



**PUTUSAN**

**Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

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

- 1. Ari Hiriyad Ironto**, berkedudukan di Purwosari, RT 004 RW 004, Kel/Des Bugel, Kecamatan Sidorejo, Kota Salatiga, Provinsi Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada johan sandhita, SH beralamat di jalan lahor nomor 9A kota malang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal tanggal 1 Agustus 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati pada hari Kamis tanggal 24-8-2023 dibawah register no W12-U10/328/HK/00/8/2023 disebut sebagai **Pelawan I**;
- 2. Wahyu Kurniawan**, berkedudukan di Jl. Purwosari II, Rt.04, Rw.04, Bugel, Sidorejo, Kota Salatiga, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada johan sandhita, SH beralamat di jalan lahor nomor 9A kota malang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal tanggal 1 Agustus 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati pada hari Kamis tanggal 24-8-2023 dibawah register no W12-U10/328/HK/00/8/2023 disebut sebagai **Pelawan II**;

*Halaman 1 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



3. **Herniliana Sari**, berkedudukan di Perum Graha Mandiri 2 Blok D6 Rt.003, Rw. 013, Mojosongo, Mojosongo, Kabupaten Boyolali, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada johan sandhita, SH beralamat di jalan lahor nomor 9A kota malang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal tanggal 1 Agustus 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati pada hari Kamis tanggal 24-8-2023 dibawah register no W12-U10/328/HK/00/8/2023 disebut sebagai **Pelawan III**;
4. **Sri Hartati**, berkedudukan di Jl. Sersan Sani KOMP PATAL Blok C-9 No. 746, Rt. 010, Rw. 003, Talang Aman, Kemuning, Kota Palembang, Sumatera Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada johan sandhita, SH beralamat di jalan lahor nomor 9A kota malang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal tanggal 1 Agustus 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati pada hari Kamis tanggal 24-8-2023 dibawah register no W12-U10/328 /HK/00/8/2023 disebut sebagai **Pelawan IV**;
5. **Sudarminto**, berkedudukan di Jati Kulon Rt.04 Rw.02, Jati Kulon, Jati, Kabupaten Kudus, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada johan sandhita, SH beralamat di jalan lahor nomor 9A kota malang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 Agustus 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati pada hari Kamis tanggal 24-8-2023 dibawah register no W12-U10/328/HK/00/8/2023 disebut sebagai **Pelawan V**;

*Halaman 2 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



Lawan:

1. **Sujadmiko**, bertempat tinggal di Desa Gabus Rt.01, Rw05, Gabus, Gabus, Kabupaten Pati, Jawa Tengah , sebagai **Terlawan I**;
2. **PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Pati**, bertempat tinggal di Jl. Jendral Sudirman No. 154, Pati Kidul, Pati, Kabupaten Pati, Jawa Tengah ,dalam hal ini memberikan kuasa kepada Banjar Ranundityo, Henry August Haposan nadeak, reza Novananda, Andie Yan Setaiwan, Nudia Khoironi, Cahyadi Tri Wuryanto, dan Agus Sumartono berdasarkan surat kuasa khusus no. 3701-KC-VIII/ADK/08/2023 tanggal 24 Agustus 2023 sebagai **Terlawan II**;
3. **Kantor Camat Kepala Wilayah Kecamatan Gabus**, bertempat tinggal di Jalan , Gabus Tambakromo, Gabus, Gabus, Kabupaten Pati, Jawa Tengah ,dalam hal ini hadir Suranta, SSTP, MSi berdasarkan surat tugas no 800/757 tanggal 07 September 2023 disebut sebagai **Terlawan III**;
4. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang ( K.P.K.N.L. )**, bertempat tinggal di Jalan Imam Bonjol No. 1d GKN Semarang II, Dadapsari, Semarang Utara, Kota Semarang, Jawa Tengah dala m hal ini diwakili oleh Dwito Joko Priyono berdasarkan surat tugas no ST-2386/KNL.0901/2023 tanggal 4 September 2023 disebut sebagai **Terlawan IV**;
5. **Tri Ariyanto**, berkedudukan di Jalan Raya Gabus Winong, Rt/Rw. 01/05, Gabus, Gabus, Kabupaten Pati, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa

*Halaman 3 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



kepada DARSONO, S.H., dan VIEKO MEISKA PM, S.H. beralamat di Desa Plangitan Rt.07 Rw.II Kecamatan Pati Kabupaten Pati berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 04 September 2023 yang didaftarkan di kepaniteraan pengadilan Negeri Pati pada hari Rabu tanggal 06-09-2023 dibawah register no W12/U.10/349/HK/00/9/2023 disebut sebagai **Terlawan V**;

6. **Badan Pertanahan Nasional RI.( Bpn .Ri. )**, bertempat tinggal di Jalan Raya Kudus-Pati KM 3,5, Gebyaran, Sukoharjo, Margorejo, Kabupaten Pati, Jawa Tengah , dalam hal ini memberikan kuasa kepada LULUS Yuswardono Prasetyanto, S.Sit, MH, Dwi Aris Feddyawan, SH, Nur Indro Wibowo, dan Muhammad azhri Mas'ad berdasarkan surat kuasa nomor: 1539/SKU-33.18.MP.02.02/VIII/2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri pati pada hari Rabu tanggal 23-08-2023 dibawah register no W12-U10/325/HK/00/8/2023 disebut sebagai **Terlawan VI**;

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 8 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati pada tanggal 10 Agustus 2023 dalam Register Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

*Halaman 4 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, PELAWAN I, II, DAN PELAWAN III adalah ANAK dari IBU. SUDARTI yang telah meninggal dunia pada Tanggal pada TANGGAL 11 Pebruari 2021 di Semarang sebagaimana Akta Kematian No :3373-KM-16022021-0001, dan telah meninggalkan 3 orang anak, masing – masing bernama :

**1) ARI HIRYAD IRANTO (Pelawan I), WAHYU KURNIAWAN ( Pelawan II), dan HERNILIANA SARI ( Pelawan III),** sehingga kedudukan Pelawan I, II dan Pelawan III adalah sebagai Ahli Waris Pengganti;

**2) Bahwa, sedangkan Almarhum SUDARTI ( PELAWAN), SRI HARTATI ( PELAWAN ), SUDARMINTO ( PELAWAN) DAN SUJADMIKO ( TERLAWAN I ) Kesemuanya ADALAH ANAK KANDUNG dari BAPAK SOEDARMAN Bin TUMPAK yang telah meninggal dunia;**

**3) Bahwa, BAPAK TUMPAK (Ayah dari SOEDARMAN)tersebut yang tinggal di Desa dan Kecamatan Gabus, Kabupaten Pati – Jawa Tengah,mempunyai 4 ( empat ) orang anak yang masing – masing bernama :**

- 1) SOEDARMAN Bin TUMPAK**
- 2) SOEKARMI Binti TUMPAK**
- 3) SOEWARNI Binti TUMPAK**
- 4) DARSONO Bin TUMPAK**

Salain Bapak TUMPAK mempunyai 4 ( empat ) orang anak, juga MEMPUNYAI/ memiliki harta peninggalan/pewarisan berupa tanah keras/perumahan C.180 persil 42 a/D I seluas 600M2 dan pada tanggal 17-4-1954 dilimpahkan pewarisan atas nama SOEDARMAN Cs dengan C.1458 persil 42 a/D I seluas 600M2 yang terletak di Desa / Kecamatan Gabus, Kabupaten Pati, yang telah diberikan/dihibahkan oleh saudaranya yang yang Ke-2, Ke-3, dan Ke-4 kepada Bapak SOEDARMAN Bin TUMPAK, sebagaimana tersebut dalam SURAT PERNYATAAN TERTANGGAL 11 FEBRUARI 1988 yang telah di Ketahui oleh KANTOR KECAMATAN DAN KEPALA DESA SETEMPAT ( bukti terlampir );

*Halaman 5 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*

**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)



4) Bahwa, sedangkan Bapak **SOEDARMAN** ( telah meninggal dunia pada tanggal 23 JULI 1994 ) dan mempunya 4 ( empat ) orang anak yang masing – masing bernama :

1) **SUDARTI** ( telah meninggal dunia ) dan **MEMPUNYAI** anak 3 ( tiga ) orang yang masing – masing bernama :

- a) **ARI HIRYAD IRANTO** ( Pelawan I )
- b) **WAHYU KURNIAWAN** ( Pelawan II )
- c) **HERNI LIANA SARI** ( Pelawan III )

Kesemuanya adalah Ahli waris dari **IBU SUDARTI** yang telah meninggal dunia

2) **SRI HARTATI** ( Pelawan IV )

3) **SUDARMINTO** ( Perlawan V )

4) **SUJADMIKO** ( Terlawan I )

5) Bahwa, Tanah dan Bangunan tersebut diatas sebagaimana tersebut dalam posita 3 dalam Leter C No. 1458 Nomer Blok : 42 a Kelas : D I , Luas +/- 600 M2 yang terletak di Desa dan Gabus, Kabupaten Pati diatas namakan **SOEDARMAN** ,

6) Bahwa, dari Leter C No. 1458 , BLOK 42a , kelas D.I tersebut diatas oleh **SUDARMAN** telah di Sertifikatkan melalui Kecamatan Gabus, Kabupaten Pati, ( Terlawan III ), sehingga TERBITLAH sertifikat Hak Milik No. 848, Gambar Situasi No. 802/V/1996 Tertanggal 27 Mei 1996, Luas : 562 M2 Atas nama : 1 ) **SUDARMAN** 2) **SUKARDI** 3) **SUWITO** 4) **SUKEMI** 5) **SUWARNI** 6) **SUKARMI** 7) **SUDARSONO**;

7) Bahwa, dari ke tujuh ( 7 ) nama tersebut dialihkan lagi menjadi 6 ( enam ) orang yang masing – masing bernama : 1) **SUWARNI** 2) **SUKARMI** 3) **SUDARSONO** 4) **RUKMUNI** 5) **SUNDARI** 6) **SUJADMIKO** ( Terlawan I )

8) Bahwa, Sedangkan Sertifikat Hak Milik No.848, Gambar Situasi No. 802/V/1996 Tertanggal 27 Mei 1996, Luas : 562 M2, ( yang menjadi **OBYEK SENGKETA** ) yang semulah atas nama 6 ( enam ) orang ( sebagaimana tersebut dalam posita 7 )**TELAH** dibalik nama oleh **TERLAWAN I** ( Sujadmiko ) **MENJADI** atas nama **TERLAWAN I** ( **SUJADMIKO** ) tanpa sepengetahuan /

*Halaman 6 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



persetujuan saudara – saudaranya ( anak dari Bapak SUDARMAN ), sebagaimana tersebut dalam posita 5 diatas, sehingga peralihan Hak TERHADAP Obyek sengketa diatas menjadi nama SUJADMIKO tersebut telah melanggar aturan dan perundang – undangan yang berlaku, sehingga perbuatan Terlawan I BERSAMA – SAMA Terlawan III ADALAH Perbuatan melawan Hukum ( onrechtmatige daad ) yang mengakibatkan kerugian terhadap Para Pelawan , oleh karena itu Sertifikat Hak Milik No. 848, Gambar Situasi No. 802/V/1996 Tertanggal 27 Mei 1996 , Luas : 562 M2 Atas nama : SUJADMIKO ( Obyek sengketa ) harus di BATALKAN;

