkan SHT No. 552/2014 tanggal 3 Maret 2014;
- f. SHM No. 10208/L.R. tanggal 1 Mei 1997 atas nama M. Ali telah diikat Hak Tanggungan I (Pertama) sejumlah Rp800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) berdasarkan SHT I No. 04583/2013 tanggal 19 Agustus 2013 dan Hak Tanggungan II (Kedua) sejumlah Rp237.840.000,- (dua ratus tiga puluh tujuh juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah) berdasarkan SHT II No. 03945/2014 tanggal 24 Juli 2014;
- g. SHM No. 02750 tanggal 30 Januari 2014 atas nama Muhamad Ali telah diikat Hak Tanggungan I (Pertama) sejumlah Rp104.304.000,- (seratus empat juta tiga ratus empat ribu rupiah) berdasarkan SHT No. 523/2014 tanggal 4 Agustus 2014;
- h. SHM No. 373 Balau tanggal 27 Desember 2005 atas nama Muhammad Zaki Gufran telah diikat Hak Tanggungan I (Pertama) sejumlah Rp275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) berdasarkan SHT No. 2456/2013 tanggal 28 Oktober 2013;
- i. SHM No. 372 tanggal 27 Desember 2005 atas nama Zairin AS, SH. telah diikat Hak Tanggungan I (Pertama) sejumlah Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) berdasarkan SHT No. 2239/2013 tanggal 7 Oktober 2013;
- j. SHM No. 513 tanggal 28 Februari 1989 atas nama M. Ali telah diikat Hak Tanggungan I (Pertama) sejumlah Rp178.000.000,- (seratus tujuh puluh delapan juta rupiah) berdasarkan SHT No. 1296/2013 tanggal 7 November 2013;
- k. SHM No. 852 tanggal 25 Juni 2013 atas nama Muhammad Ali telah diikat Hak Tanggungan I (Pertama) sejumlah Rp434.000.000,- (empat ratus tiga puluh empat juta rupiah) berdasarkan SHT No. 1310/2013 tanggal 7 November 2013;
- l. SHM No. 132 tanggal 9 Februari 2000 atas nama Anizar telah diikat Hak Tanggungan I (Pertama) sejumlah Rp544.000.000,- (lima ratus empat puluh empat juta rupiah) berdasarkan SHT No. 1308/2013 tanggal 7 November 2013;
- m. SHM No. 584 tanggal 1 Agustus 1992 atas nama Muhamad Ali telah diikat Hak Tanggungan I (Pertama) sejumlah Rp227.700.000,- (dua ratus dua puluh tujuh juta tujuh ratus ribu rupiah) berdasarkan SHT No. 1297/2013 tanggal 7 November 2013;

Halaman 21 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt



- n. SHM No. 854 tanggal 25 Juni 2013 atas nama Dian Nurafni telah diikat Hak Tanggungan I (Pertama) sejumlah Rp247.000.000,- (dua ratus empat puluh tujuh juta rupiah) berdasarkan SHT No. 1307/2013 tanggal 7 November 2013;
8. Bahwa pengikatan Hak Tanggungan terhadap jaminan sebagaimana tersebut di atas telah sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 1 angka 1 yang berbunyi sebagai berikut : "*Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.*"
9. Bahwa memperhatikan fakta hukum pada angka 6 dan 7 serta ketentuan mengenai Hak Tanggungan pada angka 8 di atas, maka secara hukum pengikatan hak tanggungan yang membebani objek perkara dalam gugatan a quo adalah sah, berharga, serta mempunyai ketentuan hukum dan pembuktian.
10. Bahwa dalam perjalanan pelaksanaan Perjanjian Kredit tersebut, TERGUGAT I tidak dapat melaksanakan kewajibannya kepada TERGUGAT II sehingga fasilitas kredit yang diterima TERGUGAT I tersebut beralih menjadi kategori tidak lancar sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/28/DPNP tanggal 31 Juli 2013 perihal Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dalam Lampiran I yang menyebutkan kriteria kemampuan membayar dilihat dari ketepatan pembayaran pokok dan bunga yang terbagi menjadi sebagai berikut :
- Lancar, yaitu pembayaran tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan persyaratan kredit;
  - Dalam Perhatian Khusus, yaitu terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga sampai dengan 90 (sembilan puluh) hari dan jarang mengalami cerukan;
  - Kurang Lancar, yaitu terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 90 (sembilan puluh) hari sampai dengan 120 (seratus dua puluh) hari dan terdapat cerukan yang berulang kali khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas;

Halaman 22 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Diragukan, yaitu terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 120 (seratus dua puluh) hari sampai dengan 180 (seratus delapan puluh) hari dan terjadi cerukan yang bersifat permanen khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas;
- e. Macet, yaitu terdapat tunggakan pokok dan atau bunga yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari;
11. Bahwa dengan beralihnya fasilitas kredit TERGUGAT I menjadi kategori tidak lancar, maka secara langsung hal ini juga menandakan bahwa TERGUGAT I telah cidera janji (wanprestasi) kepada TERGUGAT II sebagaimana telah diatur dalam PK No. 2013.100.142 dan PK No. 2016.513.142.
12. Bahwa Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi : *“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ia menerapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai denga lewatnya waktu yang ditentukan”*.
13. Bahwa atas ketidaklancaran dalam pembayaran oleh TERGUGAT I tersebut, maka TERGUGAT II dengan itikad baik mengingatkan TERGUGAT I melalui surat peringatan / teguran tunggakan kredit kepada TERGUGAT I sebagai berikut :
  - a. Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tanjung Karang No. TKR/9/1679A/R tanggal 17 Juli 2017;
  - b. Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tanjung Karang No. TKR/9/1845A/R tanggal 4 Agustus 2017;
  - c. Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tanjung Karang No. TKR/9/2179A/R tanggal 30 Juli 2019;
14. Bahwa Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan berbunyi sebagai berikut *“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*
15. Bahwa karena TERGUGAT II sudah beritikad baik dan dengan sabar menunggu itikad baik dari TERGUGAT I untuk melaksanakan kewajibannya berdasarkan PK No. 2013.100.142 namun itikad baik tersebut tidak kunjung datang, oleh karena itu TERGUGAT II melaksanakan hak yang diberikan oleh undang-undang kepada TERGUGAT II sebagai Kreditur Preferen yang

Halaman 23 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt



beritikad baik untuk melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan atas objek perkara a quo yang merupakan jaminan kredit TERGUGAT I;

16. Bahwa TERGUGAT II menolak keras dalil-dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam gugatan a quo sebagai berikut :

a. Butir 6 dan 7 halaman 2 yang berbunyi : “ 6. *Bahwa dikarenakan kekurangan modal, Tergugat I meminjam Sertifikat Hak Milik No 136 atas nama Suami Penggugat SUGIHARTONO, akan tetapi dikarenakan Tergugat I lah yang ingin meminjam uang, maka Tergugat I membuat surat seolah-olah Tergugat I membeli dari suami Penggugat, dan terkait hal tersebut dikarenakan suami Penggugat dan Penggugat merasa hutang budi serta sangat percaya kepada Tergugat I, maka Penggugat menyetujui hal-hal yang dikatakan oleh Tergugat I.* 7: *“Bahwa setelah dibalik nama Sertifikat Hak Milik No. 156 atas nama Suami Penggugat SUGIHARTONO, Tergugat I memimta izin kepada Suami Penggugat untuk dijadikan agunan atau jaminan atas sertifikat di Bank Panin pada tahun 2008 dan pada tahun 2010 telah selesai dan di roya”.*

b. Bahwa pada dalil-dalil PENGGUGAT sebagaimana tersebut pada butir a diatas menunjukkan ketidaksesuaian antara angka 6 dan angka 7 dimana PENGGUGAT menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 156 dipinjamkan kepada TERGUGAT I tetapi hal tersebut kemudian dibalik nama menjadi atas nama TERGUGAT I yang mana proses balik nama tersebut seharusnya telah diketahui dan disetujui oleh PENGGUGAT maupun Suami PENGGUGAT Sugihartono;

17. Bahwa TERGUGAT II menolak keras dalil-dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam gugatan a quo sebagai berikut :

a. Butir 7, 8, 12 dan 17 pada halaman 3 yang berbunyi : “7. *Bahwa setelah dibalik nama Sertifikat Hak Milik No. 156 atas nama Suami Penggugat SUGIHARTONO, Tergugat I memimta izin kepada Suami Penggugat untuk dijadikan agunan atau jaminan atas sertifikat di Bank Panin pada tahun 2008 dan pada tahun 2010 telah selesai dan di roya.* 8.: *Bahwa pada tahun 2010, Tergugat I meminta izin kepada Suami Penggugat untuk kembali di jadikan agunan atau jaminan sertifikat tersebut di Bank BCA (Bank Central Asia), dikarenakan Tergugat I sebelumnya tidak ada masalah serta tidak ada tunggakan maka suami Penggugat dengan Penggugat mempercayai kembali untuk dijadikan jaminan atau agunan serta member izin.* 12. *“Bahwa di pertengahan tahun 2018, Tergugat I*

Halaman 24 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt



*datang ke rumah Penggugat untuk meminta izin agar sertifikat nomor 156 kembali dijadikan jaminan atau agunan, akan tetapi Penggugat menolak dikarenakan khawatir terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, atas hal tersebut Tergugat I marah dan bahkan sempat mengancam Penggugat.*

*17 : "Bahwa tanah dalam obyek perkara telah dibalik namakan oleh Tergugat I dengan meminjam sertifikat hak milik No. 156 atas nama suami Penggugat pada saat itu dilakukan secara lisan dan saling percaya tanpa ada surat-surat atau dokumentasi dan tidak ada yang mengetahui terkait balik nama tersebut, lalu Tergugat I dengan dasar sertifikat yang telah dibalik nama tersebut menjaminkan sertifikat tersebut kepada Tergugat II."*

b. Bahwa pada dalil PENGGUGAT sebagaimana tersebut pada butir a di atas secara nyata bertentangan dengan fakta hukum, tidak masuk akal dan terkesan mengada-ada dengan dasar telah disebutkan sendiri oleh PENGGUGAT bahwa sertifikat tersebut sudah dilakukan balik nama menjadi atas nama TERGUGAT I yang mana secara hukum proses balik nama tersebut terjadi berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT;

c. Bahwa dapat TERGUGAT II sampaikan juga, dalil gugatan PENGGUGAT pada butir a di atas secara nyata dan jelas bahwa PENGGUGAT mengetahui dan mengakui SHM No. 156 telah dilakukan balik nama dan telah diagunkan kepada TERGUGAT II bahkan sebelumnya telah diagunkan juga di beberapa bank lainnya sebelum pada TERGUGAT II, namun baru saat ini PENGGUGAT mempermasalahkan agunan tersebut. Dengan demikian sangat jelas bahwa PENGGUGAT hanyalah mencari-cari alasan agar TERGUGAT II tidak melelang agunan dimaksud.

