



PUTUSAN

Nomor 39/Pdt.Bth/2019/PN Kla

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

KATIMAN, beralamat di Dusun II, RT 005, RW 002, Desa Sukadamai, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: YELLI BASUKI, S.H., M.Si., ANSORI, S.H., M.H., DR. JANURI M. NASIR, S.H., M.H., THAMARONI USMAN, S.H., Advokat yang berkantor di Kantor Lembaga Bantuan Hukum Cinta Kasih (LBH CIKA), beralamat di Jalan ZA Pagar Alam No. 61 Gedong Meneng, Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 076/SK/LBH-CIKA/X/2019 tanggal 3 Oktober 2019, yang selanjutnya disebut sebagai **Pelawan**;

Lawan:

- 1. IKHSAN SANURI**, beralamat di Dusun III Sukadamai, RT 009, Desa Sukadamai, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: HERIS KURNIAWAN S.H., Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor Hukum "HERIS KURNIAWAN SH & Rekan", yang berkedudukan di Jalan Kilas Ujung RT 17 Perum Jati Wangi Garden No A-18 Tanjung Senang, Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 November 2019, yang selanjutnya disebut sebagai **Terlawan I**;
- 2. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk. KANTOR CABANG PRINGSEWU**, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 495 Pringsewu, Kabupaten Pringsewu, 35373, dalam hal ini diwakili oleh INDRA BUDI SAMIADJI selaku Pimpinan Cabang PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk. KANTOR CABANG PRINGSEWU, yang selanjutnya memberikan kuasa kepada: EVA W.M. LONTOH, S.H., REISA

Halaman 1 dari 53 halaman Putusan Nomor 39/Pdt.Bth/2019/PN Kla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MALIDA, S.H., BANGUN LUAT SEPTIADI, S.H., RICKO S.V. SIHALOHO, S.H., AGITYA KRESNA ADIYAN, S.H., DEDI ALFIAN, LULU MASNUHKHI, RANDY ARWAN, masing-masing selaku pegawai **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk.** yang memilih domisili hukum di Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Nomor: B.6311/KC-XIX/ADK/10/2019 tanggal 22 Oktober 2019, yang selanjutnya disebut sebagai **Terlawan II**;

3. **PONIMIN**, bertempat tinggal di Mulyojati 16 C RT 23, RW 06, Metro Barat, Kota Metro, yang selanjutnya disebut sebagai **Terlawan III**;
4. **REKA RINI PAULINA HUTAGALUNG, S.H.**, selaku Notaris di Pringsewu, berkedudukan di Jalan Kyai Haji Gholib Nomor 23 A, Pringsewu, yang selanjutnya disebut sebagai **Turut Terlawan I**;
5. **ELI ELYAWATI GARPI, SH. M.Kn.**, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Lampung Selatan, berkedudukan di Jalan Raya Hajimena KM. 14 No. 125/20, Way Layap, Natar, Lampung Selatan, yang selanjutnya disebut sebagai **Turut Terlawan II**;
6. **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LAMPUNG SELATAN**, berkedudukan di Jalan Indra Bangsawan Nomor 2 Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan, yang selanjutnya disebut sebagai **Turut Terlawan III**;
7. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG BANDAR LAMPUNG**, berkedudukan di Jalan Basuki Rahmat Nomor 12, Bandar Lampung, dalam hal ini diwakili oleh Direktur Hukum dan Humas DJKN, yang selanjutnya memberikan kuasa kepada: DIDITH A. ANDIANA, HAKIM SETYO BUDI MULYONO, SUSY OKTAVIA EDWANTARA AZIS, EZZAH dan NARISWARI LUPIANTO, masing-masing merupakan Pehawai KPKNL Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor; SKU-532/MK.6/KN.8/2019, tanggal 3 Desember 2019, yang selanjutnya disebut sebagai **Turut Terlawan IV**;