9) Bahwa, begitu pulah tanah dan Bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 848, Gambar Situasi No. 802/V/1996 Tertanggal 27 Mei 1996, Luas : 562 M2 Atas nama : SUJADMIKO **juga TELAH** dijaminakan oleh TERLAWAN I ( SUJADMIKO ) ke BANK RAKYAT INDONESIA tbk( PERSERO ) . ( TERLAWAN II ) juga tanpa seijin dan sepengetahuan Para Pelawan, sehingga Para Pelawan dalam hal ini TELAH mengalami kerugian atas perbuatan yang di lakukan oleh Terlawan I bersama - sama Terlawan II tersebut, oleh karena itu Para Pelawan minta kepada Pengadilan Negeri Pati **untuk membatalkan Perjanjian Kredit** sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian antara lain :

- a) Perpanjangan Kredit berdasarkan Akta Persetujuan perpanjangan Kredoit No.46 tanggal 27 September 2006
- b) Perpanjangan / suplesi Kredit berdasarkan surat Perjanjian Perpanjangan /suplesi Kredit No. B.05-ADK/09/2007 tanggal 28 September 2007
- c) Persetujuan membukakredit No. 24 tanggal 24 September 2008
- d) Perpanjangan Kredit berdasarkan perjanjian perpanjangan Kredit No. 36 tanggal 24 September 2009
- e) Perpanjangan kredit berdasarkan Addendum Perjanjian perpanjangan kredit No. 207 tanggal 22 September 2011
- f) Perpanjangan kredit berdasarkan Addendum Perjanjian Perpanjangan kredit No. 234 tanggal 22 September 2011
- g) Addendum Perjanjian Kredit No. 119 tanggal 13 Mei 2013

*Halaman 7 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



10) Bahwa, dengan Batalnya Sertifikat Hak Milik No. 848, Gambar Situasi No. 802/V/1996 Tertanggal 27 Mei 1996, Luas : 562 M2 Atas nama : SUJADMIKO maka seluruh perjanjian kredit diatas juga turut BATAL

11) Bahwa, dan begitu pula HAK TANGGUNGAN yang telah pasang atas nama : TERLAWAN II ( BRI ) yang digunakan dalam Penjualan LELANG melalui Terlawan IV, menurut hukum penjualan Lelang tersebut adalah **CACAT HUKUM**. karena lahir dari Hak Tanggungan yang cacat pula, sedangkan penjualan melalui Lelang oleh Terlawan IV juga ikut BATAL dengan sendirinya, oleh karena itu PEMBELI TRI ARIYANTO ( TERLAWAN V ) SELAKU PEMBELI Obyek sengketa tersebut atas tanah dan Bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 848, Gambar Situasi No. 802/V/1996 Tertanggal 27 Mei 1996, Luas : 562 M2 Atas nama : SUJADMIKO juga harus di **BATALKAN**;

12) Bahwa, maka dengan batalnya seluruh perbuatan yang dilakukan oleh Terlawan I kepada Terlawan II, maka Terlawan VI harus mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 848, Gambar Situasi No. 802/V/1996 Tertanggal 27 Mei 1996, Luas : 562 M2 Atas nama : SUJADMIKO menjadi atas nama SEMULAH yaitu menjadi 6 ( enam ) orang sebagaimana tersebut dalam posita 7 diatas;

12)a Bahwa, karena pembuatan Sertifikat Hak Milik No. 848, Gambar Situasi No. 802/V/1996 Tertanggal 27 Mei 1996, Luas : 562 M2 Atas nama : SUJADMIKO adalah CACAT HUKUM dan karenanya **HARUS BATALKAN**; maka sudah seharusnya **EKSEKUSI PENGOSONGAN No. 5 /PDT.EKS/2023/PN. Pati yang diajukan oleh Terlawan V juga harus di BATALKAN atau setidaknya – tidaknya di tundah sampai perkara perlawanan ini mempunyai kekuatan hukum tetap**

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas Para Pelawan mengajukan permohonan kepada PENGADILAN NEGERI PATI agar berkenan memanggil Para Pihak, baik Para Pelawan, Para Terlawan dan untuk hadir dalam persidangan umum perdata guna dilakukan pemeriksaan dan selanjutnya dijatuhkan putusan, sebagai berikut :

**DALAM PROVISI :**

- 1) Menyatakan agar KETUA PENGADILAN NEGERI PATI dan / atau MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA INI untuk

*Halaman 8 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENANGGUHKAN EKSEKUSI PENGOSONGAN yang diajukan oleh TERLAWAN V ( TRI ARIYANTO ) terdaftar No. 5/ PDT.EKS./2023/PN. Pati ATAS :

“ sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa / Kecamatan Gabus, Kabupaten Pati sebagai mana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 848, Gambar Situasi No. 802/V/1996 Tertanggal 27 Mei 1996 , Luas : 562 M2 Atas nama : SUJADMIKO , **SAMPAI ADANYA PUTUSAN DALAM PERKARA PERLAWANAN INI MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM TETAP “**

## DALAM POKOK PERKARA :

### PRIMAIR :

- 1) Menerima dan mengabulkan Perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya ;
- 2) Menyatakan Para Pelawan sebagai Pelawan yang baik ( Goed Opposant ) ;
- 3) Menyatakan Perbuatan Para Terlawan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ( onrechtmatige daad ) yang menimbulkan kerugihan kepada Para Pelawan;
- 4) Menyatakan Seridfiikat Hak Milik No. 848, Gambar Situasi No. 802/V/1996 Tertanggal 27 Mei 1996 , Luas : 562 M2 Atas nama : SUJADMIKO adalah CACAT HUKUM dan karenanya **HARUS BATALKAN;**
- 5) Menyatakan Perjanjian Kredit yang dibuat antara **TERLAWAN I DAN TERLAWAN II** adalah **CACAT HUKUM** dan karenanya **MOHON UNTUK DIBATALKAN;**
- 6) Menyatakan Hak Tanggungan yang digunakan oleh Terlawan II untuk mengajukan Lelang terhadap tanah dan Bangunan tersebut juga harus **DINYATAKAN BATAL DAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT ;**
- 7) Menyatakan siapa saja yang mendapat Hakatas tanah dan Bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 848, Gambar Situasi No. 802/V/1996 Tertanggal 27 Mei 1996 , Luas : 562 M2 Atas nama : SUJADMIKO **untuk tunduk pada putusan ini ;**

Halaman 9 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti

#### 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)



8) Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan Terlebih dahulu meskipun ada Verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;

9) Menghukum pada Para Terlawan untuk membayar beaya perkara ini .

**SUBSIDAIR :**

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk para Pelawan dan para Terlawan hadir kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Nuny Defiary, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Pati, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 September 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat perlawanan para Pelawan tersebut, yang isinya dipertahankan oleh para pelawan;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan para Pelawan tersebut para para Pelawan memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**Jawaban Terlawan I**

Dengan adanya perlawanan pelawan saya selaku tergugat 1 menyampaikan jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa, seperti yang disampaikan oleh para pelawan, saya mengakui kebenaran tersebut. Para pelawan (saudara-saudara) saya. Dimana tanah dan bangunan tersebut adalah betul berasal dari orang tua saya Bernama Bpk. Sudarman B. Tumpak, sebagai mana tersebut adalah surat keterangan waris pertanggal 1 Februari 1988 yang belum dibagi waris.
2. Bahwa, tanah dan bangunan tersebut berasal dari Leter C. No 1485 Nomer Blok / Persil 42A D1 , seluas : 600m2 dilimpahkan pewarisnya kepada bapak saya Sudarman.
3. Bahwa, memang benar ibu saya bernama Martini mempunyai 4(empat) orang anak sebagaimana tersebut dalam perlawanan pelawan.

*Halaman 10 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



4. Bahwa, sedangkan Leter C tersebut diatas, saya sertifikatkan melalui bapak camat kepala wilayah Kecamatan Gabus, Kabupaten Pati. Semua pengurusan saya serahkan dan saya percayakan kepada bapak camat gabus, sehingga saya tidak tau persis bagaimana ceritanya tau-tau sertifikat tersebut sudah atas nama saya ( Sujadmiko). Sehingga dalam hal ini saya tidak tau apa-apa, oleh karena itu saya serahkan ke Pengadilan Negeri Pati, karena sudah ada gugatan ini.

5. Bahwa, sekarang saya menyadari ini tidak benar, maka semuanya saya serahkan putusan ini kepada Pengadilan Negeri Pati.

Demikian jawaban saya ( tergugat 1). Tidak lupa saya haturkan banyak terimakasih.

DALAM POKOK PERKARA :

Menyerahkan sepenuhnya kepada putusan ini pada Pengadilan Negeri Pati.

**Jawaban Terlawan II**

**A. DALAM EKSEPSI**

**PENGADILAN NEGERI PATI TIDAK BERWENANG MEMERIKSA PERKARA YANG MERUPAKAN SENGKETA TATA USAHA NEGARA**

1. Para ~~Pelawan~~ dalam Petitumnya pada angka 3 memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Gambar Situasi No.802/V/1996 tertanggal 27 Mei 1996 atas nama Sujadmiko.

2. Bahwa Sertifikat Hak atas tanah yang berhak mengeluarkan adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), BPN merupakan Jabatan Tata Usaha Negara.

Berdasarkan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Keputusan Tata Usaha Negara adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan,

**Sertifikat hak milik atas tanah merupakan bentuk dari Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang dikeluarkan oleh Badan Pemerintahan (in casu Terlawan VI) dalam**

*Halaman 11 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



Penyelenggaraan Pemerintahan khususnya bidang pertanahan.

Apabila Para Pelawan menuntut upaya pembatalan atas keputusan Tata Usaha Negara yang demikian, seharusnya diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara BUKAN diajukan ke Pengadilan Negeri sebagaimana perlawanan a quo.

3. Bahwa Bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk melakukan pembatalan atas sertipikat hak milik, namun amar putusannya hanya berwenang menyatakan sertipikat tidak mempunyai kekuatan hukum. Pembatalan sertipikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan instansi yang menerbitkan atau pengadilan tata usaha negara.

Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung berikut:

Putusan Mahkamah Agung RI No. 383K/Sip/1971 tanggal 3 November 1971.

*"menyatakan batal surat bukti hak milik yang dikeluarkan oleh instansi agraria secara sah tidak termasuk wewenang pengadilan negeri melainkan semata-mata wewenang administrasi. Pembatalan surat bukti hak milik harus dimintakan oleh pihak yang dimenangkan pengadilan kepada instansi agraria berdasarkan putusan pengadilan yang diperolehnya".*

Hal ini juga diatur dalam SEMA No. Perdata Umum/2/SEMA 10 2020

*"Hakim perdata tidak berwenang membatalkan sertifikat, namun hanya berwenang menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah. Pembatalan sertifikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara".*

- Maka** : Terhadap perlawanan Para Pelawan yang demikian telah jelas dan terang Pengadilan Negeri Pati tidak berwenang mengadili perlawanan Para Pelawan, sehingga sangat patut untuk di **Tolak**

*Halaman 12 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



atau setidaknya **dinyatakan tidak dapat diterima.**

**PERLAWANAN PARA PELAWAN KABUR DAN TIDAK JELAS**

**(OBSCUUR LIBEL)**

1. Bahwa Dalam perlawanan Para Pelawan yang diajukan melalui Pengadilan Negeri Pati pada tanggal 10 Agustus 2023 merupakan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*), yang pada intinya Para Pelawan memohon Pembatalan Sertifikat hak Milik No.848 gambar Situasi No.802/V/1996 tertanggal 27 Mei 1996 luas 662 m2.

Berdasarkan [Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus](#) ("Buku II Mahkamah Agung RI"), dalam pendaftarannya, *derden verzet* harus didaftarkan sebagai perkara baru di pengadilan yang memeriksa perkara atau putusan yang dilakukan perlawanan (hal. 4). Lebih lanjut, dalam Buku II Mahkamah Agung RI juga dijelaskan bahwa *derden verzet* termasuk dalam upaya hukum luar biasa dan pada prinsipnya tidak menanggukuhkan pelaksanaan eksekusi terhadap putusan yang berkekuatan hukum tetap (hal. 102).