18. Bahwa TERGUGAT II menolak keras dalil-dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam gugat a quo sebagai berikut :

a. Butir 22 pada halaman 4 yang berbunyi : "*Bahwa TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I selaku instansi Negara, yang dalam hal ini seharusnya mengecek dan melihat serta bertanya pada warga ataupun perangkat desa setempat sebelum melakukan lelang sehingga tidak akan merugikan diri PENGGUGAT selaku pemilik sebenarnya sertifikat No. 156, tanpa prosedur dan cara yang benar telah melanggar peraturan perundang-undangan, dapat pula dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum (PMH)."*

Halaman 25 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt



- b. Bahwa pada dalil PENGGUGAT tersebut pada butir a diatas secara nyata bertentangan dengan fakta hukum dengan proses pelelangan tersebut dilakukan karena fasilitas kredit PENGGUGAT dinyatakan macet, dan sampai saat ini PENGGUGAT tidak mampu dan tidak beritikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada TERGUGAT II maka sudah sepatutnya TERGUGAT II melakukan upaya-upaya untuk penyelesaian kredit PENGGUGAT yang salah satunya adalah dengan melakukan penjualan terhadap jaminan PENGGUGAT sebagaimana telah diatur dalam PK No. 2013.100.142 yang ditandatangani di Bandar Lampung tanggal 18 Juni 2013 serta PK No. 2016.513.142 yang ditandatangani di Bandar Lampung tanggal 30 Agustus 2016 dan disepakati oleh TERGUGAT I;
- c. Bahwa Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (untuk selanjutnya disebut dengan "UUHT") dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut "PMK Lelang") mengatur sebagai berikut :
- Pasal 6 UUHT berbunyi sebagai berikut :*"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."*
  - Pasal 20 ayat 1 UUHT berbunyi sebagai berikut :*"Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6."*
  - Pasal 6 huruf e PMK Lelang berbunyi sebagai berikut : *"Lelang eksekusi diantaranya terdiri dari, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)."*
- d. Bahwa berdasarkan ketentuan perundang-undangan sebagaimana tersebut pada huruf c di atas, TERGUGAT II tegaskan kepada PENGGUGAT bahwa TERGUGAT II mempunyai hak atas kekuasaannya sendiri untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum apabila debitor dhi. TERGUGAT I cidera janji, yang artinya lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku karena debitor telah melakukan cidera janji karena tidak melaksanakan kewajibannya atas fasilitas kredit yang diterimanya;

Halaman 26 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt



e. Bahwa dalil PENGGUGAT yang menyatakan dirinya telah merasa dirugikan merupakan sebuah dalil yang sangat membingungkan karena secara jelas nyata-nyatanya TERGUGAT II lah yang merasa telah dirugikan dengan wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT I, oleh karena itu sudah sepatutnya TERGUGAT II dapat melakukan proses lelang atas agunan dimaksud berdasarkan butir b,c, dan d di atas;

19. Bahwa TERGUGAT II menolak keras dalil-dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam gugatana quo sebagai berikut :

a. Butir 23 dan 24 pada halaman 4 yang berbunyi :

*"23. Bahwa dalam setiap pemberian kredit, baik Bank, Koperasi dan Badan Usaha Simpan Pinjam wajib memperhatikan prinsip prudential (prinsip kehati-hatian) dan menganut prinsip 5C (carakter / perilaku, capital / modal, capacity / kemampuan untuk mengembalikan pinjaman, coeltral / agunan dan condition of economi / kondisi perekonomian), Bank, koperasi dan Badan Usaha Simpan Pinjam wajib mempunyai keyakinan/melakukan analisa dan mengelola fasilitas pinjaman yang diberikan kepada debitur secara baik dan benar hingga pinjaman itu lunas";*

*24. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut, maka patut diduga apabila Tergugat II telah melanggar prinsip kehati-hatian dalam pembuatan pinjaman kredit terutama dalam menganalisis kepemilikan atas sertifikat No. 156 tersebut, yang dalam hal ini seja dibelinya tanah dalam obyek perkara telah dikuasai dan ditempati oleh Penggugat, serta Penggugat juga tidak pernah menjual kepada pihak lain.*

*25. Bahwa akibat kecerobohan Tergugat II dalam melakukan analisis kepemilikan sertifikat No. 156 tersebut berakibat pada hilangnya hak-hak Penggugat yaitu hilangnya sertifikat No. 156 serta tanah dan bangunan di atasnya."*

b. Bahwa pada dalil-dalil PENGGUGAT tersebut pada butir a angka 23 diatas, PENGGUGAT tidak berhak dan tidak memiliki dasar untuk memberikan penjelasan mengenai 5C karena dalam hal ini TERGUGAT II tegaskan kembali tidak ada hubungan hukum/hubungan keperdataan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II. Hubungan hukum antara TERGUGAT II dan TERGUGAT I terjadi tanpa melibatkan sama sekali dengan diri PENGGUGAT.

*Halaman 27 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt*



- c. Bahwa Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (untuk selanjutnya disebut "UU Perbankan") mengatur sebagai berikut :
- Pasal 2 UU Perbankan berbunyi sebagai berikut :*"Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian"*;
  - Penjelasan Umum UU Perbankan berbunyi sebagai berikut :*"Prinsip kehati-hatian harus dipegang teguh sedangkan ketentuan mengenai kegiatan usaha bank perlu disempurnakan terutama yang berkaitan dengan penyaluran dana, termasuk di dalamnya peningkatan peranan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) bagi perusahaan berskala besar dan atau berisiko tinggi."*
  - Penjelasan Pasal 29 UU Perbankan berbunyi sebagai berikut :*"... bank wajib memiliki dan menerapkan sistem pengawasan intern dalam rangka menjamin terlaksananya proses pengambilan keputusan dalam pengelolaan bank yang sesuai dengan prinsip kehati-hatian."*
- d. Bahwa sebagaimana dalil-dalil PENGUGAT pada butir a tersebut diatas dan ketentuan mengenai prinsip kehati-hatian dalam perbankan sebagaimana tersebut pada butir c, TERGUGAT II telah melakukan prinsip kehati-hatian tersebut serta sudah melakukan analisis terhadap SHM No. 156 yang menjadi obyek gugatan secara benar berdasarkan Akta Jual Beli No. 099/III/2007 tanggal 20 Maret 2007 yang dibuat dihadapan Ewon Gunawan, SH selaku PPAT Kabupaten Lampung Selatan. Adanya Akta Jual Beli tersebut menunjukkan telah adanya peralihan hak atas tanah kepada M. Ali dhi. TERGUGAT I.
- e. Bahwa sebagaimana dalil PENGUGAT pada butir a angka 25 diatas, TERGUGAT II telah melakukan analisis terhadap SHM No. 156 dengan baik dan benar dimana SHM No. 156 tersebut sudah pernah dijadikan jaminan kredit di beberapa bank lainnya sehingga pelaksanaan analisis tersebut juga tentu sudah dilakukan dengan baik sama seperti pada saat dijaminan kepada TERGUGAT II dengan demikian dalil PENGUGAT dimaksud hanyalah alasan-alasan PENGUGAT yang dikemukakan dalam gugatan a quo agar jaminan dimaksud tidak dilelang atas wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT I.
20. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang terdapat pada angka 3 s.d 20 di atas, secara nyata dapat dibuktikan bahwa TERGUGAT II adalah kreditur yang beritikad baik dan benar (te goeder trouw) terhadap Penerima Kredit dan

Halaman 28 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wajib mendapat perlindungan hukum menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;

21. Bahwa PENGGUGAT juga secara nyata mendalilkan hal-hal yang mengada-ada dalam Gugatan a quo tanpa disertai dengan dasar hukum (legal standing) dan fakta hukum sehingga memperlihatkan dengan jelas bahwa PENGGUGAT merupakan Pihak yang tidak beritikad baik (te kwader trouw) sehingga memperjelaskan kembali bahwa gugatan a quo sudah selayaknya untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).
22. Bahwa dikarenakan dalil-dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya secara nyata tidak berdasarkan pada fakta hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka TERGUGAT II merasa dalil-dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT untuk selanjutnya tidak perlu ditanggapi dan dilakukan pemeriksaan lebih lanjut oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo;

Berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka kami mohon dengan hormat dan kiranya cukup beralasan demi hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT II.
2. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menyatakan PENGGUGAT sebagai pihak yang beritikad buruk (te kwader trouw) dalam gugatan a quo;
3. Menyatakan proses lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT II melalui TURUT TERGUGAT I dapat dilakukan;
4. Membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo kepada PENGGUGAT.

Apabila Pengadilan Negeri Gedong Tataan dan atau Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 29 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt

### 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 terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I memberikan jawaban secara tertulis di persidangan secara elektronik pada tanggal 19 Januari 2021 yang pada pokoknya sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Turut Tergugat I tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat I;
2. *Exceptio Peremptoria* (Gugatan Penggugat Telah Tersingkirkan Dengan Telah Dibatalkannya Rencana Lelang SHM No. 156);
  - 2.1 Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya terkait dengan adanya pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kanca Tanjung Karang/Tergugat II melalui perantara Turut Tergugat I terhadap SHM Nomor 156 atas nama M. Ali seluas 1.380 m<sup>2</sup>, terletak di Jl. Sukma Hilang Desa Bernung Kecamatan Gedong Tataan Kabupaten Pesawaran (selanjutnya disebut sebagai "objek perkara");
  - 2.2 Bahwa Turut Tergugat I semula telah menetapkan jadwal pelaksanaan lelang terhadap SHM Nomor 156 akan dilaksanakan pada tanggal 16 Oktober 2020;
  - 2.3 Bahwa dikarenakan Penjual (*in casu* Tergugat II) tidak dapat menunjukkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), maka Turut Tergugat I membatalkan rencana lelang SHM Nomor 156, sebagaimana dinyatakan dalam Register Batal Lelang Nomor: 76/BTL/20/2020 tanggal 16 Oktober 2020;
  - 2.4 Bahwa pembatalan rencana lelang SHM Nomor 156 oleh Turut Tergugat I didasarkan atas ketentuan Pasal 30 huruf (a) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut sebagai PMK Lelang);
  - 2.5 Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 30 huruf (a) pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal SKT/SKPT untuk pelaksanaan lelang barang berupa tanah atau tanah dan bangunan belum ada;
  - 2.6 Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, telah sangat jelas bahwa gugatan Penggugat telah tersingkirkan (*set aside*) dengan

