



PUTUSAN

Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Pbl

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Abdullah Anas, tempat lahir Probolinggo, tanggal lahir 5 Desember 1985, jenis kelamin: laki-laki, agama Islam, pekerjaan karyawan swasta, berkedudukan di Jalan Krakatau RT.06/RW.03, Kelurahan Triwung Kidul, Kecamatan Kademangan, Kota Probolinggo, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mohammad Untung, S.H., Dkk., yang merupakan Kuasa Hukum/Advokat, yang berkantor di Jalan Sunan Ampel No. 11, RT.04/RW.06, Kelurahan Jrebeng Lor, Kecamatan Kedopok, Kota Probolinggo, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Oktober 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Probolinggo dengan Nomor: 108/SKK/10/2023/PN Pbl, pada tanggal 10 Oktober 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- Taryo**, tempat lahir Probolinggo, tanggal lahir 14 Februari 1973, jenis kelamin: laki-laki, agama Islam, pekerjaan pedagang, bertempat tinggal di Dusun Lorokan, RT.12/RW.04, Desa Boto, Kecamatan Lumbang, Kabupaten Probolinggo, Provinsi Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat 1**;
- Chandra Nurul Susanti Arifin**, tempat lahir Malang, tanggal lahir 30 Maret 1976, jenis kelamin: perempuan, agama Islam, pekerjaan kontraktor, bertempat tinggal di Jl. Terapung Cluster, Kav.14, RT.03/RW.08, Kelurahan Tisnonegaran, Kecamatan Kanigaran, Kota Probolinggo, Provinsi Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat 2**;

Halaman 1 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Pbl



3. **PT. Bank Perkreditan Rakyat Cinde Wilis**, berkedudukan di Kompleks Ruko Gajah Mada Square, Jalan Gajah Mada Nomor 187 A 17-18, Kelurahan Kaliwates, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dedi Rahman Hasyim, S.H., M.H., yang merupakan Kuasa Hukum/Advokat, yang berkantor di Jalan Pelita Nomor 24-25, Kelurahan Tamansari, Kecamatan Bondowoso, Kabupaten Bondowoso, Provinsi Jawa Timur, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 0012/SKK/DRH/X/2023, tanggal 19 Oktober 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Probolinggo dengan Nomor: 123/SKK/11/2023/PN Pbl, pada tanggal 8 November 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat 3**;
4. **Pemerintah R.I cq. Departemen Keuangan R.I. cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Timur cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jember.**, bertempat tinggal di Jl. Slamet Riyadi No. 344 A Kelurahan Patrang, Kecamatan Patrang, Kabupaten Jember, Provinsi Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat 4**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Probolinggo pada tanggal 10 Oktober 2023 dalam Register Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Pbl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 29 Maret 2021 Penggugat dengan Tergugat-1 dan Tergugat-2 telah sepakat membuat surat kesepakatan di bawah tangan mengenai adanya perjanjian pinjam nama (Nominee) dengan maksud guna Tergugat-2 dapat meminjam uang kepada Tergugat – 3 dengan meminjam

Halaman 2 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Pbl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik Nomor 205 atas nama Abdullah Anas (Penggugat) atas persetujuan dari Tergugat-1 sebagai debitur;

2. Bahwa untuk mempermudah Tergugat 1 mendapatkan pinjaman dari Tergugat-3, Tergugat-1 dan Tergugat-2 atas saran dari Tergugat-3 meminta kepada Penggugat untuk mengganti pemegang hak pada Sertipikat Hak Milik Nomor 205 atas nama Abdullah Anas (Penggugat) menjadi atas nama Taryo (Tergugat 2) dengan ketentuan setelah pinjaman kredit lunas akan dikembalikan lagi yang sebelumnya atas nama Taryo (Tergugat 1) menjadi atas nama Abdullah Anas (Penggugat) ;

3. Bahwa adapun tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 205 tersebut adalah tanah yang terletak di Kelurahan Triwung Kidul Kecamatan Kademangan Kota Probolinggo dengan batas-batas sebagai berikut:

| | |
|---------|----------------------------|
| Utara | : Rumah milik Sus/Osen |
| Timur | : Jalan Desa |
| Selatan | : Jalan Desa |
| Barat | : Rumah milik Misnadi Yudi |

Untuk selanjutnya disebut sebagai OBYEK SENGKETA;

4. Bahwa kemudian setelah Sertipikat Hak Milik Nomor 205 berganti atas nama Taryo (Tergugat 1), selanjutnya Tergugat 1 menjaminkan Sertifikat Hak Milik tersebut untuk memperoleh pinjaman kepada Tergugat 3 sejumlah ± Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

5. Bahwa setelah pencairan kredit sejumlah ± Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) diterima oleh Tergugat 1, selanjutnya uang tersebut diserahkan kepada Tergugat 2. Atas dasar hal tersebut, sejak bulan Mei tahun 2021 Tergugat-2 mulai membayar angsuran per bulan dengan nominal sebesar Rp7.200.000,00 (tujuh juta dua ratus ribu rupiah) per bulan yang mana hal tersebut sesuai dengan yang dituangkan dalam Surat Kesepakatan yang telah ditandatangani sebagaimana yang dimaksud pada posita nomor 1 di atas;

6. Bahwa sekitar bulan September 2023, Penggugat menerima informasi dari Pihak Tergugat 3 dan Tergugat 2, bahwa Tergugat 2 tidak bisa membayar angsuran pinjaman kepada Tergugat 3, sehingga Obyek Sengketa yang menjadi jaminan pinjaman kepada Tergugat 3 akan dijual melalui lelang;

7. Bahwa berdasarkan surat dari Tergugat 3 nomor: 047/IV/SL/KP.RMD-02/2023 tanggal 03 April 2023, kemudian pada tanggal 08 September 2023, Tergugat-4 mengirimkan surat kepada Tergugat-3 dengan perihal

Halaman 3 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Pbl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENETAPAN JADWAL LELANG yang sedianya akan dilakukan pada tanggal 13 Oktober 2023;

8. Bahwa hal sebagaimana disebutkan pada poin 6 dan 7 tersebut di atas, Penggugat selaku pemilik yang sah atas obyek sengketa merasa dirugikan dan hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

9. Bahwa terdapat 4 syarat sah perjanjian sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 1320 KUHPer antara lain sebagai berikut:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecapakan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal;

10. Bahwa perjanjian kredit antara Tergugat 1 dengan Tergugat 3 adalah mengandung unsur suatu sebab yang tidak halal, yang mana dalam perjanjian tersebut ada jaminan kredit yang dimanipulasi sedemikian rupa antara lain sebagai berikut :

- a. Bahwa Tergugat 3 meminta kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk mengalihkan dokumen jaminan berupa SHM Nomor 205 atas Abdullah Anas (Penggugat) terlebih dahulu diganti menjadi atas nama Tergugat 1 dengan tujuan agar Pihak Tergugat 3 dapat mencari pinjaman yang diajukan Tergugat 1;
- b. Bahwa perubahan pada Sertipikat Hak Milik Nomor 205 atas nama Abdullah Anas (Penggugat) menjadi atas nama Taryo (Tergugat 1) dibuat dengan ketentuan setelah pinjaman kredit lunas akan dikembalikan lagi yang sebelumnya atas nama Taryo (Tergugat 1) menjadi atas nama Abdullah Anas (Penggugat);
- c. Bahwa apabila obyek sengketa sampai dilelang, Penggugat sangat dirugikan karena selain Penggugat akan kehilangan tanah dan bangunan sebagaimana obyek sengketa yang merupakan hak milik Penggugat, hal tersebut juga tidak sesuai dengan surat kesepakatan tertanggal 29 Maret 202 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat, Tergugat 1 dan Tergugat 2;
- d. Bahwa tanpa memperhatikan fakta yang ada pada Surat Kesepakatan, Tergugat 3 mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat 4 sehingga terbit PENETAPAN JADWAL LELANG yang dibuat oleh Tergugat 4;

11. Bahwa perbuatan Para Tergugat sebagaimana disebutkan pada poin 6, poin 7 dan poin 10 tersebut di atas merupakan Perbuatan Melawan