Selanjutnya, *derden verzet* juga diatur dalam **Pasal 379 R.V.**, yang berbunyi:

*Perlawanan ini diperiksa hakim yang menjatuhkan putusan itu. Perlawanan diajukan dengan suatu pemanggilan untuk menghadap sidang terhadap semua pihak yang telah mendapat keputusan dan peraturan umum mengenai cara berperkara berlaku dalam perlawanan ini. (KUHPerd. 1967; Rv. 1, 99 dst., 384.)*

2. Bahwa Dalam Posita dan Petitum Perlawanan tidak ada satupun dalil Para Pelawan yang mendalilkan adanya putusan eksekusi, tapi justru Para Pelawan hanya meminta pembatalan atas obyek sengketa.

Halaman 13 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti



3. Bahwa Dalil-dalil yang disampaikan baik di posita angka 6, angka 8, angka 10 dan angka 11 serta petitum Para Pelawan angka 4 dan angka 7, terhadap obyek sengketa penjelasan Para Pelawan tidak jelas tentang batas-batas tanah tersebut. Dengan demikian dalil-dalil Para Pelawan sangat bertolak belakang sekali dengan yurisprudensi :

- Putusan MA RI No. 1149 K/Sip/1979 tanggal 17 April 1979, "*Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima.*"
- Putusan MA RI No. 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, "*Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima.*"

**Maka** : Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati yang memeriksa perkara aquo untuk memutus eksepsi Terlawan II lebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkaranya dengan putusan **menolak** perlawanan Para Pelawan yang mengandung cacat formil yang demikian atau setidaknya menyatakan Perlawanan Para Pelawan **tidak dapat diterima**.

#### **B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Terlawan II dengan ini mengemukakan Jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut:
2. Bahwa Hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara.
3. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Pelawan, kecuali yang secara tegas diakui oleh Terlawan II.

*Halaman 14 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Terlawan II terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut :
5. Bahwa Terlawan II selaku kreditur telah memberikan fasilitas kredit kepada Terlawan I dalam bentuk kredit maksimum Co Tetap guna tambahan modal dagang/industri konveksi secara keseluruhan sebesar pokok Rp. 120.000.000 (seratus duapuluh juta rupiah), sebagaimana tertuang dalam Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 51 tanggal 26 September 2005 berikut perubahan-perubahannya, yaitu:
  - a. Perpanjangan Kredit berdasarkan Akta persetujuan Perpanjangan Kredit No. 46 tanggal 27 September 2006,
  - b. Perpanjangan/Suplesi Kredit berdasarkan Surat Perjanjian Perpanjangan/Suplesi Kredit No. B. 05-ADK/09/2007 tanggal 28 September 2007,
  - c. Persetujuan Membuka Kredit No. 24 tanggal 24 September 2008,
  - d. Perpanjangan Kredit berdasarkan Perjanjian Perpanjangan Kredit No. 305 tanggal 24 September 2009,
  - e. Perpanjangan Kredit berdasarkan Addendum Perjanjian Perpanjangan Kredit No. 207 tanggal 24 September 2010,
  - f. Perpanjangan Kredit berdasarkan Addendum Perjanjian Perpanjangan Kredit No. 234 tanggal 22 September 2011.
  - g. Addendum Perjanjian Kredit No. 119 tanggal 13 Mei 2013.

6. Bahwa Untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit tersebut di atas, Terlawan II telah menyerahkan agunan berupa :

- a. Sebidang tanah SHM No. 848/Desa Gabus seluas 562 m2 atas nama Sujadmiko bin Sudarman, yang selanjutnya diikat dan dibebani **Hak Tanggungan** Peringkat I sebesar Rp. 215.500.000 (dua ratus lima belas juta lima ratus ribu rupiah) untuk

*Halaman 15 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*

### 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

kepentingan Terlawan II sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 13374/2008 tanggal 16 Oktober 2008

- b.** Persediaan barang dagangan diikat dengan Fidusia di bawah tangan sejumlah Rp. 47.500.000 (empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).

Dijadikannya objek sengketa di atas sebagai jaminan hutang kepada Terlawan II dengan dibebani Hak Tanggungan, membawa konsekuensi yuridis bahwa Terlawan II selaku pemegang Hak Tanggungan **berhak** melakukan penjualan lelang atas agunan tersebut apabila Terlawan I selaku debitur **cidera janji**.

Hal tersebut sesuai Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) yang menyatakan bahwa:

*“Apabila debitur **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 “*

Hak Terlawan II tersebut telah dipertegas lagi dalam Pasal 2 butir 6 APHT di atas yang menyatakan :

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

- Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian,
- Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan,
- Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi,

Halaman 16 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti



- 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. Hal-hal yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak Kedua diperkukan dalam rangka melaksanakan haknya tersebut.

7. Bahwa Dalam perjalanan kreditnya, ternyata Terlawan I **tidak memenuhi kewajibannya** untuk membayar hutang pada Terlawan II sesuai perjanjian kredit (**cidera janji/wanprestasi**), sehingga kredit Terlawan I menjadi bermasalah (**menunggak**).

Dengan telah cidera janji/wanprestasinya Terlawan I yang demikian, maka sesuai Pasal 6 UUHT dan Pasal 2 butir 6 APHT di atas, Terlawan II demi hukum **berhak** untuk melakukan penjualan lelang terhadap objek sengketa.

Meskipun demikian, Terlawan II **tidak serta merta** melaksanakan atau mempergunakan haknya tersebut, tetapi Terlawan II justru masih **beritikad baik** memberi kesempatan kepada Terlawan I untuk menyelesaikan kewajibannya secara damai dengan menyampaikan peringatan-peringatan kepada Terlawan I yaitu dengan surat-surat sebagai berikut :

- a. Surat No. B. 1309/1310-KC.VII/ADK/03/2014 tanggal 3 Maret 2013 perihal Surat Peringatan I
- b. Surat No. B. 2335-KC.VIII/ADK/04/2014 tanggal 15 April 2014 perihal Peringatan II,
- c. Surat No. B. 3044-KC.VIII/ADK/05/2014 tanggal 13 Mei 2014 Perihal Surat Peringatan III.

Namun demikian, surat peringatan-surat peringatan dari Terlawan I tersebut sama sekali tidak ditanggapi dengan baik oleh Terlawan I dan tetap **tidak ada itikad baik serta upaya nyata** dari Terlawan I untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Terlawan II.

*Halaman 17 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



8. Bahwa Mengingat **tidak ada itikad baik** serta **upaya nyata** dari Terlawan I untuk memenuhi kewajiban membayar hutangnya kepada Terlawan II, maka Terlawan II menempuh upaya terakhir penyelesaian kredit Terlawan I melalui **penjualan lelang (Parate Eksekusi)** dengan bantuan Terlawan IV atas dasar Pasal 6 UUHT dan Pasal 2 butir 6 APHT di atas:
9. Bahwa Dalam rangka pelaksanaan lelang eksekusi objek sengketa yang menjadi agunan kredit tersebut, Terlawan II telah mengajukan permohonan lelang atas obyek sengketa kepada Terlawan IV sebagaimana Surat Nomor : B.3654/KC-VIII/ADK/06/2014 tanggal 06 Juni 2014, atas permohonan Terlawan II tersebut, Terlawan IV telah menetapkan tanggal lelang sebagaimana Surat Terlawan IV No:S.4625/WKN.09/KNL.01/2014 tanggal 04 Juli 2014, perihal : Penetapan Hari dan tanggal Lelang.

Atas dasar Surat Terlawan IV tersebut di atas, Terlawan II telah melakukan pengumuman lelang baik yang ditempel di papan pengumuman/selebaran tanggal 12 Agustus 2014, dan melalui surat kabar Wawasan Edisi 25 Juli 2014.

Pengumuman lelang tersebut sudah sesuai dengan tatacara pengumuman lelang eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 41 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Terlawan II juga telah mengirimkan surat pemberitahuan pelaksanaan eksekusi lelang kepada Terlawan I sesuai Surat Pemberitahuan Lelang No. B. 4489/KC-VIII/ADK/07/2014 tanggal 7 Juli 2014.

10. Bahwa Setelah melalui proses pengumuman lelang sebagaimana tersebut diatas, Terlawan IV melakukan pelelangan atas agunan kredit pada hari Selasa tanggal 12 Agustus 2014, dengan hasil SHM No.

*Halaman 18 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

848/Desa Gabus sesuai Risalah lelang No. 1212/2014 tertanggal 12 Agustus 2014 terjual lelang dengan pemenang lelang Tri Aryanto (Terlawan V).

11. Bahwa Berdasarkan hal-hal tersebut diatas jelas bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa oleh Terlawan V telah **dilakukan dengan benar** dan **sesuai dengan prosedur** yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga SAH dan MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT serta TIDAK DAPAT DIBATALKAN.

Hal tersebut juga sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung Tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 jo Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 jo. Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 yang dengan tegas menyatakan:

*"bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".*

12. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas dalil Para Pelawan angka 8, jo. Petitum angka 4, yang pada intinya Para Pelawan memohon pembatalan Sertifikat Hak Milik (SHM) Gambar Situasi No.802/V/1996 tertanggal 27 Mei 1996 atas nama Sujadmiko, karena Terlawan I telah melakukan proses balik nama atas obyek sengketa tanpa sepengetahuan/persetujuan anak dari Bapak Sudarman (Para Pelawan).

Dalil Para Pelawan yang demikian jelas tidak berdasar hukum sekali, sehingga patut untuk ditolak seluruhnya.

Para Pelawan mengaku sebagai ahli waris dari Soedarman, namun demikian Para Pelawan tidak menyebutkan dasar hukum bahwa

*Halaman 19 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

para pelawan dan terlawan I sebagai ahli waris dari Sudarman, yaitu tidak ada Surat Keterangan Ahli Waris atau Penetapan Ahli Waris dari Almarhum Sudarman.

Dalam posita angka 5 Para Terlawan mendalihkan bahwa obyek sengketa berasal dari Leter C No.1458 Nomor Blok: 42a Kelas D I, Luas +/- 600 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Gabus Kecamatan Gabus, Kabupaten Pati atas nama Soedarman, selanjutnya terbitlah SHM No.848 gambar Situasi No:802/V/1996 Tertanggal 27 Mei 1996 Luas : 562 m<sup>2</sup> atas nama :

1. **Sudarman,**
2. Sukardi,
3. Suwito,
4. Sukemi,
5. Suwarni,
6. Sukarmi
7. Sudarsono

Lebih Lanjut dalam posita angka 7, Para Pelawan mendalihkan bahwa obyek sengketa dibalik nama menjadi :

1. **Suwarni,**
2. **Sukarmi,**
3. **Sudarsono,**
4. **Rukmini,**
5. **Sundari,**
6. **Sujadmiko,**

Selanjutnya dalam posita angka 8, Para Pelawan mendalihkan obyek sengketa menjadi an Sujadmiko (Terlawan I)

Berdasarkan posita angka 7, sudah jelas Sdr Sudarman tidak mempunyai hak atas obyek sengketa, namun demikian Para Pelawan selaku ahli waris merasa berhak atas obyek sengketa, dalil-dali Para Pelawan tersebut di atas jelas menimbulkan fakta bahwa Para Pelawan tidak mempunyai hak atau kewenangan mengajukan perlawanan untuk pembatalan obyek sengketa.

*Halaman 20 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



13 Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas dalil Para Pelawan angka 9, [REDACTED], angka 11 jo petitum angka 5 dan angka 6, yang pada intinya Para Pelawan memohon untuk pembatalan Perjanjian Kredit antara Terlawan I dan Terlawan II serta pengikatan hak tanggungan atas obyek sengketa.