Halaman 30 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt



telah dibatalkannya lelang *a quo*. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Pengadilan Negeri Gedong Tataan yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

3. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak;

3.1 Bahwa dalil dalam gugatan penggugat memperlakukan mengenai pelelangan terhadap Objek Perkara yang rencananya akan dilaksanakan pada tanggal 16 Oktober 2020;

3.2 Bahwa berdasarkan PMK Lelang, apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada Penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kanca Tanjung Karang *in casu* Tergugat II. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK Lelang yang menyatakan bahwa :

(2) *“Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual”*

(3) *“Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat ( 1 )”;*

3.3 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab ada pada pemilik barang/kreditur *in casu* Tergugat II apabila terjadi gugatan perdata maupun tuntutan pidana terhadap pelaksanaan lelang eksekusi. Sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gedong Tataan mengeluarkan Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

4. Eksepsi *Non Persona Standi In Judicio*;

4.1 Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat I harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima, karena penyebutan *persoon* Turut Tergugat I yang tidak tepat dan keliru dimana Penggugat tidak mengikutsertakan instansi atasan dari Turut Tergugat I;

4.2 Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandar Lampung bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan suatu badan hukum yang merupakan bagian dari institusi negara di mana instansi atasan dari Turut Tergugat I

*Halaman 31 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt*



adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Lampung dan Bengkulu;

- 4.3 Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan tersebut, maka terhadap gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Turut Tergugat I tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan kurang tepat, karena Turut Tergugat I tidak memiliki kualitas untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya/instansi atasannya tersebut. Hal ini berakibat pada gugatan yang kurang sempurna dan oleh karenanya, harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Hal tersebut sesuai dengan RV Pasal 6 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1004K/Sip/1974 tanggal 27 Oktober 1977 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat;
5. Eksepsi Gugatan *Obscuur Libel*;
- 5.1 Bahwa setelah Turut Tergugat I mencermati gugatan Penggugat, dalam dalil-dalil gugatannya tidak dapat menunjukkan dasar hukum dari tindakan-tindakan yang telah dilakukan Turut Tergugat I yang merupakan tindakan melawan hukum ketika melakukan pelelangan;
- 5.2 Bahwa dengan demikian, sangatlah tidak tepat apabila Turut Tergugat I didalilkan melakukan perbuatan melawan hukum ketika melaksanakan lelang karena pelelangan yang dilakukan oleh Turut Tergugat I sudah sesuai dan tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang ada.
- 5.3 Bahwa selain hal tersebut, suatu gugatan harus didasari oleh adanya; perselisihan hukum di antara para pihak sedangkan antara Penggugat dengan Turut Tergugat I tidak pernah terjadi perselisihan hukum;
- 5.4 Bahwa hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 menyatakan:  
*"Syarat mutlak untuk pengajuan gugatan terhadap orang lain di pengadilan adalah bahwa harus ada perselisihan hukum yang timbul dari adanya hubungan hukum";*
- 5.5 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, mengingat gugatan Penggugat terbukti tidak jelas/kabur (*obscuur libel*) dengan

Halaman 32 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt



menjelaskan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat I, maka Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gedong Tataan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

## II DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Turut Tergugat I tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat I;
3. Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya terkait dengan adanya rencana lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas objek perkara yang akan dilakukan oleh Tergugat II melalui perantara Turut Tergugat I;
4. Bahwa rencana pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT dalam perkara a quo berdasarkan permintaan *Head of Regional Remedial & Recovery* PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk. Regional Remedial & Recovery Palembang sesuai dengan Surat Nomor: RMV3/3.2/1255 Tanggal 31 Agustus 2020;
5. Bahwa terhadap surat permohonan tersebut, maka Turut Tergugat I kemudian melakukan analisis kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) PERDIRJEN KN 2/2017 yang mengatur bahwa "Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II wajib meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang.";
6. Bahwa Turut Tergugat I bertindak sebagai pejabat lelang sesuai amanat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 7 Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
7. Bahwa Pasal 7 Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali

*Halaman 33 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt*



diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) menyatakan, "*Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya*";

8. Bahwa selanjutnya Pasal 13 PMK Lelang Lelang juga mengamanatkan, "*Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang*";
9. Bahwa karena dokumen persyaratan lelang yang diserahkan oleh Kreditur/Pemohon lelang telah lengkap secara administratif dan benar secara formal maka Turut Tergugat I melalui Surat Penetapan Lelang Nomor: S-1557/WKN.05/KNL.03/2020 tanggal 14 September 2020 telah menetapkan jadwal lelang terhadap objek perkara akan dilaksanakan pada tanggal 16 Oktober 2020;
10. Bahwa proses penetapan jadwal lelang atas objek perkara oleh Turut Tergugat I tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 24 PMK Lelang;
11. Bahwa di dalam butir (6) surat Nomor: S-1557/WKN.05/KNL.03/2020 tanggal 14 September 2020 telah ditegaskan bahwa meskipun jadwal lelang sudah ditetapkan, namun lelang dapat tidak dilaksanakan apabila tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang karena terdapat perbedaan data pada dokumen persyaratan lelang ataupun sebab lain yang ditentukan setelah evaluasi detail terhadap persyaratan objek lelang;
12. Bahwa ketentuan mengenai pembatalan lelang sebelum lelang dilaksanakan diatur dalam Pasal 27 PMK Lelang, yaitu : "*Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan*";
13. Bahwa selain ketentuan Pasal 27 tersebut, ketentuan mengenai pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang juga diatur dalam Pasal 30 PMK Lelang, yang berbunyi:  
*Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:*
  - a. SKT / SKPT untuk pelaksanaan lelang barang berupa tanah atau tanah dan bangunan belum ada;



- b. barang yang akan dilelang dalam status sita pidana atau blokir pidana dari instansi penyidik atau penuntut umum, khusus Lelang Eksekusi;
  - c. terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor / tereksekusi, suami atau istri debitor /tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang;
  - d. Barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan atau sita eksekusi atau sita pidana, khusus Lelang Noneksekusi;
  - e. tidak memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang;
  - f. Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan Barang kepada Pejabat Lelang se bagaimana dimaksud dalam Pasal 21;
  - g. Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai peraturan perundang-undangan;
  - h. keadaan memaksa (*force majeure*) atau kahar;
  - i. terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta;
  - j. Nilai Limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh Penjual; atau
  - k. Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang.
14. Bahwa dikarenakan SKPT sebagai salah satu dokumen yang dipersyaratkan dalam ketentuan Pasal 25 ayat (1) PMK Lelang belum dipenuhi oleh Penjual (*in casu* Tergugat II) sampai saat jadwal pelaksanaan lelang, maka Turut Tergugat I menerbitkan Surat Pembatalan Lelang Nomor: 76/BTL/20/2020 tanggal 16 Oktober 2020 yang ditandatangani oleh Pejabat Lelang pada Turut Tergugat I;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gedong Tataan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi:**

1. Menerima eksepsi-eksepsi Turut Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

*Halaman 35 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt*



2. Menyatakan Risalah Lelang Nomor: 76/BTL/20/2020 tanggal 16 Oktober 2020 yang dikeluarkan Turut Tergugat I adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II memberikan jawaban secara tertulis di persidangan secara elektronik pada tanggal 19 Januari 2021 yang pada pokoknya sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

- 1.1 Bahwa sebelum menyampaikan eksepsi dalam perkara aquo, terlebih dahulu TURUT TERGUGAT II membantah dan menolak semua dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh PENGGUGAT kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TURUT TERGUGAT II;
- 1.2 Kompetensi Absolut;
  - a. Bahwa dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*) Pasal 2 ayat (1) menyebutkan bahwa "*Tindakan perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (onrechtmatige overheidsdaad) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara*";
  - b. Selanjutnya dalam Pasal 11 menyebutkan bahwa "*Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (onrechtmatige oveehheidsdaad) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili*". Sehingga sudah jelas bahwa Pengadilan Negeri Gedong Tataan tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*. Untuk itu gugatan PENGGUGAT seharusnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
- 1.3 Bahwa gugatan PENGGUGAT kabur/ tidak jelas (*obscuur Libel*);

Dalam angka 17 Halaman 3 disebutkan bahwa "Bahwa tanah dalam obyek perkara telah dibalik namakan oleh Tergugat I dengan Hak Milik No. 156 atas nama suami PENGGUGAT pada saat itu dilakukan secara lisan dan saling percaya";

Halaman 36 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt



Bahwa berdasarkan hal tersebut antara kedua belah pihak (suami Penggugat selaku pemilik tanah serta Tergugat I) telah memiliki kesepakatan untuk melakukan balik nama, sehingga perbuatan hukum yang dilakukan keduanya adalah sah;

Selanjutnya dalam angka 26 halaman 4 disebutkan "Bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum";

Dalam hal ini, Penggugat tidak menguraikan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat II. Sehingga sangatlah beralasan jika gugatan Penggugat Kabur/Tidak jelas;

Untuk itu gugatan PENGGUGAT seharusnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

## II. DALAM POKOK PERKARA

### 2.1 JAMINAN KEPASTIAN HUKUM

- a. Bahwa Pemerintah dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mendapat tugas utama untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria;
- b. Bahwa dalam rangka menjamin kepastian hukum dimaksud, maka Pemerintah melakukan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, di mana kegiatan pendaftaran tanah dimaksud meliputi:
  1. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
  2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;(Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960);
- c. Bahwa selanjutnya dalam Pasal 3 huruf "a" Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah ditegaskan salah satu tujuan Pendaftaran tanah adalah: "Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan";

*Halaman 37 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt*



- d. Bahwa sebagai tindak lanjut dan hasil dari kegiatan Pendaftaran Tanah dimaksud, maka diberikan surat-surat tanda bukti hak atau Sertipikat Hak Atas Tanah; (Pasal 19 ayat (2) huruf "c" Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960);

2.2 SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH SEBAGAI ALAT PEMBUKTIAN YANG KUAT

- a. Bahwa Sertipikat Hak Atas Tanah adalah sebagai alat pembuktian yang kuat, hal tersebut sebagaimana ditetapkan dalam:
1. Pasal 19 ayat (2) huruf "c" Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yaitu: "Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat";
  2. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu: "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan";
- b. Bahwa dalam Pejelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada alenia ke delapan, ditegaskan bahwa:
- "Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertipikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah ini), dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuannya (Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah ini);*