Halaman 4 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Pbl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum dan hal tersebut jelas merugikan Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah dan bangunan sebagaimana obyek sengketa;

12. Bahwa oleh karena Obyek Sengketa merupakan milik dari Penggugat yang sebelumnya oleh Tergugat 1 (debitur) setelah lunas akan dikembalikan menjadi atas nama Penggugat, namun justru yang terjadi akan dilelang oleh Tergugat 4. Sehingga Penggugat tidak akan memiliki tempat tinggal lagi;

13. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat disertai dengan bukti-bukti yang kuat, maka adalah beralasan hukum jika gugatan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum baik banding maupun kasasi;

14. Bahwa dalam Pasal 27 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang, menegaskan : bahwa dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap Obyek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak selain debitur/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitur/pemilik jaminan yang terkait dengan kepemilikan obyek yang akan di lelang, lelang eksekusi pada 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan. Dengan demikian adalah beralasan hukum apabila gugatan provisi dikabulkan ;

Berdasarkan segala apa yang telah terurai diatas, Penggugat mohon dengan hormat agar Pengadilan Negeri Probolinggo berkenan memeriksa dan mengadili selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut:

A. DALAM PROVISI.

1. Menerima dan mengabulkan gugatan provisi untuk seluruhnya
2. Memerintahkan Tergugat-4 untuk menanggihkan pelaksanaan lelang obyek jaminan sebagaimana yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 205 sampai dengan putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (inckrahct);

B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum bahwa obyek sengketa berupa tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 205 adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Para Tergugat sebagaimana yang diuraikan pada posita poin 6, poin 7 dan poin 10 adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Halaman 5 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Pbl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat 1 untuk memproses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 205 yang semula atas nama Taryo (Tergugat 1) menjadi atas nama Penggugat selaku pemilik semula;
5. Menyatakan surat dari Tergugat 3 nomor : 047/IV/SL/KP.RMD-02/2023 tanggal 03 April 2023 kepada Tergugat 4 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada Verset ataupun Banding ataupun Kasasi;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya dan yang sebenar-benarnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Penggugat dan Tergugat 3 hadir Kuasanya, sedangkan untuk pihak Tergugat 1, Tergugat 2, dan Tergugat 4, tidak pernah datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang (surat tercatat) tertanggal 12 Oktober 2023, 24 Oktober 2023, 9 Desember 2023, dan 10 Januari 2024, yang telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rizky Zulkarnain Hasibuan, S.H., mediator yang terdaftar pada Pengadilan Negeri Probolinggo, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Desember 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat 3 memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Para pelawan tidak memiliki kualitas hukum / tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat III dan Tergugat IV. *Error In Persona* Dalam Bentuk *Diskualifikasi In Persona*.

Halaman 6 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Pbl



Bahwa mengacu pada hubungan hukum yang ada dalam perkara a quo, sejatinya perkara terjadi antara pihak Tergugat I dan II saja, sedangkan Penggugat tidak memiliki sama sekali hubungan hukum dengan Tergugat III selaku Bank Perkreditan Rakyat (BPR).

Bahwa BPR Cinde Wilis hanya memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I selaku pihak yang menerima fasilitas pinjaman uang dari Tergugat III, dengan adanya jaminan ataupun agunan berupa Obyek Sengketa yang merupakan hak milik Tergugat I, demikian sebagaimana telah diperjanjikan dan termuat dalam Perjanjian Membuka Kredit / Perjanjian Kredit Nomor: 1, tanggal 01-04-2021, dibuat dihadapan Notaris Dewi Meutia Cipta Ningrum, S.H., M.Kn. pada prinsipnya telah terjadi perjanjian yang berlaku antara Tergugat III dengan Tergugat I yakni dalam pemberian fasilitas kredit dengan memuat segala hak dan kewajiban yang diperjanjikan secara sah dan mengikat diantara para pihak.

Bahwa kemudian, guna menjamin pembayaran kembali sampai lunas tertib dan dengan sebagaimana mestinya, dalam perjanjian kredit antara Tergugat III dan Tergugat I tersebut telah disepakati debitur dalam hal ini Tergugat I menjaminkan kepada PT. BPR Cinde Wilis / Tergugat III atas Obyek sebagaimana berikut:

- SHM No. 00205 berupa Sebidang tanah dan bangunan dengan luas \pm 240 M2, terletak di Kelurahan Triwung Kidul, Kecamatan Kademangan, Kota Probolinggo, atas nama TARYO / Tergugat I.

Bahwa berdasarkan dalil demikian telah terang bahwasanya Penggugat tidak memiliki dasar ataupun alas hak yang sah serta tidak memiliki hubungan hukum untuk dapat mengajukan gugatan terhadap Tergugat III dan Tergugat IV. Untuk itu atas gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

2. Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak / Error In Persona - Plurium Litis Consortium Exceptie.

Bahwa eksepsi Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak / *Plurium Litis Consortium Exceptie* ini diajukan oleh tergugat III terhadap gugatan penggugat karena mengandung kecacatan formil yaitu kurang lengkapnya para pihak tergugat yang ditarik dalam gugatan padahal memiliki kaitan hukum yang tidak terpisahkan.

Bahwa mengacu pada gugatan penggugat, nyatanya dalam posita gugatan butir ke 10 dan 11 penggugat menyatakan bahwa perikatan perdata ataupun perjanjian yang mengikat antara Tergugat I dan Tergugat III yang dibuat

Halaman 7 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Pbl



secara sah dihadapan pejabat dihadapan Notaris Dewi Meutia Cipta Ningrum, S.H., M.Kn. adalah cacat hukum dan melawan hukum.

Bahwa dengan dicantulkannya dalil gugatan demikian maka telah nyata mengandung cacat formil sebab kurang pihak. Seharusnya dengan dinyatakan perjanjian yang dibuat di hadapan Notaris cacat hukum dan melawan hukum oleh Penggugat, maka notaris pembuat akta yang bersangkutan haruslah ditarik sebagai pihak tergugat dalam berperkara. Sebab akta yang dibuat notaris demikian memiliki peranan penting dalam perkara *a quo*.

Bahwa pada faktanya, Penggugat dalam gugatannya tidak menarik Notaris Dewi Meutia Cipta Ningrum, S.H., M.Kn. sebagai tergugat maupun turut tergugat. Padahal notaris Dewi tersebut memiliki peranan menerbitkan akta berupa Perjanjian Membuka Kredit / Perjanjian Kredit Nomor: 1, tanggal 01-04-2021, yang merupakan dasar adanya hubungan hukum antara Tergugat I dan Tergugat III selaku Perbankan (Bank Perkreditan Rakyat).

Bahwa dengan fakta hukum tidak ditariknya Notaris Dewi Meutia Cipta Ningrum, S.H., M.Kn. sebagai tergugat demikian telah membuktikan bahwasanya gugatan penggugat telah cacat secara formil sebab kurang pihak. Untuk itu, mohon kepada yang mulia majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan penggugat yang demikian tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

3. Exceptio Dolipraeantis Litis / Gugatan Diajukan Dengan Itikad Buruk.

Eksepsi tentang gugatan Penggugat didasarkan dengan itikad buruk demi menghalang-halangi dan menunda pelaksanaan lelang hak tanggungan guna pemenuhan kewajiban pembayaran Tergugat I pada Tergugat III (*Exceptio Exceptio Dolipraeantis Litis*).