Dalil Para Pelawan yang demikian jelas tidak berdasar hukum sama sekali sehingga patut untuk dikesampingkan.

Terlawan II dan Terlawan I **telah melakukan tata cara pembuatan dan penandatanganan Akta Notariil Perjanjian Kredit sebagaimana mestinya sesuai dengan Pasal 1868 KUHPerdata**, yang menyatakan bahwa :

*“suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”.*

Pada saat setiap proses penandatanganan, Terlawan II selalu menghadirkan debitur dan Notaris dimana pada saat itu, **dibacakanlah** seluruh isi dari Akta Perjanjian Kredit, kemudian dibubuhkannya tanda tangan Para Pihak dengan disaksikan oleh saksi yang menghadiri penandatanganan tersebut.

Perlu Terlawan II sampaikan bahwa sahnya Perjanjian ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata yakni memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Cakap
- b. Sepakat
- c. Terdapat Obyek Tertentu
- d. Kausa Yang Halal/ Tidak Melanggar Undang-Undang

Apabila keseluruhan unsur di atas telah terpenuhi, maka Perjanjian tersebut sah dan mengikat para pihak pembuatnya layaknya undang-undang (Vide Pasal 1338 KUHPerdata), sehingga **tidak dapat dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak dapat dinyatakan batal demi hukum.**

Selanjutnya terhadap pengikatan hak tanggungan telah dilakukan  
*Halaman 21 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



oleh pemiliknya sendiri secara sah yang namanya tertera dalam bukti kepemilikan obyek sengketa yaitu Sujadmiko bin Sudarman (Terlawan I), sehingga sangat tidak layak apabila pengikatan hak tanggungan atas obyek sengketa dibatalkan dan tidak mempunyai hukum yang mengikat.

14 Bahwa Peralihan hak terhadap obyek lelang kepada Pemenang Lelang telah memenuhi ketentuan yang berlaku dan sah, sehingga Risalah Lelang No. 1212 tanggal 12 Agustus 2014 sesuai Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 86 ayat (2), dapat dianggap sebagai Akta Jual Beli yang sah, dimana dalam Pasal tersebut dinyatakan bahwa :

*"Pembeli memperoleh kutipan risalah lelang sebagai AKta Jual Beli untuk kepentingan balik nama atau grosse risalah lelang sesuai kebutuhan".*

Dengan demikian, permohonan Para Pelawan untuk menyerahkan kembali obyek lelang tersebut untuk diserahkan kepada Para Pelawan sangatlah tidak masuk akal dan tidak berdasar hukum.

15 Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas Provisi Para Pelawan, yang pada intinya memohonkan penangguhan eksekusi pengosongan obyek sengketa yang diajukan oleh Terlawan V, mengingat permohonan dalam provisi tersebut sifatnya masuk pokok perkara, sehingga sudah selayak ditolak untuk seluruhnya.

16. Bahwa Selanjutnya perlu Terlawan II sampaikan bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPperdata, untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. harus ada perbuatan;
2. **perbuatan itu harus melawan hukum;**
3. ada kerugian;
4. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan

Halaman 22 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti



hukum itu dengan kerugian;

5. ada kesalahan (schuld);

Namun ternyata tidak satupun dalil perlawanan Para Pelawan yang menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Terlawan II telah memenuhi syarat-syarat tersebut di atas, **terutama adanya kesalahan (schuld) yang dibuat oleh Terlawan II.**

Oleh karena tidak satu pun syarat-syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerduta terpenuhi, maka dalil perbuatan melawan hukum (*on rechtmatigedaad*) yang Para Pelawan tujukan kepada Terlawan II adalah **perlawanan yang tidak berdasar dan tidak beralasan.**

17. Bahwa Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sangat terlihat jelas bahwa Para Pelawan terlalu memaksakan diri dan mencari-cari alasan yang sama sekali tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas dalam mengajukan perlawanan ini serta semakin menunjukkan itikad tidak baik dari Para Pelawan untuk menghalang-halangi atau menunda-nunda proses pengosongan obyek sengketa oleh Pemenang lelang.

**M A K** Terlawan II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati  
**A** yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk memutus perlawanan Para Pelawan yang tidak berdasar hukum yang demikian dengan putusan **menolak** perlawanan Para Pelawan **seluruhnya** atau setidaknya menyatakan perlawanan Para Pelawan **tidak dapat diterima**

#### Jawaban Terlawan IV

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU-630/MK.6/KN.7/2023 tanggal 5 September 2023, kami yang bertanda tangan di bawah ini, bertindak untuk dan atas nama serta mewakili kepentingan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang sebagai TERLAWAN IV dalam perkara No. 57/Pdt.G/2023/PN.Pti, di Pengadilan Negeri Pati, dengan ini menyampaikan Jawaban atas Gugatan PARA PELAWAN sebagai berikut:

*Halaman 23 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



A. Bahwa TERLAWAN IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PARA PELAWAN dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

B. Bahwa gugatan PARA PELAWAN berkaitan dengan eksekusi pengosongan Nomor : 5/Pdt.Eks/2023/PN.Pti terhadap obyek perkara sebagai berikut :

Sebidang tanah dan bangunan beserta segala sesuatu di atasnya tersebut dalam SHM Nomor 848 atas nama Sujadmiko Bin Sudarman luas  $\pm$  562m<sup>2</sup> terletak di Desa Gabus, Kecamatan Gabus, Kabupaten Pati yang selanjutnya disebut **obyek sengketa**.

## I. DALAM PROVISI :

1. Bahwa tuntutan Provisi Para Pelawan untuk menanggihkan eksekusi pengosongan yang diajukan oleh TERLAWAN VI Nomor : 5/Pdt.Eks/2023/PN.Pti sudah termasuk dalam pokok perkara
2. Bahwa untuk mengajukan tuntutan Provisi harus memenuhi syarat formil
  - 1). harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya.
  - 2). mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan.
  - 3). gugatan provisi tidak boleh menyangkut pokok perkara.
3. Berdasarkan uraian di atas, maka tuntutan Provisi PARA PELAWAN sudah selayaknya ditolak dan dikesampingkan.

## II. DALAM EKSEPSI (EXCEPTIE):

Bahwa TERLAWAN IV dengan tegas menolak seluruh dalil PARA PELAWAN, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan TERLAWAN IV tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan oleh PARA PELAWAN yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TERLAWAN IV.

### ***Eksepsi Para Pelawan Tidak Mempunyai Kapasitas Untuk Mengajukan Gugatan (gemis (aanhoedanigheid)***

- a. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H., di dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata*, mengatakan bahwa yang bertindak

*Halaman 24 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



sebagai penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum.

b. Bahwa obyek sengketa dalam perkara *a quo* atas nama Sujadmiko Bin Sudarman sebagaimana catatan pada Buku Tanah Hak Milik Nomor 848 berdasarkan Akta Pemisahan dan Pembagian tanggal 24 April 1996 Nomor 80/Gbs/96

c. Bahwa terhadap obyek sengketa telah dibebani Hak Tanggungan dengan pemegang hak Tanggungan Peringkat I adalah TERLAWAN II

d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka PARA PELAWAN tidak mempunyai hubungan hukum apapun terhadap obyek sengketa sehingga tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, TERLAWAN IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar yang menyatakan menerima eksepsi TERLAWAN IV.

### III. DALAM POKOK PERKARA (*VERWEERTEN PRINCIPALE*):

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta TERLAWAN IV menolak dalil-dalil PARA PELAWAN dalam gugatan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.

2. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain terhadap eksepsi TERLAWAN IV di atas, dengan ini TERLAWAN IV menyampaikan Jawaban pada pokok perkara sebagaimana tersebut di bawah ini dan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

3. Bahwa TERLAWAN IV tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan PARA PELAWAN yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TERLAWAN IV.

*Halaman 25 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



4. Bahwa untuk menjelaskan dan mendudukan persoalan yang sebenarnya, maka TERLAWAN IV akan jelaskan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti hukum bahwasanya Tergugat II telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;

- a). Bahwa pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 302/GBS/IX/2008 tanggal 24 September 2008 jo Sertifikat Hak Tanggungan yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 13374/2008 tanggal 16 Oktober 2008 yang berbunyi:

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

- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek 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 uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur 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."
- b). Bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji Debitur (Terlawan I) terhadap Terlawan II sebagai Kreditur/penjual/pemohon lelang dalam hal pemenuhan kewajiban utang sebagaimana tertuang dalam

Halaman 26 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti



Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 51 tanggal 26 September 2005, Nomor 24 tanggal 24 September 2008 beserta segala perubahannya.

- c). Bahwa Terlawan II telah memberikan peringatan kepada debitur untuk melakukan kewajibannya akan tetapi debitur tidak mengindahkannya dan Terlawan II telah mengeluarkan Surat Pernyataan bahwa debitur telah wanprestasi.
- d). Bahwa berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan: *"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."* maka selanjutnya Terlawan II mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Terlawan IV melalui surat Nomor : B.3654/KC-VIII/ADK/06/2014 tanggal 6 Juni 2004.
- f). Bahwa dokumen-dokumen lelang yang diajukan oleh Terlawan II telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang PERUBAHAN ATAS PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 93/PMK.06/2010 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG tanggal 26 Juli 2013 yang mengatur sebagai berikut : *"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."*
- g). Bahwa karena telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka Terlawan IV selanjutnya menetapkan jadwal lelang terhadap objek sengketa sebagaimana surat Nomor : S-4625/WKN.09/KNL.01/2014 tanggal 4 Juli 2014 hal Penetapan Hari dan Tanggal Lelang.
- h). Bahwa berdasarkan Penetapan Jadwal Lelang tersebut, Terlawan II melaksanakan Pengumuman Lelang Pertama melalui Selebaran tanggal 10 Juli 2014 dan melalui Surat Kabar Harian Wawasan tanggal 25 Juli 2014 sebagai Pengumuman Kedua. Hal ini telah sesuai

*Halaman 27 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



dengan ketentuan dalam Pasal 44 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang PERUBAHAN ATAS PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 93/PMK.06/2010 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG tanggal 26 Juli 2013.

- i). Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 22 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang PERUBAHAN ATAS PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 93/PMK.06/2010 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG tanggal 26 Juli 2013, bahwa "*Pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan SKT dari Kantor Pertanahan setempat*", Terlawan II telah melengkapi dokumen berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kabupaten Pati Nomor : 130/Ket-11.11/VII/2014 tanggal 21 Juli 2014.
- j). Bahwa Terlawan II telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang obyek sengketa kepada Terlawan I sesuai surat Nomor : B.4489/K C-VIII/ADK/07/2014 tanggal 7 Juli 2014
- k). Bahwa berdasarkan Pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang PERUBAHAN ATAS PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 93/PMK.06/2010 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG tanggal 26 Juli 2013 yang berbunyi : Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan.
- l). Bahwa sampai dengan sebelum pelaksanaan lelang, Terlawan IV tidak menerima surat terkait hal-hal yang membatalkan lelang dan tidak terdapat hal-hal yang membatalkan lelang sebagaimana diatur dalam Petunjuk Pelaksanaan Lelang maka Terlawan IV melaksanakan lelang pada tanggal 12 Agustus 2014.
- m). Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa terhadap prosedur pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan IV atas permohonan dari Terlawan II telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang PERUBAHAN

Halaman 28 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti



ATAS PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR  
93/PMK.06/2010 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG  
tanggal 26 Juli 2013

n). Bahwa Terlawan IV tegaskan berdasarkan ketentuan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang PERUBAHAN ATAS PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 93/PMK.06/2010 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG tanggal 26 Juli 2013, "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.." Hal ini juga telah sesuai dengan ketentuan pada Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Adimintrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan "bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".