Halaman 38 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt



- c. Bahwa maksud dari kalimat “alat bukti yang kuat” sebagaimana dimaksud di atas berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap terhadap data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam Sertipikat harus diterima sebagai data yang benar dan sah menurut hukum;

## 2.3 Kewenangan Uji Materiil (Pembuktian Keabsahan) Surat Bukti Perolehan Dan Pemilikan Tanah Yang Disampaikan Oleh Pemilik Tanah Kepada Badan Pertanahan Nasional Pada Saat Pendaftaran Tanah;

- a. Badan Pertanahan Nasional Tidak Memiliki Wewenang Untuk Menguji Materiil atau Menguji Keabsahan Surat Bukti Perolehan dan Pemilikan Tanah oleh Pemohon Sertipikat Tanda Bukti Hak;

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, telah mengamanatkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan Pendaftaran Tanah dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum;

2. Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 ditegaskan kegiatan Pendaftaran Tanah meliputi:

- a). pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b). pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c). pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

- b. Bahwa kemudian dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan peraturan pelaksana dari Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, menguraikan tentang kegiatan pendaftaran tanah pertama kali meliputi:

1. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
2. pembuktian hak dan pembukuannya;
3. penerbitan sertipikat;
4. penyajian data fisik dan data yuridis;
5. penyimpanan daftar umum dan dokumen;



(Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);

- c. Bahwa kemudian dalam Pasal 59 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diatur tentang kegiatan pembuktian hak dalam rangka pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf c Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah:

*“Untuk keperluan penelitian data yuridis bidang-bidang tanah dikumpulkan alat-alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis maupun bukti tidak tertulis berupa keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan, yang ditunjukkan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan kepada Panitia Ajudikasi”;*

- d. Bahwa selanjutnya dalam dalam Pasal 60 ayat (6) dari Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dimaksud, yang menetapkan bahwa:

*“Pemegang hak atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan yang menyerahkan bukti tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (5), bertanggung jawab secara hukum pidana maupun perdata mengenai kebenaran bukti tertulis yang diserahkan dan Panitia Ajudikasi bertanggung jawab untuk menyimpan dan mengamankan sebagai bahan penelitian dan pengumuman data yuridis bidang tanah yang bersangkutan dan untuk selanjutnya disimpan sebagai warkah di Kantor Pertanahan”;*

- e. Bahwa lebih lanjut dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2007 Tentang Panitia Pemeriksaan Tanah, ditetapkan bahwa: *“Mengenai kebenaran materil dari warkah/berkas yang diajukan dalam rangka permohonan/pengakuan hak sepenuhnya merupakan tanggung jawab pemohon”;*

Sehingga sangatlah jelas bahwa tugas Badan Pertanahan Nasional hanyalah mengumpulkan bukti perolehan dan pemilikan atas tanah yang dimiliki oleh pemilik tanah dan tidak ada kewenangan untuk melakukan pengujian keabsahan terhadap bukti surat-surat perolehan dan pemilikan tanah dimaksud. Beban pembuktian adalah

*Halaman 40 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt*



merupakan kewajiban dari pemilik tanah mengenai kebenaran bukti perolehan dan pemilikan tanah dimaksud baik secara perdata maupun pidana;

## **DALAM EKSEPSI**

Menerima Eksepsi TURUT TERGUGAT II seluruhnya;

## **DALAM POKOK PERKARA**

- a. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
- b. Menetapkan bahwa Sertipikat Hak Atas Tanah yang diterbitkan terhadap bidang tanah milik TERGUGAT yang menjadi obyek sengketa perkara aquo, adalah:
  1. Sah karena sudah diterbitkan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku;
  2. Telah Memenuhi Norma Kepatutan;
  3. Tidak Melanggar Asas Kecermatan dan Ketelitian;
  4. Tidak Sewenang-Wenang
  5. Tidak Melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB).
  6. Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Nomor 156 Desa Bernung Kecamatan Gedong Tataan seluas 1.380 M<sup>2</sup> atas nama M. Ali memiliki kekuatan hukum yang mengikat.
- c. Menetapkan bahwa TURUT TERGUGAT II tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
- d. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis di persidangan secara elektronik pada tanggal 26 Januari 2021;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat I telah mengajukan Duplik secara tertulis di persidangan secara elektronik pada tanggal 2 Februari 2021, namun Turut Tergugat II tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa di dalam Jawabannya, Turut Tergugat II mengajukan eksepsi kewenangan mengadili absolut, dan terhadap eksepsi kewenangan mengadili tersebut, Pengadilan telah menjatuhkan putusan sela yang dikirim secara elektronik dengan amar sebagai berikut:

### **MENGADILI :**

1. Menolak eksepsi Turut Tergugat II mengenai kompetensi absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Gedong Tataan berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan Para Pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

*Halaman 41 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Putusan Sela menyatakan menolak eksepsi Turut Tergugat II mengenai kewenangan mengadili absolut, maka pemeriksaan terhadap perkara harus dilanjutkan;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 1809015410690002 atas nama Endrawati, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kutipan Akta Nikah Nomor: 826/24/XI/1993 yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Gedong Tataan tertanggal 8 November 1993, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor: 470/348/V.15.13/2016 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Bernung tertanggal 24 Maret 2016, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 atas nama Sugi Hartono yang dikeluarkan oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Pesawaran tertanggal 1 April 2020, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan No. 067/68/VII.01.13/2021 yang dikeluarkan Kepala Desa Bernung tertanggal 10 Februari 2021, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Tanda Terima Laporan Polisi No. STTLP/291/X/2020/SUMSEL/RES MUARA ENIM yang dikeluarkan oleh Kepolisian Resor Muara Enim tertanggal 21 Oktober 2020, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 atas nama Sugi Hartono yang dikeluarkan oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Pesawaran tertanggal 1 April 2017, selanjutnya diberi tanda P-7;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut berupa fotokopi telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, kecuali fotokopi bukti P-6 merupakan fotokopi dari fotokopi yang tidak ada aslinya, dan seluruhnya telah diberi meterai cukup, serta telah diperlihatkan kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan Saksi-Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

*Halaman 42 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt*



1. Saksi Deswan, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi adalah Kepala Desa Bernung, Saksi telah menjadi Kades sejak tahun 2007 sampai dengan saat ini;
  - Bahwa Saksi membenarkan Penggugat merupakan warga di Desa Bernung, yang bertempat tinggal di Sidoasri RT 002 RW 003 Desa Bernung, Gedong Tataan, Pesawaran;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi tanah yang menjadi objek sengketa adalah milik Sdr. Sugi Hartono (alm.) yang didapat dari orang tua Sdr. Sugi Hartono (alm.), Saksi mengetahui hal tersebut karena Sdr. Sugi Hartono (alm.) tinggal disana sejak kecil;
  - Bahwa Saksi menerangkan Sdr. Sugi Hartono (alm.) tinggal dengan istri dan anak-anaknya;
  - Bahwa Saksi adalah teman kecil suami Penggugat yaitu Sdr. Sugi Hartono (alm.), Saksi mengetahui pernikahan Penggugat dengan Sdr. Sugi Hartono (alm.) yaitu sekitar tahun 1990an kemudian tahun 2016 Sdr. Sugi Hartono (alm.) meninggal karena sakit yang sudah lama dideritanya;
  - Bahwa Saksi tidak pernah mendengar mengenai apakah tanah tersebut sudah dijual atau dibeli oleh orang lain;
  - Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti kepemilikan dari tanah tersebut;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah tanah tersebut pernah dijaminkan ke bank atau tidak;
  - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat I;
  - Bahwa Sdr. Sugi Hartono (alm.) tidak pernah bercerita tentang pekerjaannya kepada Saksi;
  - Bahwa Saksi pernah mendengar tanah objek sengketa merupakan hibah dari orang tua dari Sdr. Sughartono;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi Supirah, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi merupakan Ketua RT di tempat Penggugat tinggal;
  - Bahwa Saksi menjadi Ketua RT sejak tahun 2016 dan Saksi tinggal di Desa Bernung sejak tahun 1988;



- Bahwa Saksi menerangkan selama ini tidak ada mediasi ataupun sengketa terkait dengan tanah dan bangunan yang ditempati oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui Sdr. Sugi Hartono (alm.) telah meninggal dunia;
- Bahwa Saksi menerangkan Sdr. Sugi Hartono (alm.) memiliki istri yaitu Penggugat (Endrawati);
- Bahwa Saksi tinggal di Bernung sejak tahun 1988;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai sertifikat tanah;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat adanya kegiatan survei dari bank terhadap tanah dan bangunan yang ditempati oleh Penggugat;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

3. Saksi Enny Susiati, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi menerangkan Sdr. Sugi Hartono (alm.) pernah memiliki utang dengan saudara dari Saksi yang bernama Sdri. Upik;
- Bahwa Saksi menerangkan Sdri. Upik meminjamkan uang ke Sdr. Sugi Hartono (alm.) sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dengan jaminan sertifikat tanah atas nama Sugihartono yang terletak di Bernung, namun utang tersebut kemudian dioper/diambil alih kepada Saksi;
- Bahwa Saksi menerangkan tidak ada jangka waktu spesifik terkait utang tersebut, utang akan dibebaskan ketika Sdr. Sugi Hartono (alm.) sudah punya uang;
- Bahwa Saksi menerangkan Sdr. Sugi Hartono (alm.) kemudian meminta tambahan utang sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) untuk keperluan jual beli coklat, sehingga total utang Sdr. Sugi Hartono (alm.) kepada Saksi adalah sejumlah Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa pada tahun 2007 Tergugat I memberikan uang sejumlah Rp108.000.000,00 (seratus delapan juta rupiah) kepada Saksi sebagai pelunasan utang Sdr. Sugi Hartono (alm.), setelah itu sertifikat tanah dikembalikan kepada Sdr. Sugi Hartono (alm.);
- Bahwa Saksi menerangkan Sdr. Sugi Hartono (alm.) mengatakan kepada Saksi "yuk utang saya lunas ya, uangnya ditransfer Ali (Tergugat I)";
- Bahwa setelah itu Saksi tidak ada berkomunikasi lagi dengan Sdr. Sugi Hartono (alm.) dan Tergugat I;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai adanya balik nama terkait sertipikat tersebut atau tidak;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