Bahwa pada faktanya Tergugat I yang tidak dapat lagi memenuhi kewajibannya dan tidak dapat melakukan penyelesaian atas kewajibannya (*wanprestasi*) telah menyerahkan sepenuhnya terhadap prosesi hukum yang akan dijalankan oleh Tergugat III dan tunduk terhadap hukum, namun justru terdapat pihak lain (Penggugat) yang mengajukan Gugatan kepada Pengadilan Negeri Probolinggo yang dilakukan semata-mata untuk menunda-nunda pelelangan demi kepentingan dan keuntungan finansial pribadinya. Dalil gugatan demikian senyatanya menunjukkan itikad buruk Penggugat kepada Tergugat III;

Halaman 8 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Pbl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, tindakan Penggugat yang mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*, justru menunjukkan bahwa Penggugat secara sengaja mengajukan gugatan pada perkara *a quo* guna menunda lelang untuk memenuhi seluruh kewajiban kredit berdasarkan perjanjian kredit antara Tergugat I dan Tergugat III. Bahwa jika Penggugat merasa benar-benar memiliki hak terhadap Obyek Sengketa, seharusnya Penggugat secara baik baik menyelesaikan tanggungan hutang Tergugat I kepada Tergugat III, dan selanjutnya menyelesaikan permasalahan demikian hanya dengan Tergugat I, di luar hubungan hukum dengan Tergugat III.

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tanpa dasar dan hanya ditujukan untuk merugikan Tergugat III atau menghalang-halangi pelaksanaan lelang dengan diajukannya perkara *a quo*, sehingga gugatan *a quo* termasuk ke dalam gugatan yang diajukan dengan itikad jahat (*vexatious litigation*) sebagaimana dijelaskan oleh Thomson Reuters dalam "*Black's Law Dictionary*", yakni gugatan yang diajukan dengan itikad jahat dan tanpa dasar-dasar yang jelas yang dimaksudkan untuk memberikan pihak yang digugat masalah, kerugian-kerugian, serta beban finansial.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil diatas, maka patut secara hukum, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, memutuskan untuk menyatakan menerima eksepsi Tergugat sekaligus menyatakan gugatan Penggugat *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

4. Bahwa berkenaan dengan uraian di atas apabila dihubungkan dengan ketentuan Pasal 4 ayat (2) UU. RI No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang pada pokoknya menyatakan bahwa peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat dan biaya ringan, maka terdapat kewajiban hukum bagi Majelis Hakim pemeriksa Perkara *a quo* untuk memberi pertimbangan hukum atas eksepsi Tergugat tersebut dan selanjutnya Tergugat memohon agar Pengadilan Negeri Jember melalui Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima eksepsi Tergugat III tersebut;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima. (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

Bahwa, apabila Yth. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Negeri Probolinggo tidak sependapat dengan eksepsi Tergugat tersebut, dengan ini Tergugat melalui kuasanya memberikan jawaban lebih lanjut sebagai berikut

Halaman 9 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Pbl



:DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal ikhwal yang terurai dalam dalil jawaban Tergugat III dalam eksepsi di atas secara *mutatis mutandis* dinyatakan pula sebagai satu kesatuan tidak terpisahkan terhadap dalil jawaban Tergugat III dalam pokok perkara;

2. Bahwa pertama-tama Tergugat III menyatakan menolak seluruh dalil gugatan Penggugat terhadap hal-hal yang bertentangan dengan fakta dan kenyataan yang sebenarnya serta bertentangan dengan hukum yang berlaku, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat;

3. Bahwa kemudian memasuki pokok jawaban Tergugat, menanggapi dalil gugatan penggugat pada butir 1 sampai dengan butir 4 sebagaimana menerangkan:

"...1. Bahwa pada tanggal 29 Maret 2021 Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat 2 telah sepakat membuat surat kesepakatan di hawah tangan mengenai adanya perjanjian pinjam nama (Nominee) ... dst."

"...2. Bahwa unluk mempermudah Tergugat I mendapatka pinjaman dari Tergugat-3, Tergugat-1 dan Tergugat-2 atas sasaran dan Tergugat-3 ... dst."

"...3. Bahwa adapun tanah sebagaimana dalam sertipikat hak milik nomor 205 tersebut adalah tanah yang terletak di Kelurahan Triwung Kidul Kecamatan Kademangan Kota Probolinggo... dst."

Bahwa secara hukum penggugat dalam perkara *a quo* tidak sama sekali memiliki hubungan hukum dengan tergugat III selaku perbankan, baik yang lahir berdasarkan perjanjian kontrak kredit maupun dari perikatan-perikatan yang lainnya.

Bahwa tergugat III menyatakan menolak secara tegas dalil yang dicantumkan dalam posita gugatan penggugat pada butir ke 2 sebagaimana menyatakan bahwasanya terdapat saran yang disampaikan oleh tergugat III kepada tergugat I dan tergugat II untuk melakukan perikatan dan seterusnya berkaitan dengan obyek sengketa.

Bahwa mengacu pada dalil Penggugat sebagaimana pada butir 1 dan butir 2 demikian, secara hukum Penggugat dalam positanya secara terang telah mengakui adanya kedudukan hukum Tergugat III dan Tergugat I dalam suatu kontrak ataupun perjanjian kredit dan berkaitan pula terhadap jaminan kreditnya.



Bahwa tergugat III selaku perbankan (Bank Perkereditan Rakyat) sama sekali tidak pernah memberikan saran terhadap tergugat I maupun tergugat II terlebih juga terhadap penggugat untuk melakukan perbuatan hukum yang dimaksudkan tersebut.

Bahwa hubungan hukum yang secara sah terjalin adalah antara Tergugat III dengan Tergugat I dalam perkara *a quo*, sebagaimana telah diperjanjikan dan termuat dalam Perjanjian Membuka Kredit / Perjanjian Kredit Nomor: 1, tanggal 01-04-2021, dibuat dihadapan Notaris Dewi Meutia Cipta Ningrum, S.H., M.Kn. pada prinsipnya telah terjadi perjanjian yang berlaku antara Tergugat III dengan Tergugat I yakni dalam pemberian fasilitas kredit dengan memuat segala hak dan kewajiban yang diperjanjikan secara sah dan mengikat diantara para pihak.

Bahwa kemudian, guna menjamin pembayaran kembali sampai lunas tertib dan dengan sebagaimana mestinya, dalam perjanjian kredit antara Tergugat III dan Tergugat I tersebut telah disepakati debitur dalam hal ini Tergugat I menjaminkan kepada PT. BPR Cinde Wilis / Tergugat III atas Obyek sebagaimana berikut:

- SHM No. 00205 berupa Sebidang tanah dan bangunan dengan luas \pm 240 M2, terletak di Kelurahan Triwung Kidul, Kecamatan Kademangan, Kota Probolinggo, atas nama TARYO / Tergugat I.

Bahwa berdasarkan dalil tergugat III yang merupakan pada fakta hukum yang sebenarnya dalam perkara *a quo*, maka secara hukum Tergugat III menolak dan menyangkal dalil gugatan penggugat butir 1 sampai dengan butir 4 beserta seluruh dalil tuntutan dalam petitum.

4. Bahwa selanjutnya menanggapi dalil gugatan penggugat pada butir 5 sebagaimana menerangkan mengenai penyerahan uang kepada Tergugat II, bagaimana menyatakan:

"... 5. Bahwa setelah pencairan kredit sejumlah Rp. 200.000.000,- diterima oleh Tergugat 1 selanjutnya uang tersebut diserahkan kepada Tergugat 2 atas dasar hal tersebut sejak bulan Mei tahun 2021 tergugat II mulai membayar angsuran perbulan dengan nominal sebesar Rp. 7.200.000,- per bulan yang mana hal tersebut sesuai dengan yang dituangkan dalam surat kesepakatan yang telah ditandatangani sebagaimana yang dimaksud pada posita nomor 1 di atas... "

Bahwa mengacu pada dalil penggugat tersebut di atas, secara tegas Tergugat menyatakan menolak dan menyangkal dalil posita gugatan



Penggugat yang demikian. Tergugat III selaku perusahaan perbankan yang hanya memiliki hubungan hukum dengan tergugat I selaku debitur / nasabah pada BPR Cinde Wilis sama sekali tidak mengetahui adanya transaksional yang terjadi antara tergugat I dengan tergugat II dan bahkan dengan penggugat dalam perkara *a quo*. Dalil demikian sama sekali tidak kontekstual terhadap kedudukan hukum tergugat III dalam perkara *a quo*, dan demikian diluar tanggung jawab dari Tergugat III selaku perusahaan perbankan (Bank Perkereditan Rakyat).