5. Bahwa Terlawan IV menolak dengan tegas dalil Para Pelawan di dalam Petitumnya yang menyatakan bahwa Para Terlawan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Berdasarkan uraian Jawaban di atas, tidak ada satu ketentuan pun yang dilanggar oleh Terlawan IV sehingga dalil Para Pelawan dimaksud merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sehingga sudah sepantasnya ditolak dan dikesampingkan

6. Bahwa Terlawan IV menolak dengan tegas dalil Para Pelawan pada petitumnya yang menyatakan bahwa lelang terhadap obyek sengketa cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

a. Bahwa sebagaimana uraian Terlawan IV secara jelas dan terperinci pada bagian awal Jawaban ini, lelang terhadap obyek sengketa telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku

b. Bahwa tidak terdapat satu ketentuan pun yang dilanggar oleh Terlawan IV

c. Berdasarkan uraian di atas maka dalil Para Pelawan merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sehingga sudah selayaknya untuk ditolak dan dikesampingkan

7. Bahwa Terlawan IV menolak dengan tegas dalil Para Pelawan yang meminta agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih

*Halaman 29 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu meskipun terdapat upaya hukum verzet, banding, kasasi, atau upaya hukum lain dari Para Terlawan (*uit voerbaar bij voorraad*).

a. Bahwa tidak ada kualifikasi dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 yang dipenuhi oleh surat gugatan Para Pelawan sehingga layak untuk dikabulkan dan menjadikan putusan atas perkara ini dapat dijatuhkan sebagai putusan serta merta yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu.

b. Bahwa selain itu, perlu diingat kembali pelaksanaan putusan serta merta sebagaimana yang tertuang dalam SEMA Nomor 3 tahun 2000 menyaratkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

Bahwa dengan demikian, permohonan Para Pelawan agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), sudah sepatutnya tidak dipenuhi dan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas sudah sepatutnya apabila Terlawan IV mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati yang memeriksa perkara ini, agar memutus perkara *a quo* dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi :

Menolak tuntutan Provisi Para Pelawan

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Terlawan IV;
2. Menyatakan gugatan Para Pelawan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 30 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menyatakan bahwa lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga sah dan tidak bisa dibatalkan
3. Menolak permohonan Putusan yang Dapat Dijalankan Terlebih Dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) yang dimohonkan oleh Para Pelawan;
4. Menghukum Para Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

## Jawaban Terlawan V

### Dalam Eksepsi

#### 1. Gugatan Kabur.

a. Dalam perkara *a quo*, diregister dengan perkara perdata gugatan, dibuktikan dengan penomorannya : 57/Pdt.G/2023/PN.Pt pada Pengadilan Negeri Pati

Akan tetapi, dalam Gugatan tsb, para penggugat menyebut dirinya selaku para pelawan dan dirumuskan dalam bentuk perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*), sebagaimana judulnya.

Semestinya, apabila diajukan dalam bentuk perlawanan, perlawanan tersebut haruslah ditujukan terhadap adanya suatu keputusan. Sedangkan apabila diajukan dalam bentuk Gugatan, semestinya Penggugat menyebut dirinya selaku Para Penggugat, bukan Para Pelawan. Dalam *e – court* Mahkamah Agung, jendela perlawanan telah disediakan. Begitu pula jendela Gugatan. Nyatanya, Para Pelawan masuk dalam jendela Gugatan.

Apabila Para Pelawan konsisten dengan perlawanannya, dalam positanya, semestinya berisikan perlawanan atas suatu putusan. Sedangkan apabila masuk dalam perkara Gugatan, Para Pelawan semestinya masuk dengan menyebut dirinya selaku Para Penggugat.

*Halaman 31 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



Jika Para Pelawan tetap dalam posisinya dalam Gugatan, terhadap perkara dengan Objek Sengketa berupa tanah dan bangunan dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik nomor : 848, terletak di Desa : Gabus, Kecamatan : Gabus, Kabupaten : Pati atasnama pemilik : Tri Ariyanto, haruslah dinyatakan sebagai *ne bis in idem* berdasar Putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor : 45/Pdt.G/2014/PN.Pt *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang Nomor : 479/Pdt/2015/- PT.Smg *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor : 2356 K/- PDT/2016.

Sekali lagi, apabila Para Pelawan tetap dalam pendiriannya dalam bentuk perlawanan (*derden verzet*), nyatanya tidak satupun posita perlawanannya melawan atas suatu putusan.

b. Dalam Gugatan, telah pula ditarik KPKNL selaku Terlawan IV. Akan tetapi dalam uraian posita maupun dalam petitum, tidak diuraikan mengenai peran dan kedudukan serta perbuatan apa dari KPKNL sehingga harus ditarik sebagai pihak dalam gugatan dan dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum atas pelelangan atas bidang tanah Objek Sengketa.

c. Begitu pula terhadap Terlawan 5. Dalam Gugatan, tidak diuraikan dalam posita mengenai apa perbuatan dari Terlawan 5 untuk dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan hukum.

d. Atas dasar alasan yang demikian, Para Pelawan mengalami *logical fallacy* mengenai bentuk gugatan dan perlawanan serta dengan tidak diuraikannya peran dari masing-masing Terlawan atas suatu perbuatan melawan hukum itu. Oleh karenanya, terhadap Gugatan *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima

## 2. Gugatan Kurang Pihak

a. Dalam Gugatan, ditarik sebagai pihak, dimaksud dalam identitas Para Terlawan. Sedangkan dalam positanya angka 6 dan 7, dinyatakan bahwa terdapat nama -nama : Sudarman, Sukardi, Suwito, Sukmi, Suwarno, Sukarmi dan Sudarsono.

*Halaman 32 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Semestinya, terhadap nama-nama tersebut, haruslah ditarik selaku para pihak *i.c.* para terlawan, atas dasar petitum Gugatan angka yang menyatakan bahwa penerbitan SHM pada bidang tanah Objek Sengketa yang tanpa melibatkan Para Pelawan adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

b. Semestinya pula, Kepala Desa : Gabus, Kecamatan : Gabus, Kabupaten : Pati, ditarik sebagai pihak dalam Gugatan. Hal ini didasarkan pada alasan dimana Kepala Desa pasti memberikan persetujuan sebagai dasar penerbitan SHM Objek Sengketa, berdasar Buku C Desa.

Dengan tidak ditariknya Kepala Desa Gabus, menjadikan Gugatan dari Para Pelawan menjadi kurang pihak

3. Bahwa atas alasan-alasan tersebut diatas, Gugatan dari Para Penggugat sudah selayaknya untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

## Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa terhadap apa yang tertuang dalam Eksepsi, dimohonkan pula untuk terulang kembali pada Jawaban dalam Pokok Perkara ;
2. Bahwa Terlawan 5 memperoleh bidang tanah Objek Sengketa berdasar pelelangan umum dimaksud dalam Risalah Lelang Nomor : 1212/2014, yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang ;
3. Bahwa atas Risalah Lelang tersebut, selanjutnya dijadikan dasar peralihan hak dimaksud pada SHM Nomor : 848, pada bidang tanah Objek Sengketa menjadi atasnama Tri Ariyanto ;
4. Bahwa berdasar Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor : 07 tahun 2012, tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Dalam Surat Edaran dimaksud, yakni pada Kamar Perdata pada angka IX, dinyatakan bahwa :

*Halaman 33 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah). Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak.*

5. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah dimaksud, kedudukan hukum dari Terlawan 5, semestinya harus dijamin menurut hukum karena membeli secara lelang yang dilaksanakan oleh lembaga negara i.c. KPKNL.

6. Lagipula, terhadap Objek Sengketa yang sama, dimaksud dalam SHM nomor : 848, atasnama Tri Ariyanto, terletak di Desa : Gabus, Kecamatan : Gabus, Kabupaten : Pati, telah pernah dilakukan gugatan peralihan hak pada bidang tanah Objek Sengketa tersebut, dimana berdasarkan Putusan dari Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2356 K/PDT/2016, Mahkamah Mengadili Sendiri dengan memutuskan yang amarnya menolak Gugatan dari Penggugat.

7. Berdasar pula cara perolehan hak milik berdasar *rechtverwerking*, telah selama 25 tahun tanah objek sengketa dikuasai oleh Sujadmiko, dengan tanpa adanya gangguan dari pihak manapun. Cara perolehan yang demikian, menyebabkan SHM tersebut telah sah menjadi milik Sujadmiko.

Berdasar cara perolehan yang demikian, sebagaimana pula diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor : 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah , diatur bahwasanya dalam jangka waktu 5 (lima) tahun semenjak diterbitkannya SHM tidak terdapat keberatan atas penerbitan SHM dimaksud, hak gugat untuk pembatalannya menjadi hilang.

8. Bahwa dasar pertimbangan Mahkamah dalam mengadili adalah menyatakan bahwa perbuatan dari Bank untuk melelang berdasarkan Hak Tanggungan pada bidang tanah Objek Sengketa, dimana Sujadmiko telah nyata terbukti wan prestasi, maka perbuatan Bank dalam melakukan pelelangan adalah bukan sebagai perbuatan melawan hukum (vide halaman 11 Putusan Mahkamah)

*Halaman 34 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*

#### 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

9. Berdasarkan amar Putusan Mahkamah yang demikian, maka terhadap SHM pada bidang tanah Objek Sengketa yang telah beratasnama : Tri Ariyanto, adalah sah milik Terlawan 5 ;

10. Bahwa terhadap gugatan Provisioneel dari Para Pelawan, oleh karena tidak didasarkan pada alasan-alasan yang memiliki dasar hukum, sudah selayaknya terhadap tuntutan Provisioneel dimaksud untuk ditolak secara hukum.

11. Berdasarkan pada alasan-alasan diatas, sudah selayaknya terhadap gugatan dari Para pelawan untuk ditolak seluruhnya.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Terlawan 5 memohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya menyatakan sebagai berikut :

## PRIMAIR :

Dalam Provisi

1. Menolak permohonan provisionil dari Para Pelawan ;

Dalam Eksepsi :

1. Menerima Eksepsi dari Terlawan 5 untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Gugatan dari Para Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

## SUBSIDAIR :

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

## **Jawaban Terlawan VI**

*Halaman 35 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya, para Pelawan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Surat pernyataan Waris yang ditandatangani anak-anak ahli waris gabus tanggal 04 -08- 2023 dengan saksi saksinya ,selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Surat Pernyataan dari Saudara Bapak Soedarman tertanggal 29 Januari 1988 selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Leter C No:1458 a/n Bapak Soedarman, tertanggal 04 Juli Selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Leter C No Buku Pendaftaran HUruf C 1458 selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotocopy SHM No: 848 Desa Gabus, Kec. Gabus , Kab. Pati a/n Sujatmiko bin Soedarman Luas 562 m2 selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Surat Kematian No: 474.3/853 Bapak Soedarman Selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama SOEDARMAN selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Ibu Martini soedarman,selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Surat Kematian No: 474.3/852 atas nama Ibu Martini selanjutnya diberi tanda P-9.
10. Fotocopy Kutipan Akta Kematian No; 3373-KM-16022021-0001 atas nama Ibu Sudarti selanjutnya diberi tanda P-10.
11. Fotocopy Kutipan Akta Kematian No; 3373-KM-07092021-0002 atas nama Suharto selanjutnya diberi tanda P-11.
12. Fotocopy Surat pemberitahuan Angunan laku terjual No; B-5699/KC-VIII/ADK/08/2014 tanggal 25 Agustus 2014 selanjutnya diberi tanda P-12.
13. Fotocopy Surat Pengantar No; B-5147/C-VIII/ADK/08/2014 tertanggal 05 Agustus 2222014 selanjutnya diberi tanda P-11.