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

1. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 9 Februari 2012 yang ditandatangani oleh Sugi Hartono, selanjutnya diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi dari Hasil Cetak Data Kebocoran DO BA per 20 Januari 2011 sampai dengan Januari 2012, selanjutnya diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi Kuitansi Penerimaan Dana dari M. Ali pada tanggal 12 Agustus 2012, 3 November 2011, dan 12 Agustus 2011, yang ditandatangani oleh Sugi Hartono, selanjutnya diberi tanda T.I-3;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut berupa fotokopi telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, kecuali fotokopi bukti T.I-2 merupakan fotokopi dari hasil cetak (*print out*), dan seluruhnya telah diberi meterai cukup, serta telah diperlihatkan kepada Penggugat, Tergugat II dan Para Turut Tergugat kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I telah pula mengajukan Saksi-Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Iyan Karyana, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi adalah teman dari suami Penggugat yaitu Sdr. Sugi Hartono (alm.) pada saat Saksi masih bekerja di perusahaan Batu Bara milik Tergugat I, pada waktu itu Saksi adalah Marketing dan suami Penggugat adalah Manager Operasional;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai balik nama sertipikat akan tetapi tanah milik Sdr. Sugi Hartono (alm.) sudah dibeli oleh Tergugat I;
  - Bahwa Saksi mengetahui lokasi tanah yang disengketakan terletak di Desa Bernung;
  - Bahwa Saksi menerangkan Sdr. Sugi Hartono (alm.) pernah melakukan penggelapan sebesar Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah) dari pajak kendaraan dinas perusahaan Batu Bara milik Tergugat I, Saksi mengetahuinya karena diceritakan oleh Tergugat I;
  - Bahwa Saksi menerangkan Sdr. Sugi Hartono (alm.) melakukan penggelapan terhadap *Delivery Order* (DO);

Halaman 45 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menerangkan atas perbuatan yang dilakukan Sdr. Sugi Hartono (alm.) tersebut perusahaan Tergugat I mengalami kerugian, namun Saksi tidak mengetahui apakah hal tersebut ada hubungannya dengan sertifikat tanah;
- Bahwa setelah kejadian tersebut Sdr. Sugi Hartono (alm.) tidak lagi berada di Lampung;
- Bahwa Saksi mengetahui alat bukti surat T.I-1 dan T.I-3;
- Bahwa Saksi menerangkan Sdr. Sugi Hartono (alm.) menjadi karyawan dari Tergugat I karena diajak oleh Tergugat I;
- Bahwa Saksi pernah mengantar Tergugat I untuk menemui Penggugat di rumah lokasi tanah objek sengketa untuk menyatakan bahwa tanah tersebut telah menjadi milik dari Tergugat I;
- Bahwa Saksi menerangkan lokasi tanah yang ditempati Penggugat tersebut berada di Sidoasri RT 002 RW 003 Desa Bernung, Gedong Tataan, Pesawaran;
- Bahwa Saksi menerangkan terhadap sertifikat tanah objek sengketa pernah diajukan ke bank karena tanah tersebut sudah atas nama Tergugat I;
- Bahwa Saksi menerangkan tanah tersebut dibeli oleh Tergugat I pada sekitar tahun 2011 atau 2012;
- Bahwa Saksi mengetahui pernah ada ribut-ribut di tanah objek sengketa tetapi apa yang diributkan secara rincinya Saksi tidak mengetahui;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 2. Saksi Yeti, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dulu memiliki hubungan kerja dengan Tergugat I dan Sdr. Sugi Hartono (alm.);
- Bahwa Saksi dulu adalah kepala cabang, Sdr. Sugi Hartono (alm.) adalah manajer dan Tergugat I selaku pemilik usaha;
- Bahwa Saksi bekerja ditempat Tergugat I sampai dengan tahun 2014;
- Bahwa tanah yang terletak di Bernung telah terjadi jual beli dari Sdr. Sugi Hartono (alm.) kepada Tergugat I;
- Bahwa Saksi mengetahui karena cerita dari Tergugat I dan Sdr. Sugi Hartono (alm.);
- Bahwa Saksi menerangkan Sdr. Sugi Hartono (alm.) awalnya hendak berangkat ke Taiwan tapi Tergugat I mengajak Sdr. Sugi Hartono (alm.)

Halaman 46 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt

#### 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)



untuk bekerja di tempat Tergugat I, awalnya hanya sebagai supir kemudian promosi hingga menjadi manajer operasional;

- Bahwa Saksi mengetahui alat bukti surat T.I-1;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya perbuatan penggelapan pernah dilakukan oleh Sdr. Sugi Hartono (alm.), dimana pada saat itu Saksi yang merupakan kepala cabang branti melihat ada kejanggalan, kemudian Tergugat I memerintahkan untuk dilakukan audit, kemudian ditemukan banyak invoice yang tidak sesuai;
- Bahwa Saksi mengetahui mengenai tanah di Bernung, diawali Sdr. Sugi Hartono (alm.) yang memerlukan uang untuk membayar utang, kemudian Tergugat I membantu akan membayarkan utang tersebut, namun sebagai gantinya Tergugat I ingin tanah milik Sdr. Sugi Hartono (alm.) di bernung dilakukan jual beli dari Sdr. Sugi Hartono (alm.) kepada Tergugat I;
- Bahwa Saksi mengetahui hal tersebut diceritakan oleh Sdr. Sugi Hartono (alm.);
- Bahwa Saksi menerangkan jual beli terjadi pada sekitar tahun 2007;
- Bahwa Saksi menerangkan diatas tanah tersebut terdapat rumah yang hingga saat ini masih ditempati oleh istri dari Sdr. Sugi Hartono (alm.) dan anak-anaknya;
- Bahwa Saksi menerangkan Tergugat I masih membiarkan istri dan anak-anak dari Sdr. Sugi Hartono (alm.) tinggal di rumah tersebut karena Sdr. Sugi Hartono (alm.) bekerja dengan Tergugat I dan atas dasar kemanusiaan;
- Bahwa Saksi terlebih dahulu bekerja dengan Tergugat I, setelah itu baru Sdr. Sugi Hartono (alm.);
- Bahwa Saksi mengetahui adanya jual beli setelah Sdr. Sugi Hartono (alm.) masuk kerja di tempat Tergugat I;
- Bahwa Saksi pernah mengingatkan Penggugat terkait rumah tersebut yang merupakan sudah menjadi hak dari Tergugat I;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

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

1. Fotokopi Perjanjian Kredit No. 2013.100.142 tanggal 18 Juni 2013, selanjutnya diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (12) 2013.100.142 tanggal 27 Februari 2020, selanjutnya diberi tanda T.II-2;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Perjanjian Kredit No. 2016.513.142 tanggal 30 Agustus 2016, selanjutnya diberi tanda T.II-3;
4. Fotokopi Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (7) 2016.513.142 tanggal 27 Februari 2020, selanjutnya diberi tanda T.II-4;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 156 tanggal 26 Desember 2001 atas nama M. Ali, selanjutnya diberi tanda T.II-5;
6. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 316/2013 tanggal 11 September 2013, selanjutnya diberi tanda T.II-6;
7. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No. 556/2013 tanggal 25 September 2013, selanjutnya diberi tanda T.II-7;
8. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 38/2014 tanggal 18 Juli 2014, selanjutnya diberi tanda T.II-8;
9. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No. 524/2014 tanggal 4 Agustus 2014, selanjutnya diberi tanda T.II-9;
10. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 380 tanggal 28 Maret 2006 a.n. Anizar, selanjutnya diberi tanda T.II-10;
11. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan I No. 1298/2013 tanggal 7 November 2013, selanjutnya diberi tanda T.II-11;
12. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 853 tanggal 25 Juni 2013 a.n. Nurbani Yanita, selanjutnya diberi tanda T.II-12;
13. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No. 1309/2013 tanggal 7 November 2013, selanjutnya diberi tanda T.II-13;
14. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 85 tanggal April 1986 a.n. M. Ali, selanjutnya diberi tanda T.II-14;
15. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No. 1336/2013 tanggal 7 November 2013, selanjutnya diberi tanda T.II-15;
16. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No. 1027/2014 tanggal 29 September 2014, selanjutnya diberi tanda T.II-16;
17. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 087 tanggal 3 September 1998 a.n. Zairin Alfi Syahrin, SH, selanjutnya diberi tanda T.II-17;
18. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan I No. 552/2014 tanggal 3 Maret 2014, selanjutnya diberi tanda T.II-18;
19. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 10208/L.R. tanggal 1 Mei 1997 a.n. M. Ali, selanjutnya diberi tanda T.II-19;
20. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No. 04583/2013 tanggal 19 Agustus 2013, selanjutnya diberi tanda T.II-20;

Halaman 48 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan II No. 03945/2014 tanggal 24 Juli 2014, selanjutnya diberi tanda T.II-21;
22. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 02750 tanggal 30 Januari 2014 a.n. Muhamad Ali, selanjutnya diberi tanda T.II-22;
23. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No. 523/2014 tanggal 4 Agustus 2014, selanjutnya diberi tanda T.II-23;
24. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 373 tanggal 27 Desember 2005 a.n. Muhammad Zaki Gufran, selanjutnya diberi tanda T.II-24;
25. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No. 2456/2013 tanggal 28 Oktober 2013, selanjutnya diberi tanda T.II-25;
26. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 372 tanggal 27 Desember 2005 a.n. Zairin As, SH, selanjutnya diberi tanda T.II-26;
27. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No. 2239/2013 tanggal 7 Oktober 2013, selanjutnya diberi tanda T.II-27;
28. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 513 tanggal 28 Februari 1989 a.n. M. Ali, selanjutnya diberi tanda T.II-28;
29. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No. 1296/2013 tanggal 7 November 2013, selanjutnya diberi tanda T.II-29;
30. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 852 tanggal 25 Juni 2013 a.n. Muhammad Ali, selanjutnya diberi tanda T.II-30;
31. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No. 1310/2013 tanggal 7 November 2013, selanjutnya diberi tanda T.II-31;
32. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 132 tanggal 9 Februari 2000 a.n. Anizar, selanjutnya diberi tanda T.II-32;
33. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No. 1308/2013 tanggal 7 November 2013, selanjutnya diberi tanda T.II-33;
34. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 584 tanggal 1 Agustus 1992 a.n. Muhamad Ali, selanjutnya diberi tanda T.II-34;
35. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No. 1297/2013 tanggal 7 November 2013, selanjutnya diberi tanda T.II-35;
36. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 854 tanggal 25 Juni 2013 a.n. Dian Nurafni, selanjutnya diberi tanda T.II-36;
37. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No. 1307/2013 tanggal 7 November 2013, selanjutnya diberi tanda T.II-37;
38. Fotokopi Rincian Tunggakan Kredit a.n. CV Mahardika tanggal 15 Februari 2021, selanjutnya diberi tanda T.II-38;