5. Bahwa menanggapi dalil gugatan penggugat pada butir 6 dan 7 sebagaimana menjabarkan mengenai kredit macet, dapat Tergugat III tanggapi dalam dalil berikut:

"... 6. Bahwa sekitar bulan September 2023 penggugat menerima informasi dari pihak Tergugat 3 dan tergugat 2, bahwa tergugat 2 tidak bisa membayar angsuran pinjaman kepada tergugat 3 sehingga objek sengketa yang menjadi jaminan pinjaman kepada tergugat 3 akan dijual melalui lelang... dst."

"... 7. Bahwa berdasarkan surat tanggal 3 April 2023 kemudian pada tanggal 8 September 2023 tergugat 4 mengirimkan surat kepada tergugat 3 dengan perihal penetapan jadwal lelang yang sedianya akan dilakukan pada tanggal 13 Oktober 2023... dst."

Bahwa benar adanya informasi sebagaimana disebutkan dalam dalil penggugat butir 6 dan 7 yang menyatakan akan dilaksanakannya lelang oleh KPKNL / Tergugat IV sebab adanya cidera janji ataupun wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat I berkaitan dengan adanya perjanjian kredit dengan tergugat III.

Bahwa sehubungan dengan telah terjadinya wanprestasi oleh Tergugat I sebagaimana mengacu pada Perjanjian Membuka Kredit / Perjanjian Kredit Nomor: 1, tanggal 01-04-2021, dibuat dihadapan Notaris Dewi Meutia Cipta Ningrum, S.H., M.Kn., maka secara hukum mengacu pada perjanjian dimaksud berikut beserta APHT, Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana pula berdasar pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka telah nyata terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I, sehingga atas hal demikian setelah serangkaian tindakan hukum administratif, Tergugat III telah memohonkan lelang hak tanggungan atas agunan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 404 Desa Pelayan.

Halaman 12 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Pbl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam permohonan lelang yang dimonkan oleh Tergugat III melalui KPKNL Jember telah berdasar pada Pasal 6 Perjanjian Kredit, sebagaimana berbunyi:

“Apabila debitur tidak membayar angsuran tersebut sampai dua kali angsuran berturut-turut maka debitur dengan ini memberi kuasa yang tidak dapat dicabut serta tidak dapat berakhir karena sebab apapun juga kepada bank untuk mengeksekusi jaminan kredit.”

Bahwa perlu Tergugat III tegaskan, permohonan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek dalam perkara *a quo* dilakukan berdasarkan Hak Pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf (a) Jo. Pasal 6 UUHT serta klausul atau janji yang terdapat dalam Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 85/2021, yang berbunyi :

“Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji janji yang dsepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini :

- *Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka jika disetujui disewakan atausudah disewakan ;*
- *Pihak Pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Obyek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua ;*
- *Dalam hal Debitor sungguh sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan;*
- *Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tesebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima*

Halaman 13 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Pbl

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)



kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :

- a. *menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian sebagian;*
- b. *mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat syarat penjualan;*
- c. *menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d. *menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. *mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan*
- f. *melakukan hal hal lain yang menurut Undang Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.*

- *Pihak Kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Obyek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan Pertama ;*

- *Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Obyek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga;*

- *Dst.*

Bahwa demikian pula pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), merupakan suatu kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang (ex lege) yang hanya diberikan kepada pemegang hak tanggungan peringkat pertama yang dalam perkara a quo adalah pihak Tergugat.

Bahwa apabila secara lebih spesifik diuraikan dan dijabarkan, unsur-unsur yang terdapat dalam pasal 6 UUHT adalah sebagai berikut :

- 1. Apabila Debitor cidera janji;*
- 2. Kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama diberi hak;*
- 3. Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri;*
- 4. Syarat penjualan harus melalui pelelangan umum;*

Halaman 14 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Pbl



5. Hak kreditor mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;

Bahwa unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 6 UUHT menunjukkan ada 2 (dua) hal yang penting manakala debitor wanprestasi, yaitu peralihan hak dan pelaksanaan hak bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri.

Bahwa secara hukum, konsep parate eksekusi tersebut telah dipertegas pula dalam Pasal 20 UUHT yang mengatur mengenai eksekusi Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji (wanprestasi), yang dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara yaitu :

a. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf (a) :

Hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 6 UUHT.

b. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf (b) :

Eksekusi atas dasar Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT. Dalam hal ini, berdasarkan irah-irah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

c. Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) :

Eksekusi dibawah tangan, yaitu penjualan objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Pemberi Hak Tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan Pemegang Hak Tanggungan.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) UUHT tersebut, maka telah jelas bahwa UUHT telah mengatur adanya pilihan hukum yang dapat ditempuh oleh pihak Kreditor untuk melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji (wanprestasi).

Bahwa mengacu pada dalil di atas berikut beserta keseluruhan dasar hukum sebagaimana telah dikemukakan Tergugat III, maka langkah hukum Tergugat III dalam melaksanakan prosesi lelang atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00205 guna memenuhi kewajiban kredit Tergugat I kepada Tergugat III melalui Tergugat IV (KPKNL) adalah sah dan berdasar.

6. Bahwa secara tegas Tergugat III menyatakan menolak dan menyangkal dalil posita gugatan Penggugat butir 8 sampai dengan butir 12, dengan alasan dan dasar hukum sebagai berikut:

Bahwa pada prinsipnya Penggugat menyatakan dalam gugatannya mengenai adanya perbuatan melawan hukum (*Onrechmatigedaad*)



sebagaimana mendalilkan tentang adanya Perbuatan Yang Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) oleh Tergugat III.

Bahwa berdasarkan ketentuan dalam pasal 1365 KUHPerdata disebutkan bahwa "*tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut.*" Berdasarkan rumusan pasal tersebut, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur yaitu:

1. Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*);
2. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
3. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
4. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

Bahwa mengacu pada ketentuan pasal 1365 KUHPerdata di atas, dihubungkan dengan fakta hubungan hukum antara Tergugat I selaku debitur dan Tergugat III selaku kreditur yang tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat, maka tentunya sama sekali tidak terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III terhadap Penggugat, sehingga unsur-unsur pasal 1365 KUHPerdata tidak dapat terpenuhi dalam tuduhan Penggugat terhadap Tergugat III. Secara lebih terperinci sebagaimana berikut:

Ad.1. Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*);

Bahwa berdasarkan fakta dalam hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat III, tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III, tidak ada hak dan kewajiban antara Penggugat dengan Tergugat III, dan perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat III dalam kaitan hubungan hukum antara Tergugat I dan Tergugat III seluruhnya didasarkan pada Perjanjian Membuka Kredit / Perjanjian Kredit Nomor: 1, tanggal 01-04-2021, dibuat dihadapan Notaris Dewi Meutia Cipta Ningrum, S.H., M.Kn. dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga dengan demikian unsur "*Perbuatan itu harus melawan hukum (onrechtmatig)*" tidaklah dapat terpenuhi secara hukum.

Ad.2. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;

Bahwa mengacu pada Perjanjian Membuka Kredit / Perjanjian Kredit Nomor: 1, tanggal 01-04-2021, dibuat dihadapan Notaris Dewi Meutia Cipta Ningrum, S.H., M.Kn., pihak yang telah nyata dirugikan dalam fakta adanya wanprestasi oleh Tergugat I adalah Tergugat III selaku perusahaan perbankan yang telah memenuhi kewajibannya dengan memberikan

Halaman 16 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Pbl



fasilitas kredit kepada Tergugat I, yang ternyata hingga saat ini terkendala dan belum terselesaikan sehingga merugikan BPR Cinde Wilis. Oleh karenanya dalil-dalil kerugian yang dinyatakan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah dalil yang mengada-ada dan sebatas dalil ilusioner yang tidak dapat dibuktikan secara hukum, sebab pada dasarnya obyek sengketa adalah hak milik Tergugat I (Taryo), Oleh karenanya unsur timbulnya kerugian yang diderita Penggugat tidaklah dapat terpenuhi.