Halaman 36 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti

#### 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 selain bukti surat tersebut diatas, para Pelawan juga mengajukan 2 orang saksi yang bernama ## dan ## yang pada pokoknya keterangannya adalah sebagai berikut:

## 1. Saksi Suwito

- Bahwa Saksi hanya kenal dengan Pelawan V sebatas tetangga lainnya saksi tidak kenal;
- Bahwa yang saksi kenal Pelawan V bernama Sudarminto karena tetangga sejak kecil;
- Bahwa saksi tidak tahu nama orang tua kandung dari pak Sudarminto;
- Bahwa saksi tahu Pelawan V bertempat tinggal di desa Gabus, Kec. Gabus, Kabupaten Pati;
- Bahwa yang saksi tahu tanah peninggalan Pak Sudarminto sekarang ditempati Pak Sujatmiko ;
- Bahwa saksi tidak tahu no. C desa tanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu atas nama siapa tanah sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tahu masalah tanah milik orang tua Sudarminto akan tetapi di tempati Sujatmiko;
- Bahwa saksi tidak tahu terhadap tanah sengketa sudah di lelang BRI Cabang Pati;
- Bahwa saksi tidak tahu dengan Mbok Tumpah;
- Bahwa Pak Tumpah ayah dari Pak Soedarman;
- Bahwa saksi tahu anak dari Pak Tumpah ada 4 (empat) orang yaitu 1. Soedarman Bin Tumpah, 2. Soekarmi Binti Tumpah, 3. Soewarno Binti Tumpah dan 4. Darsono Bin Tumpah;
- Bahwa saksi tahu Bapak Soedarman meninggal pada tahun 1994 namun saksi lupa tanggal dan bulannya;
- Bahwa Saksi kenal sejak kecil karena saksi mulai dulu tetangga Pak sudarminto;
- Bahwa yang saksi dengan masalahnya Rumah yang di tempati Pak Sujatmiko katanya rumah dan tanah masih milik Pak Sudarminto ;

Halaman 37 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti



- Bahwa yang saksi dengan tanah dan rumah yang di tempat Pak Sujatmiko masih milik bersama termasuk Pak Sudarminti ikut memiliki;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah dan rumah yang ditempati pak Sujatmiko pernah dilelang atau tidak;

**2. Saksi Soenarwi**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan para Pelawan dan para Terlawan saksi hanya tetangga Pelawan V sejak kecil;
- Bahwa Saksi hanya kenal dengan Pelawan V lainnya saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi kenal dengan bu Sudarti karena tetangga sudah lama;
- Bahwa saksi tahu bu Sudarti mempunyai 3 orang anak yaitu 1. Ari, 2. Wakyu, dan 3. Herni;
- Bahwa saksi tidak ada ada masah apa antara para Pelawan dengan para Terlawan, dan saksi hanya dengar dari tetangga ada masalah tanaah dan rumah yang ditempati Pak Sujatmiko( tanah sengketa);
- Bahwa saksi lupa kapan pak Soedarminto meninggal;
- Bahwa dulu saksi sering ke rumah pak Sudarminto karena tetangga dekat;
- Bahwa saksi tidak tahu no di buku desa terhadap tanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu atas nama siapa tanah sengketa tersebt;
- Bahwa saksi tahu terhadap sengketa ini yitu masalah tanah milik orang tua Sudarminto akan tetapi di tempati Sujatmiko;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah sengketa sudah dilelang oleh BRI Cabang pati atau tidak;
- Bahwa saksi tidak tahu dengan mbok Tumpah;
- Bahwa Pak Tumpak adalah ayah dari pak Soedarman;
- Bahwa yang saksi tahu Pak Tumpak mempunyai 4 orang anak yaitu 1. Soedarman Bin Tumpak, 2. Soekarmi Binti Tumpah, 3. Soewarno Binti Tumpakdan 4. Darsono Bin Tumpah;

*Halaman 38 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



- Bahwa saksi kenal dengan Sudarminto sejak kecil karena dari dulu saksi bertetangga dengan pak Sudarminto;
- Bahwa saksi tahu antara para Pelawan dan para Terlawan ada masalah yaitu rumah yang ditempati oleh pak Sujatmiko masih merupakan milik pak Sudarminto;

Menimbang, bahwa untu menguatlan dalil sangkalannya para Terlawan telah mengajukan bukti surat berupa:

**Bukti Terlawan II**

1. Fotocopy Akta Persetujuan membuka Kredit N; 51 tanggal 26 September 2005 dengan Notaris bernama IMAM SUTARYO,selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Anddendum Perjanjian Kredit No;119 tanggal 13 Mei 2013 selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Sertifikat Hak milik No; 848/ Desa Gabus seluas 562 m2 atas nama Tri Ariyanto Selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan No; 250/2010, tanggal 11 Mei 2010 selanjutnya diberi tanda P-4;
- 5.Fotocopy Surat pemberitahuan lelang No: B.4489/KC/VIII/ADK/07/2014 tanggal 7 Juli 2014 selanjutnya diberi tanda P-5;
- 6.Fotocopy Surat Risalah Lelang No; 1212/2014 tanggal 12 Agustus 2014 selanjutnya diberi tanda P-6;

**Bukti Terlawan IV**

- 1.Fotocopy Surat Permohona Lelang No; B-3754/KC/VIII/DK/06/2014 tanggal 6 Juni 2014 selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
- 2.Fotocopy Daftar Nama Debitur Lelang 2014 PT BANK RAKYAT INDONESIA ( PERSERO ) Tbk Kantor Cabang Pati dan Obyek lelang selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
- 3.Fotocopy Surat Pernyataan tanggal 6 juni 2014 Debitur atas nama Jasmani Dkk Selanjutnya diberi tanda P-3;
- 4.Fotocopy Surat Penetapan hari tanggal Lelang No; S-4625/ WKN.09 /KNL. 01/2014 tanggal 4 Juli 2014 Selanjutnya diberi tanda P-4;
- 5.Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No; 130/Ket-11-11/VII/2014 Selanjutnya diberi tanda P-5;

*Halaman 39 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



6. Fotocopy Surat pemberitahuan Lelang No; B.4489/KC .VIII/ADK / 07/2014 tanggal 7 Juli Selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Pengumuman Lelang pertama melalui Slembaran tanggal 10 Juli 2014 n Selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Pengumuman Lelang kedua melalui Surat kabar Harian Wawasan tanggal 25 Juli 2014 Selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Risaah Lelang No; 1212/2014 tanggal 12 Agustus 2014 Selanjutnya diberi tanda P-9;

**Bukti Terlawan V**

1. Fotocopy Surat Kartu Tanda Penduduk atas nama TRI ARIYANTO NIK . 3118110801800001 selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No; 858, terletak di Desa Gabus, Kec. Gabus, Kab. Pati atas nama TRI ARIYANTO selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Groose risalah Lelang no; 1212/2014 diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang tanggal 12 agustus 2014 penjual PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Pati Selanjutnya diberi tanda P-3;

Menimbang, bahwa para Terlawan tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa terhadap perkara a quo telah dilakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 08 Desember 2023 yang selengkapnya termuat dalam berita acara sidang;

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

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

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

**Dalam Provisi**

Menimbang, bahwa terhadap provisi para Pelawan yang memohon adanya penundaan eksekusi, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

*Halaman 40 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



Menimbang, bahwa atas perlawanan para Pelawan dalam petitum provisi sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan provisi merupakan permohonan kepada hakim agar diadakan tindakan sementara mengenai hal yang tidak termasuk pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena pada dasarnya pokok permasalahan dalam perkara a quo adalah perlawanan terhadap dilaksanakannya lelang eksekusi atas obyek Hak Tanggungan berupa sebidang tanah dan bangunan beserta segala sesuatu di atasnya tersebut dalam SHM Nomor 848 atas nama Sujadmiko Bin Sudarman luas  $\pm$  562m<sup>2</sup> terletak di Desa Gabus, Kecamatan Gabus, Kabupaten Pati, sedangkan perlawanan para Pelawan dalam petitum provisi adalah agar diadakan tindakan penundaan lelang eksekusi terhadap obyek hak tanggungan sebagaimana tersebut di atas, maka dapat dinyatakan bahwa perlawanan Pelawan dalam petitum provisi tersebut secara substansial adalah sama dengan perlawanan dalam pokok perkara, karena penundaan atau penangguhan lelang eksekusi terhadap obyek hak tanggungan sudah merupakan rangkaian tindakan hukum atas obyek gugatan dalam pokok perkara. Oleh karena itu, maka Majelis Hakim menyatakan sudah seharusnya perlawanan Pelawan pada petitum provisi tersebut dinyatakan ditolak;

#### **Dalam eksepsi**

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Terlawan II dan Terlawan VI telah mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili secara absolut dan telah diputus dalam putusan sela pada tanggal 06 November 2023 yang amarnya adalah sebagai berikut;

1. Menolak eksepsi tentang kewenangan absolut Terlawan II dan Terlawan VI;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri berwenang untuk mengadili perkara ini;
3. Menyatakan pemeriksaan perkara ini dapat dilanjutkan;
4. Menyatakan biaya perkara akan ditetapkan pada putusan akhir.



Menimbang, bahwa selain mengajukan eksepsi kewenangan mengadili Terlawan t II juga mengajukan eksepsi yaitu: Perlawanan para Pelawan kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat bahwa uraian alasan Terlawan II tentang perlawanan para pelawan kabur telah memasuki pokok perkara oleh karenanya haruslah ditolak

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari Terlawan IV;

Menimbang. Bahwa dalam eksepsinya Terlawan IV menyatakan bahwa Para Pelawan Tidak Mempunyai Kapasitas Untuk Mengajukan Gugatan (*gemis (aanhoedanigheid)*);

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah para pelawan mempunyai hubungan hukum dengan objek sengketa yang telah dibebani hak tanggungan, Majelis Hakim harus telah memeriksa pokok perkara, oleh karena itu eksepsi dari Terlawan IVpun haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari Terlawan V;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Terlawan V menyatakan bahwa gugatan dari para pelawan adalah Kabur, karena dalam Gugatan tsb, para penggugat menyebut dirinya selaku para pelawan dan dirumuskan dalam bentuk perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*), sebagaimana judulnya. Semestinya, apabila diajukan dalam bentuk perlawanan, perlawanan tersebut haruslah ditujukan terhadap adanya suatu keputusan. Sedangkan apabila diajukan dalam bentuk Gugatan, semestinya Penggugat menyebut dirinya selaku Para Penggugat, bukan Para Pelawan. Dalam e – court Mahkamah Agung, jendela perlawanan telah disediakan. Begitu pula jendela Gugatan. Nyatanya, Para Pelawan masuk dalam jendela Gugatan..Apabila Para Pelawan konsisten dengan perlawanannya, dalam positanya, semestinya berisikan perlawanan atas suatu putusan. Sedangkan apabila masuk dalam perkara Gugatan, Para Pelawan semestinya masuk dengan menyebut dirinya selaku Para Penggugat. Jika Para Pelawan tetap dalam posisinya dalam Gugatan, terhadap perkara dengan Objek Sengketa

*Halaman 42 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



berupa tanah dan bangunan dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik nomor : 848, terletak di Desa : Gabus, Kecamatan : Gabus, Kabupaten : Pati atasnama pemilik : Tri Ariyanto, haruslah dinyatakan sebagai *ne bis in idem* berdasar Putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor : 45/Pdt.G/2014/PN.Pt *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang Nomor : 479/Pdt/2015/- PT.Smg *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor : 2356 K/- PDT/2016. Sekali lagi, apabila Para Pelawan tetap dalam pendiriannya dalam bentuk perlawanan (*derden verzet*), nyatanya tidak satupun posita perlawanannya melawan atas suatu putusan.