*Halaman 49 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt*

**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)



39. Hasil Cetak (*Print Out*) Sistem Layanan Informasi Keuangan Otoritas Jasa Keuangan (SLIK OJK), selanjutnya diberi tanda T.II-39;
40. Fotokopi Surat No. TKR/9/1679A/R perihal Teguran Tunggakan Kredit ke 1 tanggal 17 Juli 2017, selanjutnya diberi tanda T.II-40;
41. Fotokopi Surat No. TKR/9/1845A/R perihal Teguran Tunggakan Kredit ke 2 tanggal 4 Agustus 2017, selanjutnya diberi tanda T.II-41;
42. Fotokopi Surat No. TKR/9/3395A/R perihal Teguran Tunggakan Kredit ke 3 tanggal 26 September 2019, selanjutnya diberi tanda T.II-42;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut berupa fotokopi telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.II-39 yang merupakan hasil cetak (*print out*) dari sistem dan fotokopi bukti T.II-40 sampai dengan T.II-42 merupakan fotokopi yang tidak ada aslinya, dan seluruhnya telah diberi meterai cukup, serta telah diperlihatkan kepada Penggugat, Tergugat I dan Para Turut Tergugat kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan Saksi maupun Ahli walaupun di persidangan Ketua Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;

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

1. Fotokopi Surat *Head of Regional Remedial & Recovery* PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk *Regional Remedial & Recovery* Palembang Nomor: RMV3/3.2/1255 perihal Permohonan Lelang Online dan Permintaan SKPT tanggal 31 Agustus 2020, selanjutnya diberi tanda TT.I-1;
2. Fotokopi Surat Kepala KPKNL Bandar Lampung Nomor S-1557/WKN.05/KNL.03/2020 tanggal 14 September 2020 tentang Penetapan Jadwal Lelang, selanjutnya diberi tanda TT.I-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan *Head of Regional Remedial & Recovery* PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk *Regional Remedial & Recovery* Palembang Nomor: RMV3/3.2/1255 perihal Permohonan Lelang Online dan Permintaan SKPT tanggal 31 Agustus 2020, selanjutnya diberi tanda TT.I-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan Pembatalan Lelang Nomor Register Batal: 76 tanggal 16 Oktober 2020 yang ditandatangani oleh Pelelang Ahli Muda, selanjutnya diberi tanda TT.I-4;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut berupa fotokopi telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, dan seluruhnya telah diberi meterai cukup, serta telah diperlihatkan kepada Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat II kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan Saksi maupun Ahli walaupun di persidangan Ketua Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;

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

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 156 Desa Bernung Kecamatan Gedong Tataan atas nama M. Ali, selanjutnya diberi tanda TT.II-1;
2. Fotokopi Surat Ukur Nomor: 140/Bernung/2001 tanggal 24 Desember 2001 yang ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan, selanjutnya diberi tanda TT.II-2;
3. Fotokopi Formulir Pendaftaran atas nama M. Ali tertanggal Maret 2007, selanjutnya diberi tanda TT.II-3;
4. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 099/III/2007 tanggal 20 Maret 2007, selanjutnya diberi tanda TT.II-4;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut berupa fotokopi telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, dan seluruhnya telah diberi meterai cukup, serta telah diperlihatkan kepada Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat I kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II tidak mengajukan Saksi maupun Ahli walaupun di persidangan Ketua Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 2 Maret 2021 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya secara tertulis di persidangan secara elektronik pada tanggal 30 Maret 2021;

Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan 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

### DALAM KONVENSİ

### DALAM EKSEPSİ

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah pula diajukan eksepsi-eksepsi yang pada pokoknya sebagaimana disebut di atas;

*Halaman 51 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt*



Menimbang, bahwa diantara eksepsi-eksepsi tersebut, terdapat eksepsi tentang kewenangan mengadili yang diajukan oleh Turut Tergugat II, dimana hal tersebut telah dipertimbangkan dan dimuat dalam putusan sela yang pada pokoknya menolak eksepsi tersebut sehingga tidak akan dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi selain dari kewenangan mengadili dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut;

#### Ad.1. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam eksepsinya menyatakan bahwa gugatan kurang pihak karena seharusnya Penggugat juga mendudukkan Notaris/PPAT yang terlibat dalam proses balik nama atas sertifikat tanah yang menjadi objek sengketa untuk dijadikan pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa orang/badan hukum yang dapat ditarik sebagai pihak dalam suatu perkara adalah pihak-pihak yang memiliki kepentingan hukum secara langsung ataupun memiliki hubungan hukum yang erat sedemikian rupa dalam sengketa ini, dimana setelah membaca serta mencermati Surat Gugatan Penggugat, Penggugat menyatakan bahwa tanah yang menjadi sengketa dalam perkara *a quo* merupakan hak milik Penggugat, sehingga Penggugat merasa terusik dengan Tergugat I yang mengakui tanah tersebut sebagai milik Tergugat I, kemudian Tergugat II dan Turut Tergugat I yang hendak melakukan lelang terhadap tanah tersebut, serta Turut Tergugat II yang melakukan balik nama terhadap sertifikat tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan posita yang tertuang pada gugatan, Penggugat merasa memiliki kepentingan hukum dengan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dalam perkara ini, dimana gugatan masih relevan dengan pihak-pihak yang diajukan, dan Majelis Hakim berpendapat tidak terdapat kekurangan pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) harus dinyatakan ditolak;

#### Ad.2. Eksepsi Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

Menimbang, bahwa Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dalam eksepsinya menyatakan bahwa gugatan kabur dan tidak jelas karena dalam petitum gugatan disebutkan agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun dalam posita gugatannya, Penggugat tidak menjelaskan dan menguraikan perbuatan mana yang telah dilakukan oleh



Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II yang merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II menyatakan gugatan kabur dan tidak jelas karena Penggugat dalam gugatan hanya menguraikan letak objek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan di Jalan Sukma Ilang, Desa/Kelurahan Bernung, Kecamatan Gedong Tataan, Kabupaten Pesawaran dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 156, namun tidak menjelaskan mengenai luas tanah dan batas-batas objek gugatan;

Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis Hakim dalam posita gugatan telah diuraikan mengenai perbuatan-perbuatan dari Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang menurut Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum, yang pada pokoknya dalam Majelis Hakim ringkas yaitu perbuatan Tergugat I yang mengakui tanah tersebut sebagai milik Tergugat I, kemudian perbuatan Tergugat II dan Turut Tergugat I yang hendak melakukan lelang terhadap tanah tersebut, serta perbuatan Turut Tergugat II yang melakukan balik nama terhadap sertipikat tanah tersebut, dimana menurut Penggugat perbuatan-perbuatan tersebut melawan hukum karena tanah yang dimaksud menurut Penggugat merupakan hak milik dari Penggugat;

Menimbang, bahwa terkait dengan tidak dijelaskannya mengenai luas tanah dan batas-batas objek sengketa dalam gugatan, menurut hemat Majelis Hakim, dengan dijelaskannya dalam gugatan bahwa objek tanah yang dimaksud merujuk pada Sertipikat Hak Milik No. 156 maka luas dan batas-batas yang dimaksud mengacu pada Sertipikat Hak Milik No. 156, sehingga tidak disebutkannya luas ataupun batas-batas tanah yang menjadi sengketa dalam gugatan namun telah disebutkan secara spesifik Sertipikat Hak Milik yang dimaksud, tidak membuat gugatan *a quo* kabur dan tidak jelas;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tentang Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*Obscur Libel*) harus dinyatakan ditolak;

#### Ad.3. Eksepsi Gugatan Dialamatkan pada Orang yang Salah (*Error in Persona*)

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam eksepsinya menyatakan bahwa Tergugat II tidak memiliki hubungan keperdataan atau hubungan hukum dengan Penggugat, sehingga mengakibatkan gugatan dialamatkan pada orang yang salah;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat merasa memiliki kepentingan hukum dengan Tergugat II karena Tergugat II menerima jaminan terhadap Sertipikat Hak Milik No. 156 tanpa sepengetahuan Penggugat, yang



mana sertipikat tersebut diakui Penggugat sebagai milik Penggugat, sehingga Majelis Hakim berpendapat tidak terdapat kesalahan orang dalam gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat II tentang Gugatan Dialamatkan pada Orang yang Salah (*Error in Persona*) harus dinyatakan ditolak;

Ad.4. Eksepsi Gugatan Penggugat Telah Tersingkirkan Dengan Telah Dibatalkannya Rencana Lelang SHM No. 156 (*Exceptio Peremptoria*) dan Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dalam eksepsinya menyatakan bahwa gugatan pada pokoknya terkait dengan adanya pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II melalui perantaraan Turut Tergugat I terhadap SHM Nomor 156, dimana dikarenakan Tergugat II tidak dapat menunjukkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), maka Turut Tergugat I membatalkan rencana lelang tersebut, sehingga dengan telah dibatalkannya lelang tersebut maka gugatan Penggugat telah tersingkirkan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I selanjutnya menyatakan berdasarkan PMK Lelang, apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah Tergugat II, sehingga Turut Tergugat I memohon dikeluarkan sebagai pihak;

Menimbang, bahwa mengenai pembatalan lelang oleh Turut Tergugat I maupun pertanggungjawaban atas sengketa yang timbul dari lelang menurut hemat Majelis Hakim telah masuk dalam materi pokok perkara, sehingga sepatutnya dipertimbangkan setelah Majelis Hakim memeriksa dan menilai alat bukti-alat bukti yang diajukan di persidangan;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Turut Tergugat I tentang Gugatan Penggugat Telah Tersingkirkan Dengan Telah Dibatalkannya Rencana Lelang SHM No. 156 (*Exceptio Peremptoria*) dan Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak harus dinyatakan ditolak;

Ad.5. Eksepsi *Non Persona Standi In Judicio*

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dalam eksepsinya menyatakan gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Turut Tergugat I tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan kurang tepat, karena Turut Tergugat I tidak memiliki kualitas untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya/instansi atasannya tersebut, hal tersebut sesuai dengan RV Pasal 6 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia Nomor 1004K/Sip/1974 tanggal 27 Oktober 1977 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat;

Menimbang, bahwa menurut pendapat Majelis Hakim tidak dicantumkannya instansi atasan dari Turut Tergugat I tidak serta merta membuat gugatan Penggugat cacat formil, gugatan Penggugat telah ditujukan kepada Turut Tergugat I yang menurut Penggugat memiliki kepentingan hukum secara langsung dan merugikan Penggugat, dimana hal tersebut tersebut telah dijelaskan dalam posita gugatan, sehingga gugatan *a quo* yang ditujukan pada Turut Tergugat I sudah tepat;