Ad.3. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;

Bahwa secara hukum segala hal mengenai perbuatan hukum yang dilakukan oleh tergugat III dalam kaitan dan hubungan hukumnya dengan penggugat sama sekali tidak pernah ada kesalahan baik itu disengaja ataupun tidak disengaja sebab sebenarnya memang tidak ada hubungan hukum antara keduanya, maka oleh karenanya unsur pasal "*Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan*" demikian tidaklah dapat terpenuhi dalam perkara *a quo*.

Ad.4. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

Bahwa oleh karena tidak adanya perbuatan hukum dari tergugat yang melanggar baik terhadap perjanjian maupun terhadap ketentuan perundang-undangan yang berlaku yang menimbulkan kerugian bagi diri penggugat maka tidak ada hubungan kausalitas antara perbuatan hukum Penggugat dengan dalil kerugian yang diajukan Penggugat dalam perkara *a quo*, dan oleh karenanya unsur pasal "*antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal*" tidaklah dapat terpenuhi secara hukum.

Bahwa berdasarkan pada dalil di atas, secara hukum Tergugat III tidak pernah melakukan suatu perbuatan yang melanggar ataupun merugikan diri Penggugat, bahwa segala hal yang menjadi tindakan hukum yang diambil oleh Tergugat III dilakukan berdasarkan perjanjian-perjanjian yang telah disepakati begitupula berdasar pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan uraian di atas maka dalil-dalil gugatan Penggugat sangatlah tidak berdasar dan tidak relevan. Dengan demikian Tergugat menyatakan menolak dan menyangkal dalil gugatan Penggugat butir 8 sampai dengan butir 12 berikut beserta seluruh dalil tuntutan nya.

7. Bahwa secara tegas Tergugat III menyatakan menolak dan menyangkal dalil posita gugatan penggugat butir 13, sebagaimana berkaitan mengenai putusan serta merta, berdasarkan dalil berikut:

Halaman 17 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Pbl



Bahwa mengacu pada Rumusan Hasil Diskusi Kelompok Komisi Bidang Tekhnis Komisi I Peradilan Umum Sub Komisi Ia (Perdata) tertanggal 31 Oktober 2012, putusan serta merta bersifat eksepsional, sebelum menjatuhkan putusan harus benar-benar memahami sifat penggunaan lembaga serta merta tersebut. Penjatuhan putusan serta merta bersifat fakultatif bukan imperatif, artinya hakim tidak wajib mengabulkan permohonan serta merta tetapi apabila didalam pembuktian gugatan serta merta tersebut telah memenuhi persyaratan sebagaimana tercantum dalam Pasal 180 ayat (1) HIR atau Pasal 191 ayat (1) RBg.

Bahwa oleh karena gugatan penggugat tidak dapat memenuhi syarat dalam ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 180 ayat (1) HIR atau Pasal 191 ayat (1) RBg, maka secara hukum atas dalil beserta tuntutan mengenai putusan serta merta yang demikian, haruslah ditolak dan dikesampingkan;

8. Bahwa kemudian secara tegas Tergugat III menyatakan menolak dan menyangkal dalil gugatan penggugat pada butir 14 dan beserta Petitum Penggugat tentang tuntutan provisi, dengan alasan dan dasar hukum sebagai berikut:

Bahwa berdasar pada Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, diterbitkan tahun 2008, Halaman 87, Huruf AE. Putusan Provisi, sebagaimana berbunyi:

1. *Putusan provisi adalah putusan sementara yang dijatuhkan oleh hakim yang mendahului putusan akhir dan tidak boleh menyangkut pokok perkara.*
2. *Putusan provisi atas permohonan penggugat agar dilakukan suatu tindakan sementara. yang apabila putusanuang provisi dikabulkan, dilaksanakan secara serta merta walaupun ada perlawanan atau banding. Pengertian "putusan sementara" adalah putusan provisi akan berlaku sampai putusan BHT.*
3. *Hakim wajib mempertimbangkan gugatan provisi dengan seksama, apakah memang perlu dilakukan suatu tindakan yang sangat mendesak untuk melindungi penggugat, yang apabila tidak segera dilakukan akan membawa kerugian yang lebih besar.*
4. *Putusan provisi dilaksanakan oleh Ketua Pengadilan Negeri setelah mendapatkan ijin dari Ketua Pengadilan Tinggi yang bersangkutan.*

Halaman 18 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Pbl



Bahwa mengacu pada ketentuan di atas dengan dikomparasikan pada fakta adanya gugatan penggugat yang pada prinsipnya memohonkan provisi terhadap hal yang terpaut dalam pokok perkara yakni terhadap adanya tudingan perbuatan melawan hukum serta klaim adanya objek sengketa yang menjadi agunan pada PT. BPR Cinde Wilis / Tergugat, maka oleh karenanya tuntutan provisi yang demikian tidaklah dapat dikabulkan secara hukum.

Bahwa demikian pula terhadap tuntutan provisi sebagaimana dalam gugatan perkara *a quo*, pada prinsipnya sebagaimana telah dikemukakan pada dalil-dalil sebelumnya, Penggugat bukanlah orang yang dirugikan, melainkan pihak yang secara hukum telah secara nyata dirugikan adalah diri tergugat III selaku perusahaan perbankan, dengan fakta adanya wanprestasi oleh Tergugat I. Oleh karenanya atas tuntutan provisi yang diajukan penggugat dalam perkara *a quo* haruslah ditolak secara hukum.

Berdasarkan uraian di atas maka dalil-dalil gugatan Penggugat sangatlah tidak berdasar dan tidak relevan. Dengan demikian Tergugat III menyatakan menolak dan menyangkal dalil gugatan Penggugat butir 14 beserta seluruh dalil tuntutan;

9. Bahwa Tergugat III menyatakan menolak dan menyangkal dalil gugatan dan dalil tuntutan Penggugat untuk selain dan yang selebihnya, dan penolakan demikian nantinya akan disertai dengan bukti-bukti yang sah yang akan diajukan pada saat acara sidang pembuktian;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil, sangkalan-sangkalan, dan uraian diatas, dengan ini Tergugat III mohon kepada Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Probolinggo cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* agar dapat memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

PRIMAIR

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Tergugat III tersebut;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 19 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Pbl



SUBSIDAIR

Memutuskan lain berdasarkan hukum yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik secara tertulis dan Tergugat 3 juga telah mengajukan duplik secara tertulis;

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

1. Asli dan fotokopi Surat Kesepakatan tanggal 29 Maret 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Asli dan fotokopi Surat Tanda Terima tanggal 01 April 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Asli dan fotokopi Buku Tabungan atas nama Taryo nomor Rekening 06.12.000199.01, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Asli dan fotokopi Jadwal angsuran atas nama Taryo, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Asli dan fotokopi Print out rekening Tahapan BCA bulan Mei 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Asli dan fotokopi Print out rekening Tahapan BCA bulan Juni 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Asli dan fotokopi Print outrekening Tahapan BCA bulan Juli 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
8. Asli dan fotokopi Print outrekening Tahapan BCA bulan September 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8;
9. Asli dan fotokopi Print outrekening Tahapan BCA bulan Oktober 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9;
10. Asli dan fotokopi Print outrekening Tahapan BCA bulan November 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10;
11. Asli dan fotokopi Print outrekening Tahapan BCA bulan Desember 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-11;
12. Asli dan fotokopi Print outrekening Tahapan BCA bulan Januari 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-12;
13. Asli dan fotokopi Print outrekening Tahapan BCA bulan Maret 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-13;
14. Asli dan fotokopi Print outrekening Tahapan BCA bulan April 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-14;



15. Asli dan fotokopi Print outrekening Tahapan BCA bulan Mei 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-15;
16. Asli dan fotokopi Print outrekening Tahapan BCA bulan Juni 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-16;
17. Asli dan fotokopi Print outrekening Tahapan BCA bulan Juli 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-17;
18. Asli dan fotokopi Print outrekening Tahapan BCA bulan Oktober 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-18;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-18 yang berupa fotokopi tersebut telah bermaterai cukup yang telah dicocokkan dengan aslinya, dan ternyata telah bersesuaian dengan aslinya, maka bukti-bukti surat tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