Menimbang, terhadap eksepsi Terlawan V Majelis berpendapat bahwa perlawanan yang diajukan oleh para pelawan adalah perlawanan terhadap permohonan eksekusi terhadap objek sengketa yang telah dilakukan pelelangan oleh Terlawan IV dan proses eksekusi tersebut belum selesai sehingga sudah tepat apabila para Pelawan yang keberatan terhadap eksekusi tersebut mengajukan perlawanan;

Menimbang, bahwa terhadap point b, c d eksepsi Terlawan V yang menyatakan bahwa para pelawan tidak mengauraikan secara lengkap peran dari terlawan IV, Majelis Hakim berpendapat bahwa para pelawan telah menguraikan dengan jelas bahwa objek sengketa telah dilakukan pelelangan oleh Terlawan IV atas permohonan dari Terlawan II.

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Terlawan V tentang gugatan kabur haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang eksepsi Terlawan V tentang gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa siapa-siapa saja yang akan dijadikan pihak merupakan hak dari pelawan yang menurut para pelawan telah melanggar hak subyektif dari para pelawan, sehingga apabila : Sudarman, Sukardi, Suwito, Sukmi, Suwarno, Sukarmi dan Sudarsono dan Kepala Desa : Gabus, Kecamatan : Gabus, Kabupaten : Pati, tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini juga merupakan hak dari para pelawan, dan Majelis Hakim untuk menentukan apakah nama-nama tersebut juga terlibat dalam perkara

*Halaman 43 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



a quo maka Majelis Hakim harus telah memeriksa pokok perkara, oleh karenanya eksepsi Terlawan V pada point kedua tentang gugatan kurang pihak haruslah ditolak pula;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari Terlawan VI;

Menimbang, bahwa Terlawan VI mengajukan eksepsi yaitu: **Gugatan Error in Persona**

Menimbang, bahwa Terlawan VI menyatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh Pelawan tidak tepat, karena Terlawan VI adalah lembaga pencatat administrasi terhadap suatu permohonan yang dimohonkan oleh Pemohon dalam rangka pelayanan peralihan hak atas tanah, terhadap eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat bahwa siapa-siapa saja yang dijadikan Tergugat/terlawan dalam suatu gugatan/perlawanan merupakan hak dari Penggugat/Pelawan, dimana dalam suatu gugatan apabila Penggugat merasa ada orang yang telah melanggar hak subyektifnya dan kemudian akan mengajukan gugatan maka orang tersebut akan dijadikan sebagai Tergugat, demikian pula dalam perlawanan, sehingga dengan demikian eksepsi dari Terlawan VI haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terlawan VI yang menyatakan bahwa gugatan penggugat kabur karena Sertipikat Hak Milik Nomor 848/Gabus yg semula tercatat atas nama Sujadmiko bin Sudarman, telah beralih kepada Tri Ariyanto, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi ini telah masuk pada pokok perkara sehingga haruslah ditolak pula;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi dari Terlawan II, IV, V, VI haruslah ditolak untuk seluruhnya;

### **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan para Pelawan yang pada pokoknya adalah mengenai gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terlawan I yang mengalihkan objek sengketa yang juga merupakan milik para Pelawan melalui Terlawan III dan Terlawan VI yang kemudian dijadikan jaminan hutang oleh Terlawan I kepada Terlawan II yang kemudian objek sengketa tersebut diajukan permohonan lelang oleh

*Halaman 44 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



Terlawan II sebagai pelunasan hutang Terlawan I yang sudah macet dan kemudian atas permohonan pelelangan oleh Terlawan II tersebut telah dilakukan pelelangan oleh Terlawan IV yang kemudian berdasarkan risalah pemenang lelang objek sengketa tersebut dialihkan kepada Terlawan V sebagai pemenang lelang;

Menimbang, bahwa sebaliknya Terlawan II, IV, V, VI telah menyangkal adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh mereka;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti yaitu objek sengketa yaitu tanah seluas 562 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Gabus, Kecamatan Gabus, Kabupaten Pati telah mempunyai sertifikat no. 00848 atas nama Terlawan I yang kemudian oleh Terlawan I telah dijadikan jaminan untuk pelunasan hutangnya kepada Terlawan II;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil pokok perlawanan para P elawan yang dihubungkan dengan dalil pokok bantahan para Terlawan M ajelis hakim berkesimpulan bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak dalam perkara ini adalah:

Apakah perbuatan Terlawan I yang mengalihkan objek sengketa melalui Terlawan III dan Terlawan VI yang kemudian dijadikan jaminan hutang oleh Terlawan I kepada Terlawan II yang kemudian objek sengketa tersebut diajukan permohonan lelang oleh Terlawan II sebagai pelunasan hutang Terlawan I yang sudah macet dan kemudian atas permohonan pelelangan oleh Terlawan II tersebut telah dilakukan pelelangan oleh Terlawan IV yang kemudian berdasarkan risalah pemenang lelang objek sengketa tersebut dialihkan kepada Terlawan V sebagai pemenang lelang adalah merupakan perbuatan melawann hukum?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-.13 dan 2 orang Saksi yaitu saksi Suwito dan saksi Soenarwi;

*Halaman 45 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



Menimbang, bahwa P-1 adalah surat pernyataan waris yang ditandatangani anak-anak ahli waris dari alm Soedarman pada tanggal 04-08-2023 dengan saksi saksinya, dimana dalam keterangannya para saksi yang diajukan oleh para Pelawan yaitu saksi suwito dan saksi Soenarwi menyatakan bahwa Pak Tumpak mempunyai 4 orang anak yaitu . Soedarman Bin Tumpak, 2. Soekarmi Binti Tumpak, 3. Soewarno Binti Tumpak dan 4. Darsono Bin Tumpak;

Menimbang. Bahwa surat pernyataan ahli waris (P-1) merupakan surat pernyataan yang dibuat sepihak oleh ahli waris dari alm Soedarman yang disaksikan oleh saksi-saksi dan dibenarkan oleh Kepala Desa Gabus, dimana bukti tersebut juga tidak dibantah oleh para Terlawan, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti P-1 tersebut dapat diakui keberannya bahwa ahli waris dari alm Bapak Soedarman adalah sebagaimana diuraikan dalam bukti P-1;

Menimbang, bahwa P-2 Fotocopy Surat Pernyataan dari Saudara Bapak Soedarman tertanggal 29 Januari 1988 dimana surat pernyataan tersebut merupakan surat pernyataan bahwa saudara-saudara pak Soedarman yaitu Soekarmi binti Tumpak, Soewarni binti tumpak dan Darsono bin Tumpak tidak meminta bagian terhadap harta peninggalan dari alm Tumpak berupa tanah keras/perumahan C.180 persil 42 a/DI seluas 600 m<sup>2</sup> dan pada tanggal 17-4-1984 dilimpahkan pewarisan atas nama Soedarman cs dengan c.1458 persil 42 a/DI seluas 600 m<sup>2</sup> yang terletak di desa Gabus, Kec. Gabus, Kab Dati II Pati, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti tersebut tidak ada korelasinya dengan gugatan ini sehingga haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa P-3 adalah Surat ketetapan iuran pembangunan daerah a/n Bapak Soedarman, tertanggal 04 Juli 1979 dan P-4 adalah tanda pendaftaran sementara tanah Indonesia.

Menimbang, bahwa surat ketetapan iuran pembangunan daerah bukanlah suatu bukti kepemilikan tanah namun hanya dijadikan dasar sebagai catatan penarikan pajak, sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 10 Februari 1960 Nomor 34K/Sip/1960 kaidah

*Halaman 46 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



hukumnya menentukan bahwa “girik, ketitir, petuk dengan apapun namanya hasil fiscal kadaster bukan tanda bukti hak atas tanah atau sawah” demikian pula dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 663.K/Sip/1970 tanggal 22 maret 1972 kaidah hukumnya menentukan bahwa “ketitir tanah, petuk D bukan merupakan bukti kepemilikan tanah, melainkan hanya merupakan tanda bukti pajak tanah dan bukan menjamin bahwa orang yang namanya tercantum dalam ketitir tanah tersebut adalah juga pemilik”

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa nama seseorang yang tercantum dalam buku letter C/buku desa tidak merupakan bukti mutlak bahwa ia adalah orang yang berhak/pemilik tanah yang bersangkutan. Letter C/buku desa hanya merupakan bukti awal permulaan yang masih harus ditambah dengan bukti-bukti lainnya yang lebih mengarah kepada bukti kepemilikan atas suatu tanah;

Menimbang, bahwa bukti P-4 merupakan tanda pendaftaran sementara tanah Indonesia;

Menimbang, bahwa terhadap P-4 Majelis Hakim berpendapat bahwa tanda pendaftaran sementara tanah milik Indonesia atas nama Soedarman juga bukan merupakan bukti kepemilikan, bahwa bukti P-4 hanya merupakan bukti permulaan kepemilikan tanah namun untuk menjadi bukti kepemilikan yang sah masih harus didukung oleh alat bukti lain yang lebih mengarah pada bukti kepemilikan yang sah;

Menimbang, bahwa dengan demikian bukti P-3 dan P-4 tersebut diatas haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti P-5 adalah Fotocopy SHM No: 848 Desa Gabus, Kec. Gabus, Kab. Pati a/n Sujatmiko bin Soedarman Luas 562 m2

Menimbang, bahwa sertifikat tanah sebagai surat keterangan tanda bukti kepemilikan atas sebidang tanah atau pemegang hak atas sebidang tanah serta yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan sah. Dengan terbitnya sertifikat hak atas tanah sudah menerangkan bahwa seseorang mempunyai hak atas sebidang tanah tersebut. Selain sebagai tanda kepemilikan yang sah, sertifikat tanah juga dapat dijadikan sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan sebidang tanah, bisa juga dibuktikan

*Halaman 47 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



di depan Pengadilan bahwa sertifikat yang dipersengketakan tersebut adalah tidak benar atau tidak sah;

Menimbang, bahwa Sertifikat tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang. Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1866 KUHPerdara menentukan bahwa, alat pembuktian meliputi:

- a. bukti tertulis;
- b. bukti saksi;
- c. persangkaan;
- d. pengakuan; dan/atau
- e. sumpah.

Dalam Pasal 1868 KUHPerdara menentukan, suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Secara teoritis akta otentik adalah surat atau akta yang sejak semula dengan sengaja secara resmi dibuat untuk pembuktian. Secara dogmatis menurut Pasal 1868 KUHPerdara akta otentik adalah akta yang bentuknya ditentukan Undang-Undang dan dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya. Akta otentik mempunyai 3 (tiga) jenis kekuatan pembuktian yaitu:

- a. kekuatan pembuktian formil, membuktikan antara para pihak bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut;
- b. Kekuatan pembuktian materil, membuktikan antara para pihak bahwa benar-benar peristiwa yang tersebut dalam akta itu telah terjadi;

*Halaman 48 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



c. Kekuatan mengikat, membuktikan antara para pihak dan pihak ketiga, bahwa pada tanggal yang tersebut dalam akta yang bersangkutan telah menghadap kepada pegawai umum tadi dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut. Oleh karena menyangkut pihak ketiga, maka disebutkan bahwa akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian keluar (orang luar).