Menimbang, dengan demikian eksepsi Turut Tergugat I tentang Eksepsi *Non Persona Standi In Judicio* harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh materi keberatan (eksepsi) dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut ditolak, maka terhadap eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya dan oleh karenanya Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan pokok perkara;

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah Penggugat meminta kepada Tergugat II untuk mengembalikan dan menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 156 kepada Penggugat dan kepada Turut Tergugat II untuk membalik nama atas Sertipikat Hak Milik No. 156 menjadi atas nama Penggugat, karena Sertipikat Hak Milik No. 156 merupakan milik dari suami Penggugat yang telah meninggal yaitu Sugi Hartono (alm.) sehingga telah menjadi hak milik Penggugat sebagai istri, akan tetapi Tergugat I tanpa seizin Penggugat telah menjaminkan sertipikat tanah tersebut kepada Tergugat II, kemudian Tergugat II menerima penjaminan sertipikat tersebut secara tidak berhati-hati, lalu Turut Tergugat I menyampaikan pemberitahuan lelang atas sertipikat tanah tersebut, serta Turut Tergugat II melakukan balik nama atas sertipikat tanah tersebut menjadi atas nama Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat, dimana perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut telah merugikan Penggugat yang seharusnya merupakan pemilik tanah yang sah sehingga merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah Tergugat I telah membeli tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 156 tersebut dari suami Penggugat yaitu Sugi Hartono (alm.), sehingga Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena tanah tersebut telah menjadi milik sah dari Tergugat I;

*Halaman 55 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah Tergugat I dan Tergugat II sepakat untuk mengikatkan diri dalam hubungan keperdataan yang dituangkan dalam perjanjian kredit dimana salah satu jaminan pelunasan hutang kredit Tergugat I adalah Sertipikat Hak Milik No. 156, dimana Tergugat II telah melakukan prinsip kehati-hatian serta sudah melakukan analisis terhadap Sertipikat Hak Milik No. 156 secara benar berdasarkan Akta Jual Beli No. 099/III/2007 tanggal 20 Maret 2007, adanya Akta Jual Beli tersebut menunjukkan telah adanya peralihan hak atas tanah kepada Tergugat I, akan tetapi dalam perjalannya Tergugat I tidak dapat melaksanakan kewajibannya sesuai dengan diperjanjikan maka dari itu dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek tanah tersebut, dengan demikian Tergugat II telah melakukan seluruhnya sesuai dengan peraturan yang berlaku sehingga bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah Turut Tergugat I hanya melakukan tugas sebagai pejabat lelang atas objek tanah yang diajukan oleh Tergugat II, dimana Turut Tergugat I telah melakukan analisis kebenaran berkas dan kelengkapan administratif sehingga kemudian ditetapkan jadwal lelang, akan tetapi dikarenakan SKPT sebagai salah satu dokumen yang dipersyaratkan untuk melakukan lelang belum dipenuhi oleh Tergugat II maka diterbitkanlah surat pembatalan lelang, dimana seluruh perbuatan tersebut telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga tidak terdapat perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah Tergugat II hanyalah mengumpulkan bukti perolehan dan pemilikan atas tanah yang dimiliki oleh pemilik tanah dan tidak ada kewenangan untuk melakukan pengujian keabsahan terhadap bukti surat-surat perolehan dan pemilikan tanah dimaksud, sehingga Turut Tergugat II tidak dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

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

- Bahwa yang dimaksud dengan tanah objek perkara dalam perkara ini adalah sebidang tanah seluas 1.380 (seribu tiga ratus delapan puluh) meter persegi dan bangunan, Sertipikat Hak Milik No. 156 atas nama M. Ali, terletak di Desa

*Halaman 56 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bernung, Kecamatan Gedong Tataan, Kabupaten Pesawaran, Propinsi Lampung, dengan batas-batas:

- sebelah Utara : tanah milik Sdr. Ibrahim;
- sebelah Selatan : tanah milik Sdri. Sumarti (mertua Penggugat);
- sebelah Barat : Jalan Desa (Jalan Sukmahilang);
- sebelah Timur : tanah milik Sdri. Sumarti (mertua Penggugat);

Menimbang, bahwa terhadap tanah tersebut diatas yang selanjutnya disebut sebagai tanah objek perkara, telah dilakukan pemeriksaan setempat pada hari Selasa tanggal 2 Maret 2021 di lokasi letak tanah objek perkara sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 156 atas nama M. Ali, yang hasilnya adalah benar tanah objek perkara nyata adanya dan sesuai dengan sebagaimana yang ada dalam gugatan dan sertipikat tanah objek perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah apakah Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum?

Menimbang, bahwa menurut pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa mengacu pada pasal tersebut terdapat setidaknya 4 (empat) unsur untuk menentukan adanya suatu perbuatan melawan hukum yaitu adanya unsur perbuatan melawan hukum, kerugian, kesalahan, dan hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian;

Menimbang, bahwa untuk menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum adalah perbuatan tersebut harus memenuhi kriteria yakni: bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subjektif orang lain, melanggar kaidah tata susila, atau bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga atas perbuatan tersebut Penggugat mengalami kerugian karena tidak dapat menguasai sepenuhnya tanah objek perkara;

*Halaman 57 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu siapa sesungguhnya yang memiliki hak atas tanah objek perkara;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat menyatakan sebagai pemilik tanah objek perkara karena Penggugat merupakan istri sah dari Sdr. Sugi Hartono (alm.) yang merupakan pemilik tanah objek perkara sampai dengan Sdr. Sugi Hartono (alm.) meninggal dunia dan tidak ada peralihan dalam bentuk apapun terhadap tanah objek perkara hingga saat ini, sedangkan dalam jawabannya Tergugat I menyatakan hak milik atas tanah objek perkara telah beralih dari suami Penggugat kepada Tergugat I melalui jual beli;

Menimbang, bahwa merujuk pada Pasal 283 RBg dan asas *negativa non sunt probanda*, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan bahwa Penggugat merupakan pemilik sah tanah objek perkara akan tetapi Penggugat tidak dapat dibebankan untuk membuktikan mengenai bahwa setelahnya tidak ada peralihan hak atas tanah objek perkara, sehingga pembuktian mengenai adanya peralihan hak atas tanah objek perkara dibebankan kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti surat P-1 sampai dengan P-7 dan Saksi-Saksi yaitu Saksi Deswan, Saksi Supirah, dan Saksi Enny Susiati;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membantah dalil Penggugat dan mempertahankan dalil Jawabannya, telah mengajukan bukti berupa bukti surat T-I.1 sampai dengan T-I.13 dan Saksi-Saksi yaitu Saksi Iyan Karyana dan Saksi Yeti;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membantah dalil Penggugat dan mempertahankan dalil-dalil Jawabannya, telah mengajukan bukti berupa bukti surat T.II-1 sampai dengan T.II-42;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I untuk membantah dalil Penggugat dan mempertahankan dalil-dalil Jawabannya, telah mengajukan bukti berupa bukti surat TT.I-1 sampai dengan TT.I-4;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II untuk membantah dalil Penggugat dan mempertahankan dalil-dalil Jawabannya, telah mengajukan bukti berupa bukti surat TT.II-1 sampai dengan TT.II-4;

Menimbang, bahwa terhadap bukti – bukti yang diajukan di persidangan akan dipertimbangkan sepanjang relevan dengan perkara ini dan akan dikesampingkan selebihnya;

Halaman 58 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 tentang Kartu Tanda Penduduk atas nama Endrawati dan P-2 tentang Kutipan Akta Nikah Nomor: 826/24/XI/1993 tanggal 8 November 1993, Penggugat merupakan istri sah dari Sdr. Sugi Hartono (alm.), dimana Sdr. Sugi Hartono telah meninggal dunia pada tanggal 19 Maret 2016 dibuktikan dengan bukti surat P-3 tentang Surat Keterangan Kematian Nomor: 470/348/V.15.13/2016 tanggal 24 Maret 2016, Penggugat telah tinggal di tanah objek perkara sejak tahun 2000 dibuktikan dengan bukti surat P-5 tentang Surat Keterangan No. 067/68/VII.01.13/2021 yang dikeluarkan Kepala Desa Bernung tertanggal 10 Februari 2021 didukung pula dengan keterangan Saksi Deswan yang menerangkan bahwa Penggugat merupakan warga di Desa Bernung dan Saksi Supirah yang menerangkan bahwa Penggugat merupakan salah satu warganya, kemudian berdasarkan bukti surat P-4 dan P-7 tentang Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 dan 2020 atas nama Sugi Hartono, menerangkan bahwa Sdr. Sugi Hartono membayar kewajiban pajak atas bumi dan bangunan pada tahun 2017 dan 2020;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat pernah meminta bantuan kepada Tergugat I untuk meminjam uang untuk guna membayar utang sebesar Rp108.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) kepada pihak lain dan Tergugat I dengan sukarela meminjamkan uang tersebut tanpa ada jaminan dan hal lainnya kemudian suami Penggugat diajak bergabung dan bekerjasama oleh Tergugat I di perusahaan milik Tergugat I namun dikarenakan kekurangan modal, Tergugat I meminjam Sertipikat Hak Milik No. 156 atas nama Suami Penggugat, akan tetapi dikarenakan Tergugat I lah yang ingin meminjam uang, maka Tergugat I membuat surat seolah-olah Tergugat I membeli dari suami Penggugat, dan terkait hal tersebut dikarenakan suami Penggugat dan Penggugat merasa berhutang budi serta sangat percaya kepada Tergugat I maka Penggugat menyetujui hal - hal yang dikatakan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap dalil tersebut Penggugat telah mengajukan bukti berupa keterangan Saksi Enny Susiati yang dipersidangan menerangkan bahwa benar suami Penggugat pernah meminjam uang dengan Saksi Enny Susiati dengan total senilai Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) dan utang tersebut dilunasi oleh Tergugat I pada tahun 2007 dengan memberikan uang sejumlah Rp108.000.000,00 (seratus delapan juta rupiah), namun demikian Saksi Enny Susiati menerangkan setelah utang tersebut dilunasi, sertipikat tanah dikembalikan kepada Sdr. Sugi Hartono (alm.) dan