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

1. Saksi **Zainuddin Awali**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi adalah Ketua RT;
- Bahwa Penggugat menggugat masalah tanah dan rumah;
- Bahwa setahu Saksi, tanah dan rumah itu milik Penggugat;
- Bahwa jarak rumah Saksi dengan rumah Penggugat kurang belih jaraknya 1 (satu) meter;
- Bahwa Penggugat tinggal di rumah tersebut sudah lama, sekitar tahun 1990;
- Bahwa Saksi tahu batas-batas tanah itu, yang sebelah Utara: rumah pak Husen, sebelah Timur: jalan Desa, sebelah Selatan: jalan, dan sebelah Barat: rumahnya pak Misnadi;
- Bahwa Saksi pernah mendengar kalau rumah itu mau dilelang oleh pihak Bank Wilis;
- Bahwa pernah ada orang yang mengaku dari Bank Wilis, pada saat itu mengaku bernama Eko, datang ke rumah Saksi minta ijin untuk memasang spanduk;
- Bahwa pada waktu itu Pak Eko mengatakan bahwa rumah Penggugat tersebut mau dilelang dan dijual oleh pihak Bank Wilis, dengan alasan karena terlambat membayar hutang, dimana yang terlambat bayar hutang adalah orang lain, bukan Penggugat;



- Bahwa Pak Eko mengatakan bahwa yang terlambat membayar itu bernama Bu Nurul (Tergugat 2) dan Pak Taryo (Tergugat 1);
- Bahwa berdasarkan keterangan dari Pak Eko, rumah Penggugat tersebut sudah dialihkan kepada pak Taryo (Tergugat 1);
- Bahwa berdasarkan cerita dari Penggugat, rumah Penggugat tersebut dialihkan untuk mendapatkan pinjaman dari Bank;
- Bahwa berdasarkan cerita dari Penggugat, yang mendapat pinjaman pada waktu itu Pak Taryo (Tergugat 1) dan yang menerima Pak Taryo (Tergugat 1) bersama dengan Ibu Nurul (Tergugat 2);
- Bahwa Saksi sudah pernah ditunjukkan oleh Penggugat mengenai surat kesepakatan (bukti P-1);
- Bahwa setahu Saksi, yang membayar hutang pinjaman kepada Bank Wilis tersebut adalah Ibu Nurul (Tergugat 2), dimana Saksi mengetahui hal tersebut karena Saksi pernah melihat bukti pembayarannya;
- Bahwa Pak Taryo (Tergugat 1) tidak pernah tinggal di rumah Penggugat tersebut;
- Bahwa bukti kepemilikan atas tanah Penggugat tersebut setahu Saksi berupa SHM (Sertipikat Hak Milik) atas nama pak Anas (Penggugat);
- Bahwa Saksi tidak tahu saat proses pinjam kredit di Bank Wilis;
- Bahwa setahu Saksi, pinjaman yang diajukan ke Bank Wilis sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa pada waktu pak Taryo (Tergugat 1) sama Bank Wilis membuat perjanjian Saksi tidak hadir;
- Bahwa Saksi tidak hadir pada waktu membuat kesepakatan antara pak Taryo (Tergugat 1) sama Pak Anas (Penggugat);
- Bahwa setahu Saksi, Pak Taryo (Tergugat 1) memakai tanahnya pak Anas (Penggugat) untuk meminjam di Bank Wilis, karena uangnya mau dibuat usaha tambang;
- Bahwa menurut cerita dari Penggugat, Penggugat mau meminjamkan sertifikat tanahnya kepada Ibu Nurul dan Pak Taryo, karena Ibu Nurul merupakan juragan (bos) dari pak Anas (Penggugat);
- Bahwa setahu Saksi, pada saat itu ada usaha tambangnya Ibu Nurul (Tergugat 2) dan Pak Taryo (Tergugat 1), hanya saja usaha tambang tersebut macet, karena ada pandemic covid;



- Bahwa Saksi tidak pernah tahu bahwa sertifikat SHM tanah tersebut pernah dilakukan balik nama ke atas nama Pak Taryo (Tergugat 1);
 - Bahwa Saksi tidak pernah tahu mengenai pihak BPN apakah pernah mengecek tanah tersebut terkait balik nama;
 - Bahwa setahu Saksi, tidak pernah ada diumumkan, kalau tanah tersebut berganti nama dari pak Abdul Anas (Penggugat) kepada Pak Taryo (Tergugat 1);
 - Bahwa Saksi tidak tahu kalau ada akta jual belinya, mengenai balik nama sertifikat tanah tersebut;
 - Bahwa rumah tersebut, saat ini ditinggali oleh Pak Anas (Penggugat);
 - Bahwa rumah itu pernah disomasi oleh pihak Bank sebanyak 3 (tiga) kali;
 - Bahwa setahu Saksi, rumah tersebut sudah dilelang oleh pihak Bank, namun sampai saat ini belum ada yang mau membeli;
2. Saksi **Ahmad**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi adalah Ketua RW;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat awalnya karena diberitahu oleh Pak RT;
 - Bahwa awalnya Saksi mendapatkan laporan dari pak RT (Saksi Zainuddin Awali) bahwa ada sedikit masalah tanah di lingkungan tempat tinggal Saksi, terus Saksi tanya bagaimana keadaannya sekarang? dan pak RT (saksi_Zainuddin Awali) bilang nanti pak RW akan diajak menjadi saksi, jadi Saksi mengetahui masalah tanah yang dipermasalahkan dalam gugatan ini karena mendengar cerita dari Pak RT (Saksi Zainuddin Awali);
 - Bahwa yang menguasai obyek sengketa saat ini adalah Penggugat;
 - Bahwa Pak Taryo (Tergugat 1) tidak pernah tinggal atau menempati rumah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini;
 - Bahwa Saksi pernah mendengar cerita dari Pak RT (saksi Zainuddin Awali) tentang adanya orang dari pihak Bank Wilis yang mau pasang spanduk/benner di obyek sengketa, namun saat itu Saksi tidak melihat langsung kejadian tersebut, karena ketika itu Saksi ada tamu;



- Bahwa Saksi tidak tahu atas nama siapa sertifikat tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi tidak tahu sertifikat tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini menjadi hak tanggungan di Bank Wilis;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Penggugat pernah menjual tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini kepada orang lain;

Menimbang, bahwa Tergugat 3 untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Pengosongan Rumah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III-1;
2. Asli dan fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00205, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III-2;
3. Asli dan fotokopi Akta Perjanjian Membuka Kredit Taryo No. 1, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III-3;
4. Asli dan fotokopi Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Taryo Nomor 208, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III-4;
5. Asli dan fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 85/2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III-5;
6. Asli dan fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00632/2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III-6;
7. Asli dan fotokopi Surat Peringatan – II kepada Taryo, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III-7;
8. Asli dan fotokopi Surat Peringatan – III kepada Taryo, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III-8;
9. Asli dan fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang kepada Taryo, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III-9;
10. Asli dan fotocopy Surat Peringatan – I kepada Taryo, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.III-10;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.III-1 sampai dengan T.III-10 yang berupa fotokopi tersebut telah bermaterai cukup yang telah dicocokkan dengan aslinya, dan ternyata telah bersesuaian dengan aslinya, maka bukti-bukti surat tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini telah dilakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 3 Mei 2024 yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat 3. Pada pemeriksaan setempat ini Penggugat telah menunjukkan letak tanah yang menjadi objek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa, yang terletak di Jalan Krakatau, RT.06/RW.03, Kelurahan Triwung Kidul, Kecamatan Kademangan, Kota Probolinggo, Provinsi Jawa Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Rumah milik Sue atau Osen;
- Timur : Jalan Desa;
- Selatan : Jalan Desa;
- Barat : Rumah milik Misnadi Yudi;

sebagaimana lengkap yang tertuang dalam berita acara persidangan;

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;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam bagian mengenai duduk perkaranya;

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan provisi sebagaimana petitumnya yakni agar Majelis Hakim memerintahkan Tergugat-4 untuk menanggukkan pelaksanaan lelang obyek jaminan sebagaimana yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 0025 sampai dengan putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inckrahct*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan provisi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa di dalam Rumusan Kamar Mahkamah Agung bidang perdata tahun 2005 menegaskan bahwa yang dimaksud dengan gugatan provisi adalah permintaan pihak, agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan;