Menimbang, bahwa tujuan dari pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum hak atas tanah yang dimiliki. Kepastian hukum hak atas tanah dapat diperoleh pemegang hak atas tanah dengan cara melakukan pendaftaran tanah. Sasaran dari kepastian hukum hak atas tanah adalah memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, (siapa pemiliknya, ada/tidak beban di atasnya) dan kepastian mengenai obyeknya, yaitu letaknya, batas-batasnya dan luasnya serta ada atau tidaknya bangunan, tanaman di atasnya.

Menimbang, bahwa setiap hak atas tanah yang telah didaftarkan, akan diterbitkan sertifikat oleh kantor pertanahan yang berada di setiap daerah Kabupaten/Kota, kekuatan hukum sertifikat merupakan alat bukti yang kuat, selama tidak dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar sepanjang data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Pendaftaran tanah akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang umum disebut dengan sertifikat tanah kepada pihak yang bersangkutan dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak atas tanah yang dipegangnya. Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara sah nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor

*Halaman 49 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



pertanahan nasional yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tentang sertifikat hak milik tersebut diatas, diketahui bahwa P-5 yang merupakan sertifikat hak milik atas nama Sujatmiko, diketahui bahwa sertifikat tersebut adalah milik Terlawan I, sehingga Terlawan I adalah orang yang paling berhak atas kepemilikannya terhadap tanah tersebut kecuali dapat dibuktikan sebaliknya bahwa sertifikat hak milik tersebut dibuat secara mawalan hukum/cacat hukum;

Menimbang, bahwa Selanjutnya dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut. Mencermati isi ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2), bahwa sertifikat hak atas tanah dapat berubah menjadi surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi persyaratan-persyaratan atau unsur\_unsur secara kumulatif, yaitu:

- a. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
- b. Tanah diperoleh dengan itikad baik;
- c. Tanah dikuasai secara nyata;
- d. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat ataupun tidak

*Halaman 50 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

Menurut Yamin Lubis dan Rahim Lubis yaitu apabila suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikatnya secara sah atas nama orang atau bidang hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasai tanah tersebut, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut haknya, apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut, tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepada kantor pertanahan atau tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat. Ditinjau dari pengertian akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara, maka sertifikat untuk disebut sebagai akta otentik, maka harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. bentuknya ditentukan oleh Undang-undang;
- b. dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;
- c. akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan di tempat di mana akta itu dibuat.

Apabila ketentuan tentang akta otentik dikaitkan dengan sertifikat, maka suatu sertifikat disebut sebagai sertifikat asli apabila ia telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan baik formil maupun materiil dan apabila terdapat dalam bentuknya dan menurut Pasal 1869 KUHPerdara, sertifikat tersebut bukan akta otentik. Untuk dapat disebut akta otentik, suatu akta disamping bentuknya harus memenuhi Undang-undang dan untuk itu sertifikat harus dibuat di hadapan dan oleh pejabat umum yang berwenang untuk itu, sehingga sertifikat hak atas tanah pada dasarnya dapat dianggap sebagai alat bukti tertulis yang merupakan alat bukti otentik sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang karena penerbitan sertifikat hak atas tanah melalui proses yang panjang dengan telah memberikan kesempatan yang cukup pada pihak yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut untuk

*Halaman 51 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



melawan data fisik maupun yuridis selama jangka waktu yang cukup lama dan juga dalam Pasal 32 ayat (1) sendiri telah ditentukan bahwa sertifikat berlaku sebagai alat bukti yang kuat. Dalam hal pihak lawan tidak dapat membuktikan sebaliknya, maka sertifikat hak atas tanah harus dianggap sebagai alat bukti yang sempurna yang artinya tidak perlu didukung oleh bukti lain.

Menimbang, bahwa para Pelawan mengajukan 2 orang saksi yaitu saksi Suwito dan saksi Sonarwi dimana dalam kesaksiannya, kedua saksi tersebut yang intinya mengatakan bahwa yang saksi dengan tanah dan rumah yang di tempat Pak Sujatmiko (Terlawan I) masih milik bersama termasuk Pak Sudarminto ikut memiliki, namun kedua saksi tersebut tidak menjelaskan apakah peralihan dari Sudarman ke Sujatmiko melawan hukum atau tidak, saksi-saksi tersebut tidak mengetahui proses peralihannya;

Menimbang, bahwa menurut pendapat Majelis Hakim, pembuatan sertifikat tentunya telah melalui prosedur yang panjang termasuk adanya pengumuman, dan pada waktu sertifikat tersebut sedang diproses pembuatannya, dan telah diumumkan, tidak ada satupun dari para Pelawan yang keberatan atas penerbitan sertifikat dan para pelawan baru merasa keberatan ketika tanah objek sengketa tersebut akan dilakukan pelelangan, demikian juga Terlawan I juga membenarkan gugatan para pelawan dimana tanah tanah sengketa tersebut juga masih milik dari para Pelawan. Dan terhadap jawaban dari Terlawan I Majelis hakim berpendapat bahwa ketika Terlawan I menjaminkan objek sengketa kepada Terlawan II menyatakan bahwa objek sengketa adalah milik Terlawan I namun setelah pinjaman/kredit Terlawan I mengalami kredit macet dan dimohonkan pelelangan oleh Terlawan I kepada Terlawan IV dan telah diumumkan pemenang lelang yaitu Terlawan V, kemudian baru para Pelawan merasa keberatan dan demikian pula Terlawan I juga menyatakan tanah sengketa juga merupakan milik para Pelawan;

*Halaman 52 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari hasil pelelangan terhadap objek sengketa juga ada sisa uang penjualan objek sengketa sebesar Ro. Rp. 235.826.010 yang dikembalikan kepada Terlawan I;

Menimbang, bahwa demi kepastian hukum tentang sertifikat yang telah dimiliki oleh seseorang yang namanya tercantum dalam sertifikat hak milik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Menimbang, bahwa sertifikat hak milik no 848 atas nama Terlawan I tersebut diterbitkan pada tahun 1997 sehingga sudah lebih dari 5 tahun dan tidak ada yang merasa keberatan, para Pelawan baru merasa keberatan setelah objek sengketa tersebut dilakukan eksekusi terhadap hasil pelelangan yang dimenangkan oleh Terlawan V;

Menimbang, bahwa dengan dimekain Majelis Hakim berpendapat bahwa para Pelawan dan Terlawan I tidak dapat membuktikan bahwa sertifikat No 848 atas nama Terlawan I dibuat dengan prosedur yang tidak benar dan melawan hukum;

Menimbang, bahwa bukti P-6 sampai dengan P-11 merupakan KTP dan akta kematian atas nama Soedraman, Martini, Sudarti, Suharno, yang menjelaskan bahwa nama-nama tersebut telah meninggal dunia, sehingga Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan bukti tersebut lebih lanjut;

Menimbang, bahwa bukti P-12 merupakan Fotocopy Surat pemberitahuan Angunan laku terjual No; B-5699/KC- dimana dalam dalil gugatannya para pelawan menyatakan bahwa Terlawan I telah mengalihkan

*Halaman 53 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*

#### 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)



objek sengketa yang kemudian telah terbit sertifikat hak milik no 848 atas nama Terlawan I yang kemudian dijadikan jaminan hutang dan karena hutang Terlawan I telah macet dan kemudian diajukan permohonan lelang oleh Terlawan II dan telah dilakukan lelang oleh terlawan IV dan kemudian berdasarkan risalah lelang, pelelangan tersebut telah dimenangkan oleh Terlawan V;

Menimbang, bahwa dari P-12 tersebut diketahui bahwa barang agunan yaitu tanah hak milik atas nama Sujatmiko yang tertulis dalam sertifikat hak milik no 848 telah laku terjual dengan harga Rp. 411.400,00 dan masih ada sisa dari hasil lelang yaitu uang sejumlah Rp. 235.826.010 yang dikembalikan kepada Terlawan I;

Menimbang, bahwa sebagaimana uraian pertimbangan hukum tentang sertifikat tersebut diatas bahwa telah terbukti sertifikat tersebut adalah milik dari Terlawan I yang sah dan yang kemudian dijadikan jaminan pelunasan hutang kepada Terlawan II dan kemudian hutang Terlawan I telah macet dan kemudian telah diajukan pelelangan dan dimenangkan oleh Terlawan V, dan ada uang pengembalian sisa hasil lelang yang diterima oleh Terlawan I, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti p-12 tersebut dapat diterima kebenarannya;

Menimbang, bahwa bukti P-13 adalah surat pengantar dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kanca Pati kepada Sujadimiko tentang adanya pengumuman kedua lelang eksekusi hak tanggungan di surat kabar Wawasan Edisi Jumat 25 Juli 2014;

Menimbang, bahwa dari bukti tersebut diketahui bahwa tentang adanya lelang yang dimohonkan oleh Terawan I terhadap objek sengketa;

Menimbang, bahwa dengan demikian bukti P-13 tersebut dapat diakui kebenarannya bahwa terhadap objek sengketa atas nama Sujatmiko (Terlawan I) yang terletak di Desa Gabus, Kecamatan Gabus, Kabupaten Pati telah dilakukan pelelangan, dan oleh karena sertifikat atas nama terlawan I adalah sah maka pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan I adalah sah dan tidak melawan hukum;

*Halaman 54 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



Menimbang, bahwa oleh karena peralihan objek sengketa kepada Terlawan I adalah sah maka perbuatan Terlawan III yang membantu proses peralihan tanah sengketa dan perbuatan Terlawan VI menerbitkan sertifikat no 848 atas nama Sujatmiko (Terlawan I) adalah sah dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh para Pelawan sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Majelis berpendapat bahwa sertifikat hak milik no 848 atas nama Sujatmiko adalah sah dan tidak melawan hukum, sehingga perbuatan Terlawan I menjadikan objek sengketa sebagai jaminan pelunasan hutangnya adalah sah dan tidak melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena benar bahwa objek sengketa adalah milik sah dari Sujatmiko (Terlawan I), sehingga perbuatan Terlawan II yang mengajukan permohonan lelang terhadap objek sengketa sebagai jaminan pelunasan hutang Terlawan I dan kemudian dilakukan pelelangan oleh Terlawan IV dan dimenangkan oleh Terlawan V adalah sah dan tidak melawan hukum;

Menimbang, bahwa karena itu perlawanan para pelawan harus ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan oleh para Terlawan;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan dari para Pelawan ditolak, maka para Pelawan harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### Dalam Provisi

1. Menolak tuntutan provisi para Pelawan;

### Dalam Eksepsi

1. Menolak eksepsi Terlawan II, IV, V dan VI

### Dalam Pokok Perkara

1. Menolak perlawanan para pelawan untuk seluruhnya;

*Halaman 55 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum para Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.145.000,00 (satu juta seratus empat puluh lima ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati, pada hari Selasa, tanggal 19 Desember 2023, oleh kami, Ferry Haryanta, SH sebagai Hakim Ketua, Grace Meilanie P.D.T. Pasau, S.H., M.H. dan Erni Priiliawati, S.H., S.E., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 28 Desember 2023 dengan dihadiri oleh Edi Suranto, SH sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Grace Meilanie P.D.T. Pasau, S.H., M.H.

Fery Haryanta, S.H.

Erni Priiliawati, S.H., S.E., M.H.

Panitera Pengganti,

Edi Suranto, S.H., MM

## Perincian Biaya Perkara :

- Biaya Pendaftaran : Rp 30.000,00
- Biaya Administrasi : Rp 50.000,00
- Biaya Panggilan Surat Tercatat : Rp .285.000,00
- Biaya P.S : Rp .680.000,00
- Biaya Meterai : Rp 10.000,00
- PNBP Relas : Rp 80.000,00
- Biaya Redaksi : Rp 10.000,00

Jumlah Rp 1.145.000,00

(satu juta seratus empat puluh lima ribu rupiah);

Halaman 56 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Pti

### 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)