*Halaman 59 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt*

#### 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)



Saksi Enny Susiati tidak mengetahui kelanjutannya apakah terdapat peralihan hak atas sertipikat tersebut atau tidak karena setelah itu Saksi Enny Susiati tidak ada berkomunikasi lagi dengan Sdr. Sugi Hartono (alm.) dan Tergugat I, sehingga terhadap dalil bahwa Tergugat I membuat surat seolah-olah Tergugat I membeli tanah dari suami Penggugat dan dikarenakan suami Penggugat serta Penggugat merasa berhutang budi serta sangat percaya kepada Tergugat I maka Penggugat menyetujui hal - hal yang dikatakan oleh Tergugat I, Majelis Hakim menilai dalil tersebut tidak terbukti karena tidak didukung dengan alat bukti apapun di persidangan;

Menimbang, bahwa dengan meneliti seluruh alat bukti yang diajukan Penggugat di persidangan, Penggugat telah dapat membuktikan bahwa Penggugat merupakan istri dari Sdr. Sugi Hartono (alm.) dan bahwa Sdr. Sugi Hartono (alm.) telah meninggal dunia pada tahun 2016, akan tetapi Majelis Hakim menilai tidak terdapat satupun alat bukti yang menerangkan mengenai hak Penggugat atas tanah objek perkara, adapun bukti surat P-4 dan P-7 hanya menerangkan mengenai pembayaran pajak atas bumi dan bangunan atas nama Sugi Hartono namun tidak dapat membuktikan mengenai hak milik atas suatu objek tanah dan tidak menerangkan pula tanah mana yang dibayarkan pajaknya;

Menimbang, bahwa sebaliknya dalam persidangan, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah membuktikan bahwa telah terdapat peralihan hak atas tanah objek perkara melalui jual beli dari Sdr. Sugi Hartono (alm.) kepada Tergugat I pada hari Selasa tanggal 20 Maret 2007 berdasarkan bukti akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna yakni bukti surat TT.II-4 tentang Akta Jual Beli Nomor 099/III/2007 tanggal 20 Maret 2007, dimana kemudian peralihan hak tersebut didaftarkan ke Turut Tergugat II pada bulan Maret 2007 berdasarkan bukti surat TT.II-3 tentang Formulir Pendaftaran atas nama M. Ali tertanggal Maret 2007, yang selanjutnya dicatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 156 berdasarkan bukti surat TT.II-1 tentang Buku Tanah Hak Milik Nomor 156 Desa Bernung Kecamatan Gedong Tataan dan bukti surat TT.II-5 tentang Sertipikat Hak Milik No. 156 tanggal 26 Desember 2001;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Penggugat tidak memiliki alat bukti lawan yang dapat membantah ataupun mengalahkan kekuatan pembuktian alat bukti-alat bukti yang diajukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut diatas, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa telah terjadi peralihan hak milik dari Sdr. Sugi Hartono (alm.) kepada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan Tergugat II merupakan pihak yang berhak atas tanah objek perkara;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II mendaftarkan peralihan hak atas tanah objek perkara dari Sdr. Sugi Hartono (alm.) kepada Tergugat I dan mencatatkannya dalam Buku Tanah Hak Milik Nomor 156 dengan mendasarkan pada bukti perolehan hak Tergugat I yakni bukti surat TT.II-4 tentang Akta Jual Beli Nomor 099/III/2007 tanggal 20 Maret 2007;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I menjaminkan tanah objek perkara dalam perjanjian kredit kepada Tergugat II berdasarkan bukti surat T.II-1 sampai dengan T.II-4 tentang perjanjian kredit beserta perubahan-perubahannya, dimana terhadap tanah objek perkara telah dilakukan pemeriksaan oleh Tergugat II bahwa tanah tersebut benar merupakan milik Tergugat I dengan merujuk pada bukti surat T.II-5 tentang Sertipikat Hak Milik No. 156 tanggal 26 Desember 2001 atas nama M. Ali dan bukti surat TT.II-4 tentang Akta Jual Beli Nomor 099/III/2007 tanggal 20 Maret 2007, sehingga selanjutnya diletakkan hak tanggungan atas tanah objek perkara berdasarkan bukti surat T.II-6 sampai dengan T.II-9 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan, dimana dalam perjalannya Tergugat I tidak memenuhi kewajibannya dan fasilitas kredit yang diterima Tergugat I tersebut beralih menjadi kategori tidak lancar sehingga Tergugat II kemudian hendak melakukan lelang eksekusi terhadap tanah objek perkara dengan mengajukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat I berdasarkan bukti surat TT.I-1 tentang Permohonan Lelang Online dan Permintaan SKPT tanggal 31 Agustus 2020;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I yang menerima permohonan dari Tergugat II, kemudian memeriksa dokumen persyaratan yang diajukan oleh Tergugat II, dan oleh karena persyaratan yang diajukan oleh Tergugat II telah lengkap dan benar maka Turut Tergugat I menetapkan jadwal lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku dibuktikan dengan bukti surat TT.I-2 tentang Surat Kepala KPKNL Bandar Lampung tanggal 14 September 2020 perihal Penetapan Jadwal Lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut, Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari tanah objek perkara, sebaliknya Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah berhasil membuktikan bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah objek perkara dari Sdr. Sugi Hartono (alm.) kepada Tergugat I sehingga Tergugat I menjadi pemilik sah dari tanah objek perkara, selanjutnya perbuatan-perbuatan

*Halaman 61 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt*

#### 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)



setelahnya yang dilakukan oleh Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah sesuai dengan hak dan kewajibannya masing-masing serta tidak melanggar hak ataupun merugikan Penggugat, dengan demikian terhadap masalah yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak telah terbukti bahwa Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, untuk itu terhadap petitum angka 2 Penggugat yang memohon Majelis Hakim untuk menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, harus dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 yaitu Memerintahkan kepada Tergugat II untuk Mengembalikan dan menyerahkan sertifikat No.156 yang berada di Jl. Sukma ilang desa/Kel.Bernung Kec.Gedong Tataan, Kab. Pesawaran, Provinsi Lampung, secara sukarela, utuh dan tanpa syarat kepada Penggugat, dan petitum angka 4 yaitu Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk membalik nama atas sertifikat Hak Milik No. 156 yang berada di Jl. Sukma ilang desa/Kel. Bernung Kec. Gedong Tataan, Kab. Pesawaran, Provinsi Lampung menjadi atas nama Penggugat, menurut hemat Majelis Hakim petitum-petitum tersebut sangat erat kaitannya dan merupakan turunan dari permasalahan yang menjadi pokok persengketaan yang telah dipertimbangkan pada pertimbangan mengenai petitum angka 2 dan oleh karena petitum angka 2 gugatan Penggugat telah dinyatakan ditolak, maka petitum selebihnya menjadi tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan, oleh karena itu haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya oleh karena itu gugatannya dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya;

#### **DALAM REKONVENS!**

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang pada pokoknya adalah meminta kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang sejumlah Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh puluh juta rupiah) sebagai ongkos sewa karena telah menempati tanah objek perkara selama 13 tahun serta membayar kerugian imateril secara tunai dan seketika uang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) karena membuat beban mental keluarga besar Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi di hadapan masyarakat;

*Halaman 62 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt*



Menimbang, bahwa untuk mempersingkat pertimbangan hukum, maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan pada pertimbangan hukum dalam Konvensi, Majelis Hakim mengambil alih dan menjadikannya sebagai pertimbangan hukum dalam Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak mengajukan alat bukti apapun untuk menerangkan adanya hubungan sewa menyewa antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, sebaliknya keterangan Saksi Yeti yang diajukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi di persidangan menerangkan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi masih membiarkan istri dan anak-anak dari Sdr. Sugi Hartono (alm.) tinggal di tanah objek perkara karena Sdr. Sugi Hartono (alm.) bekerja dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan atas dasar kemanusiaan, untuk itu Majelis Hakim menilai tidak terdapat alasan yang kuat dan mendesak dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk meminta uang sejumlah Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh puluh juta rupiah) dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum angka 2 gugatan rekonvensi tidak beralasan hukum dan sudah sepatutnya untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dalam persidangan juga tidak mengajukan alat bukti apapun guna mendukung dalil mengenai kerugian imateril sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan alasan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah membuat malu dan mencemarkan nama baik keluarga besar Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, sehingga Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum angka 3 gugatan rekonvensi tidak beralasan hukum dan sudah sepatutnya pula untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2 dan 3 telah ditolak maka tidak relevan lagi untuk mempertimbangkan mengenai petitum 4 tentang putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu walaupun terdapat upaya hukum, sehingga terhadap petitum angka 4 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa karena petitum angka 2, 3, dan 4 Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dinyatakan ditolak, maka petitum angka 1 yang merupakan permohonan penegasan agar gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dinyatakan dikabulkan seluruhnya, sudah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepatutnya untuk ditolak pula, dengan demikian gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

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

Memperhatikan, Pasal 162 RBg, Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## **M E N G A D I L I :**

### **DALAM KONVENSI**

#### **DALAM EKSEPSI**

- Menyatakan seluruh Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II tidak dapat diterima;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

#### **DALAM REKONVENSI**

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.896.250,00 (dua juta delapan ratus sembilan puluh enam ribu dua ratus lima puluh rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gedong Tataan, pada hari Rabu, tanggal 21 April 2021, oleh kami, Vita Deliana, S.H. sebagai Hakim Ketua, Artha Ario Putranto, S.H., M. Hum. dan Dewa Gede Giri Santosa, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gedong Tataan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt tanggal 14 Oktober 2020, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa tanggal 27 April 2021 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Artha Ario Putranto, S.H., M.Hum. sebagai Hakim Ketua, Dewa Gede Giri Santosa, S.H. dan Septina, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gedong Tataan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt tanggal 22 April 2021 tentang Penunjukkan Majelis Hakim Pengganti, dibantu oleh Kuarta Tursina Saputri, S.H., M.H., Panitera Pengganti,

*Halaman 64 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Gedong Tataan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dewa Gede Giri Santosa, S.H.

Artha Ario Putranto, S.H., M.Hum.

Septina, S.H.

Panitera Pengganti,

Kuarta Tursina Saputri, S.H., M.H.

## Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	:	Rp	30.000,00;
2. Biaya Proses .....	:	Rp	50.000,00;
3. Fotokopi/Penggandaan .....	:	Rp	45.500,00;
4. PNBP .....	:	Rp	70.000,00;
5. Panggilan-panggilan .....	:	Rp	1.980.750,00;
6. Pemeriksaan Setempat .....	:	Rp	700.000,00;
7. Meterai .....	:	Rp	10.000,00;
8. Redaksi .....	:	Rp	10.000,00;
Jumlah	:	Rp	2.896.250,00;

(dua juta delapan ratus sembilan puluh enam ribu dua ratus lima puluh rupiah)

Halaman 65 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Gdt

### 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)