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung telah memberikan petunjuk secara tegas di dalam ketentuan butir 4 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan provisionil, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para

Halaman 25 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Pbl

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)



Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- b. Gugatan tentang Hutang-Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa-menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik;
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV;
- f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
- g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*;

Menimbang, bahwa di dalam posita gugatan Penggugat menyatakan bahwa gugatan *a quo* didasarkan pada surat kesepakatan di bawah tangan tentang perjanjian pinjam nama (*nominee*). Dimana Tergugat 3 juga telah membantah seluruh dalil gugatan Penggugat di dalam jawaban maupun dupliknya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan *a quo* tidak didasarkan atas surat autentik dan telah pula dibantah oleh pihak Tergugat 3, maka hal tersebut tidak memenuhi ketentuan sebagaimana butir 4 huruf a dan b SEMA Nomor 3 Tahun 2000, maka berdasarkan alasan dan dasar hukum tersebut petitum gugatan provisi Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi yang menyatakan bahwa Penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa Tergugat 3 mendalikan bahwa Penggugat tidak memiliki kualitas hukum/*legal standing* dalam perkara *a quo* dengan alasan bahwa Tergugat 3 hanya memiliki hubungan hukum dengan Tergugat 1 selaku pihak yang menerima fasilitas pinjaman uang dari Tergugat 3, dengan adanya

Halaman 26 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Pbl



jaminan ataupun agunan berupa Obyek Sengketa berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 00205 berupa sebidang tanah dan bangunan dengan luas \pm 240 M2, terletak di Kelurahan Triwung Kidul, Kecamatan Kademangan, Kota Probolinggo, atas nama Tergugat 1. Sehingga Penggugat tidak memiliki dasar ataupun alas hak yang sah, serta tidak memiliki hubungan hukum untuk dapat mengajukan gugatan *a quo* terhadap Para Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil ini, pihak Penggugat telah menanggapi dalam repliknya dengan menyatakan bahwa Penggugat merupakan subyek hukum yang menguasai obyek sengketa dan juga pada saat sebelum adanya perjanjian kredit nomor 1 antara Tergugat 3 dengan Tergugat 1, Penggugat telah membuat perjanjian terlebih dahulu dengan Tergugat 1 dan Tergugat 2, sebagaimana yang tertuang dalam gugatan, sehingga Penggugat memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap keadaan saling berbantah ini, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pada posita gugatan angka 1 Penggugat mendalilkan bahwa pada tanggal 29 Maret 2021 Penggugat dengan Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah sepakat membuat surat kesepakatan di bawah tangan mengenai adanya perjanjian pinjam nama (*nominee*) dengan maksud agar Tergugat 2 dapat meminjam uang kepada Tergugat 3 dengan menggunakan Sertifikat Hak Milik Nomor 205;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui tentang kebenaran adanya perjanjian yang dibuat pada tanggal 29 Maret 2021 antara Penggugat dengan Tergugat 1, yang dapat menentukan *legal standing* Penggugat di dalam gugatan *a quo*, dan juga untuk mengetahui apakah obyek sengketa saat ini dikuasai oleh Penggugat, maka haruslah diperiksa terlebih dahulu dalam pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena itu eksepsi Tergugat 3 tentang *legal standing* Penggugat tersebut di atas telah menyangkut pokok perkara, maka eksepsi tersebut haruslah ditolak;

2. Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak/*Plurium Litis Consortium Exceptie*;

Menimbang, bahwa pada faktanya, Penggugat dalam gugatannya tidak menarik Notaris Dewi Meutia Cipta Ningrum, S.H., M.Kn. sebagai tergugat maupun turut tergugat. Padahal notaris Dewi tersebut memiliki peranan menerbitkan akta berupa Perjanjian Membuka Kredit / Perjanjian Kredit Nomor: 1, tanggal 01-04-2021, yang merupakan dasar adanya hubungan hukum antara

Halaman 27 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Pbl



Tergugat 1 dan Tergugat 3 selaku Perbankan (Bank Perkreditan Rakyat). Sehingga gugatan Penggugat telah nyata mengandung cacat formil sebab kurang pihak;

Menimbang, bahwa untuk dapat menduduk seseorang (subyek hukum) menjadi pihak dalam suatu perkara perdata merupakan hak dari Penggugat untuk menentukan pihak mana yang akan digugat dan pihak yang ditarik tersebut haruslah berkaitan langsung dengan pokok perkara sesuai dengan kebutuhan atau kepentingan dari dalil gugatan;

Menimbang, bahwa tentang perlu tidaknya Notaris diikutsertakan sebagai pihak, maka harus dibuktikan terlebih dahulu tentang sah tidaknya Perjanjian Kredit Nomor: 1, tanggal 01-04-2021, yang merupakan dasar adanya hubungan hukum antara Tergugat 1 dan Tergugat 3, dimana menurut Majelis Hakim, permasalahan tersebut adalah persoalan yang harus dibuktikan dalam pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat 3 tentang kurang pihak tersebut di atas telah menyangkut pokok perkara, maka eksepsi tersebut haruslah ditolak;

3. Eksepsi *Dolipraecentis Litis*/Gugatan Diajukan Dengan Itikad Buruk;

Menimbang, bahwa Tergugat 3 mendalilkan bahwa gugatan Penggugat didasarkan dengan itikad buruk, dengan tujuan adalah demi menghalangi dan menunda pelaksanaan lelang hak tanggungan, guna pemenuhan kewajiban pembayaran Tergugat 1 kepada Tergugat 3 (*Exemptio Exceptio Dolipraecentis Litis*);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat mengenai hal tersebut haruslah diperiksa terlebih dahulu dalam pemeriksaan pokok perkara, sehingga alasan eksepsi tersebut telah memasuki pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena itu eksepsi Tergugat 3 tentang *dolipraecentis litis* tersebut di atas telah menyangkut pokok perkara, maka eksepsi tersebut haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 yang telah menggunakan sertifikat hak milik Nomor 205 sebagai jaminan untuk melakukan peminjaman kredit kepada Tergugat 3, meskipun diketahui bahwa sertifikat hak milik Nomor 205 adalah milik Penggugat, karena pada tanggal 29 Maret 2021 Penggugat dengan Tergugat-1 dan Tergugat-2 telah sepakat membuat surat kesepakatan di bawah tangan mengenai adanya

Halaman 28 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Pbl



perjanjian pinjam nama (*nominee*) terhadap sertifikat hak milik Nomor 205 tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat 3 pada pokoknya telah membantah dalil-dalil gugatan Penggugat karena Tergugat 3 selaku perbankan (Bank Perkereditan Rakyat) telah membuat perjanjian kredit dengan Tergugat 1 sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor: 1, tanggal 01-04-2021, yang dibuat dihadapan Notaris Dewi Meutia Cipta Ningrum, S.H., M.Kn., dimana Tergugat 1 menyerahkan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 00205, berupa sebidang tanah dan bangunan dengan luas \pm 240 M2, yang terletak di Kelurahan Triwung Kidul, Kecamatan Kademangan, Kota Probolinggo, dan diketahui bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 00205 adalah atas nama Tergugat 1, sehingga tidak ada kaitannya dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat tersebut pada pokoknya disangkal kebenarannya oleh Tergugat 3, maka beban pembuktian dibebankan kepada Penggugat, sebagaimana asas hukum "Apabila suatu dalil gugatan dibantah oleh Tergugat, Penggugat harus membuktikan dalil gugatannya dan Tergugat harus pula membuktikan dalil bantahannya/siapa yang mendalilkan harus membuktikan dalil gugatannya" (Pasal 163 HIR dan 1865 BW);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-18 dan 2 (dua) orang saksi, yaitu: Saksi Zainuddin Awali dan Saksi Ahmad, sedangkan Tergugat 3 untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti T.III-1 sampai dengan T.III-10;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan para pihak dalam perkara ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa sebelum mengkaji lebih jauh akan kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat dan kebenaran dalil-dalil bantahan dari Tergugat 3, maka dalam perkara ini perlu terlebih dahulu mengkonstantir permasalahan pokok perkara ini dalam bentuk pertanyaan yaitu: Siapakah yang paling berhak atas kepemilikan terhadap objek sengketa perkara *a quo*, berupa sertifikat hak milik Nomor 0025 tahun 2021, yang merupakan sebidang tanah dan bangunan dengan luas \pm 240 M2, yang terletak di Kelurahan Triwung Kidul, Kecamatan Kademangan, Kota Probolinggo?

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok permasalahan tersebut di atas, sebagai berikut:

Halaman 29 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Pbl



Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai apa yang dimaksud dengan perikatan, perjanjian, atau persetujuan menurut hukum;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1233 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu perikatan dapat lahir dari suatu persetujuan (perjanjian) atau dari undang-undang. Isi perikatan terdiri dari: untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUHPerdata). Inilah yang disebut sebagai suatu prestasi;

Menimbang, bahwa definisi persetujuan (perjanjian) diatur di dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa: "suatu persetujuan adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih";

Menimbang, bahwa suatu perjanjian dapat berbentuk tertulis maupun tidak tertulis. Artinya perjanjian secara lisan juga dianggap sah menurut hukum apabila memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, sebagaimana yang dimaksudkan di dalam Pasal 1320 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa adapun syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:

- Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (*consensus agreement*);
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan (*capacity*);
- Suatu hal tertentu;
- Suatu sebab yang halal (*legal*);

Menimbang, bahwa 2 (dua) syarat yang pertama disebut syarat sah yang subyektif, karena berkenaan dengan subyek perjanjian. Dimana konsekuensi apabila tidak terpenuhinya salah satu dari dua syarat subyektif tersebut maka perjanjian tersebut "dapat dibatalkan" atau "diminta batal" oleh salah satu pihak yang berkepentingan dan apabila pembatalan tersebut tidak dilakukan, maka perjanjian tersebut harus tetap dilaksanakan sebagai suatu perjanjian yang sah. Sedangkan 2 (dua) syarat terakhir disebut dengan syarat obyektif, karena berkenaan dengan objek perjanjian. Dimana konsekuensi hukum apabila tidak terpenuhinya salah satu syarat tersebut di atas menyebabkan perjanjian tersebut "batal demi hukum", jadi perjanjian tersebut telah batal sejak perjanjian tersebut dibuat;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan bahwa: "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut ketentuan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan bahwa: “Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan bahwa: “Yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa: “Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1 angka (20) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa: “Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa: “Sertifikat 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”;

Menimbang, bahwa dari ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut di atas, maka sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang merupakan tanda bukti hak yang kuat, yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, selama tidak dibuktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.III-2 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 0025 tahun 2021, diketahui bahwa nama pemilik hak atas tanah yang

Halaman 31 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Pbl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi obyek perkara *a quo* adalah Taryo. Dimana perubahan kepemilikan hak atas tanah tersebut didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor: 51/2021 yang dibuat dihadapan PPAT Dewi Meutia Cipta Ningrum, sebagaimana yang termuat di dalam sertifikat hak milik yang dikeluarkan dan diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Probolinggo;

Menimbang, bahwa dari bukti T.III-2 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 0025 tahun 2021 tersebut, yang bersesuaian dengan bukti surat T.III-3, T.III-4, T.III-5, dan T.III-6, diketahui pula bahwa sertifikat tersebut telah diletakkan hak tanggungan Nomor 00632/2021 kepada PT. Bank Perkreditan Rakyat Cinde Wilis (Tergugat 3);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa surat kesepakatan yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat, H. Taryo, dan Chandra Nurul Susanti Arifin, pada tanggal 29 Maret 2021, diketahui bahwa surat kesepakatan tersebut tidak dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Sehingga bukti P-1 tersebut dianggap sebagai akta bawah tangan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti secara seksama isi dari bukti surat P-1 tersebut, pada pokoknya Penggugat memberikan pinjaman rumah kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2 dalam akad hutang piutang untuk mengajukan pinjaman uang senilai Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) kepada Tergugat 3;

Menimbang, bahwa kata *nominee* berasal dari Bahasa Latin yang artinya "*by name of or under the name of designation of...*" (dengan nama atau di bawah nama penunjukkan). Jadi *nominee* berarti bahwa seseorang yang telah ditunjuk atau diajukan untuk bertindak menggantikan seseorang lainnya, sehingga yang dimaksud dengan perjanjian *nominee* dalam hal ini adalah suatu kesepakatan antara dua orang atau lebih, dimana terdapat dua pihak yaitu sebagai pihak *nominee* yang tercatat secara hukum dan pihak *beneficiary* yang menikmati setiap keuntungan dan/atau kemanfaatan yang telah dilakukan oleh pihak nominee namun perjanjian nominee identiknya dikenal sebagai bentuk penyelundupan hukum karena seseorang atau pihak tertentu ingin menghindari akibat dari perbuatan yang dilakukan maupun syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi sesuai dengan peraturan-peraturan tertentu;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 10 tahun 2020 tentang penggunaan pinjam nama (*nominee arrangement*) menyatakan bahwa Pemilik sebidang tanah adalah pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat, meskipun tanah tersebut dibeli menggunakan uang/harta/aset milik WNA/pihak lain;

Halaman 32 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Pbl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat 3 mendalilkan kepemilikan obyek sengketa tersebut berdasarkan akta otentik, yaitu bukti T.III-2 yang berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 0025 tahun 2021. Dimana menurut Ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 10 tahun 2020, yang disebut sebagai pemilik sebidang tanah adalah pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat. Dan diketahui bahwa terhadap sertifikat Hak Milik Nomor 0025 tahun 2021 tersebut tertulis atas nama Taryo, yang telah diletakkan hak tanggungan Nomor 00632/2021 kepada PT. Bank Perkreditan Rakyat Cinde Wilis (Tergugat 3). Maka Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat 3 telah berhasil membuktikan dalil jawabannya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua Penggugat yang menyatakan bahwa obyek sengketa berupa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 0025/2021 adalah sah milik Penggugat, maka dengan mengambil alih seluruh uraian pada pertimbangan di atas, terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya maka terhadap petitum lainnya, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena petitum-petitum tersebut adalah petitum ikutan yang pemenuhannya tergantung pada petitum ke-2 yang telah dinyatakan tidak terbukti dan ditolak, maka terhadap petitum ke-3 sampai dengan petitum ke-7, haruslah ditolak, dengan demikian gugatan Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman *juncto* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*), Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 10 tahun 2020, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM PROVISI

Menolak gugatan provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi Tergugat 3;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 33 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Pbl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp1.518.000,00 (satu juta lima ratus delapan belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Probolinggo, pada hari **Senin, tanggal 27 Mei 2024**, oleh kami, **Yusti Cinianus Radjah, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, serta **Mayasari Oktavia, S.H., M.H.**, dan **Rony Daniel Ricardo, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Rabu, tanggal 29 Mei 2024**, oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut dibantu **Endro Wikipyanto, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Probolinggo. Putusan ini telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari **Rabu, tanggal 29 Mei 2024**, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat 3 secara elektronik, tanpa dihadiri oleh Tergugat 1, Tergugat 2, dan Tergugat 4.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua,

Mayasari Oktavia, S.H., M.H.

Yusti Cinianus Radjah, S.H.

Rony Daniel Ricardo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Endro Wikipyanto, S.H.

Perincian Biaya:

Pendaftaran : Rp30.000,00

Pemberkasaan/ATK : Rp50.000,00

Halaman 34 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Pbl

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

| | | |
|----------------------|---|-----------------------|
| Panggilan | : | Rp378.000,00 |
| PNBP | : | Rp290.000,00 |
| Pemeriksaan setempat | : | Rp750.,000,00 |
| Saksi | : | Rp20.000,00 |
| Materai | : | Rp10.000,00 |
| Redaksi | : | Rp10.000,00 |
| Jumlah | : | <u>Rp1.518.000,00</u> |

(satu juta lima ratus delapan belas ribu rupiah)