Halaman 2 dari 53 halaman Putusan Nomor 39/Pdt.Bth/2019/PN Kla



Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan Surat Gugatan tanggal 7 Oktober 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kalianda pada tanggal 9 Oktober 2019 dalam Register Nomor 39/Pdt.Bth/2019/PN Kla, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun Perlawanan ini diajukan dengan dasar dan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan adalah pemilik hak milik atas tanah yang terletak di Desa Sukadamai, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Nomor: 542 tanggal 31 Desember 2002, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 08.02.07.05.00543, a.n. Katiman, seluas 11.328 (sebelas ribu tiga ratus dua puluh delapan meter persegi) yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 543/Sukadamai/2002 tanggal 24 Desember 2002, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Lampung Selatan;
2. Bahwa tanah milik Pelawan tersebut tidak pernah dipindah tangankan, dijual atau dijaminkan hutang kepada siapapun;
3. Bahwa dengan demikian Pelawan adalah satu-satunya yang berhak atas tanah terletak di Desa Sukadamai, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Nomor: 542 tanggal 31 Desember 2002, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 08.02.07.05.00543, a.n. Katiman, seluas 11.328 (sebelas ribu tiga ratus dua puluh delapan meter persegi) yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 543/Sukadamai/2002 tanggal 24 Desember 2002 (obyek sengketa);
4. Bahwa Pelawan terkejut setelah anak Pelawan memberitahukan kepada Pelawan, di mana anak Pelawan telah menerima Relas Panggilan Aanmaning sebagaimana dimaksud dalam Relas Panggilan Aanmaning dari Pengadilan Negeri Kalianda Nomor: 3/Pdt.P.Eks.HT/2019/PN.Kla. tanggal 10 September 2019;
5. Bahwa dalam Relas Panggilan Aanmaning dari Pengadilan Negeri Kalianda Nomor: 3/Pdt.P.Eks.HT/2019/PN.Kla. tanggal 10 September 2019 tersebut sebagai Termohon Eksekusi Pengosongan adalah Sdr. Sanyoto dan Sdr. Kasno dkk. padahal yang bersangkutan tidak ada hubungannya sama sekali dengan obyek sengketa, oleh karena itu permohonan eksekusi pengosongan tersebut tidak beralasan;



6. Bahwa atas dasar Relaas Panggilan Aanmaning tersebut Pelawan mencari informasi dan menanyakan kepada Terlawan I, ternyata obyek sengketa tersebut tanpa persetujuan dan sepengetahuan Pelawan, telah diikat dan menjadi jaminan hutang atas nama Terlawan I pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Pringsewu (Terlawan II);
7. Bahwa tanpa persetujuan Pelawan, Terlawan I dan Terlawan II pada tanggal 4 Mei 2016 telah membuat dan menanda-tangani perjanjian hutang piutang sebagaimana dimaksud dalam Akta Perjanjian Membuka Kredit yang dibuat di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris di Pringsewu dibawah akte Nomor: 2 tanggal 4 Mei 2016 sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan atas tanah milik Pelawan tersebut diletakan pembebanan/pemasangan Hak Tanggungan Peringkat ke I (Pertama) sebesar Rp339.840.000,00 (tiga ratus tiga puluh sembilan juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah) karenanya Akta Perjanjian Membuka Kredit yang dibuat di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris di Pringsewu dibawah akte Nomor: 2 tanggal 4 Mei 2016 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;
8. Bahwa Terlawan II di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Eli Elyawati Garpi, S.H., M.Kn., (Turut Terlawan II) telah membuat dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dengan Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 108/2016 tanggal 3 Juni 2016, di mana dalam perbuatan tersebut dinyatakan bertindak selaku kuasa dari dan oleh serta untuk dan atas nama Katiman (Pelawan) sebagaimana dimaksud dalam Akta Kuasa membebankan Hak Tanggungan Nomor: 5 tanggal 4 Mei 2016 yang dibuat di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris di Pringsewu (Turut Terlawan I), padahal Pelawan tidak pernah mengetahui, datang di hadapan notaris tersebut, memberikan dan menandatangani Akta Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut;
9. Bahwa mengingat Pelawan tidak pernah mengetahui, datang, memberikan dan menandatangani Akta Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 5 tanggal 4 Mei 2016 yang dibuat di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris di Pringsewu, maka Akta Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 5 tanggal 4 Mei 2016 tersebut adalah tidak sah atau akta palsu;
10. Bahwa karena Akta Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 5 tanggal 4 Mei 2016 yang dibuat di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris di Pringsewu tersebut adalah tidak sah atau akta palsu maka Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 108/2016 tanggal 3 Juni 2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat dan ditandatangani Terlawan II di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Eli Elyawati Garpi, S.H., M.Kn., yang bertindak untuk dan atas Pelawan juga harus dinyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum;

11. Bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut telah didaftarkan dan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan (Turut Terlawan III) sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 1384/2016 tanggal 27 Juni 2016;
12. Bahwa karena Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 108/2016 tanggal 3 Juni 2016 yang dibuat dengan melawan hukum dan tidak sah maka Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 1384/2016 tanggal 27 Juni 2016 adalah cacat hukum dan batal demi hukum atau setidaknya haruslah dibatalkan demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat serta selayaknya Turut Terlawan III patuh kepada keputusan ini dan menghapus Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 1384/2016 tanggal 27 Juni 2016 dalam daftar yang tersedia untuk itu;
13. Bahwa ternyata atas hutangnya Terlawan I tidak bisa memenuhi kewajibannya kepada Terlawan II dan obyek sengketa telah dilakukan Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pengumuman Lelang Nomor: 913/KC-XIX/ADK/02/2018 tanggal 10 Pebruari 2018;
14. Bahwa atas obyek sengketa telah dilakukan pelelangan oleh Terlawan II melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bandar Lampung (Turut Terlawan IV), maka menurut hukum Turut Terlawan IV yang melaksanakan pelelangan terhadap obyek sengketa adalah tidak sah dan harus dibatalkan;
15. Bahwa sebagai pemenang lelang atas tanah obyek sengketa tersebut adalah Ponimin (Terlawan III);
16. Bahwa Terlawan III telah menguasai Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Nomor: 542 tanggal 31 Desember 2002, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 08.02.07.05.00543, a.n. Katiman, seluas 11.328 (sebelas ribu tiga ratus dua puluh delapan meter persegi) yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 543/Sukadamai/2002 tanggal 24 Desember 2002, secara tidak sah maka selayaknya Terlawan III dihukum untuk mengembalikan atau menyerahkan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Nomor: 542 tanggal 31 Desember 2002, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 08.02.07.05.00543, a.n. Katiman, seluas 11.328 (sebelas ribu tiga ratus dua puluh delapan meter persegi) yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 543/Sukadamai/2002 tanggal 24 Desember 2002 kepada Pelawan;

Halaman 5 dari 53 halaman Putusan Nomor 39/Pdt.Bth/2019/PN Kla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa karena pelelangan tersebut didasarkan kepada surat-surat yang mengandung cacat hukum atau tidak sah maka sepantasnya pemenang lelang atas tanah obyek sengketa juga selayaknya dinyatakan tidak sah atau setidaknya dinyatakan batal demi hukum;
18. Bahwa ternyata terhadap obyek sengketa akan dilakukan eksekusi sebagaimana dimaksud dalam perkara Nomor: 3/Pdt.P.Eks.HT/2019/PN Kla. tanggal 10 September 2019;
19. Bahwa karena segala tindakan yang dilakukan oleh Para Terlawan dan Para Terlawan tidak sah, maka menurut hukum eksekusi pengosongan yang akan dilakukan haruslah dinyatakan dibatalkan;
20. Bahwa Turut Terlawan III sampai dengan Turut Terlawan IV yang melakukan tindakan hukum atas akta-akta dan perjanjian-perjanjian yang dilakukan dengan melanggar hukum di atas tanah hak milik Pelawan, harus tunduk dan patuh terhadap Putusan dalam perkara *a quo*;
21. Bahwa karena perbuatan yang dilakukan oleh Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III adalah tidak sah maka selayaknya Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III dihukum untuk mengembalikan atau menyerahkan sebidang tanah seluas 11.328 (sebelas ribu tiga ratus dua puluh delapan meter persegi) terletak di Desa Sukadamai, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Nomor: 542 tanggal 31 Desember 2002, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 08.02.07.05.00543, a.n. Katiman, yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 543/Sukadamai/2002 tanggal 24 Desember 2002 kepada Pelawan;
22. Bahwa berdasarkan uraian di atas, perbuatan Para Terlawan dan Para Terlawan adalah tidak sah dan dengan demikian maka adalah sangat beralasan apabila Yang Mulia Majelis Hakim dalam perkara *a quo* menyatakan perbuatan Para Terlawan dan Para Terlawan tidak sah dan dengan demikian maka adalah sangat beralasan apabila Yang Mulia Majelis Hakim dalam perkara *a quo* menyatakan Akta Perjanjian Membuka Kredit yang dibuat di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris di Pringsewu dibawah akte Nomor: 2 tanggal 4 Mei 2016, Akta Kuasa membebankan Hak Tanggungan Nomor: 5 tanggal 4 Mei 2016 yang dibuat di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris di Pringsewu, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 108/2016 tanggal 3 Juni 2016 yang dibuat dan ditandatangani Terlawan II di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Eli Elyawati Garpi, S.H., M.Kn. dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 1384/2016 tanggal 27 Juni 2016 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Halaman 6 dari 53 halaman Putusan Nomor 39/Pdt.Bth/2019/PN Kla

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 ketepatan 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)



23. Bahwa karena Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 1384/2016 tanggal 27 Juni 2016 adalah cacat hukum, maka selayaknya Turut Terlawan III menghapus Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 1384/2016 tanggal 27 Juni 2016 dari daftar yang diperuntukan untuk itu;
24. Bahwa karena Akta Perjanjian Membuka Kredit yang dibuat di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris di Pringsewu dibawah akte Nomor: 2 tanggal 4 Mei 2016, Akta Kuasa membebankan Hak Tanggungan Nomor: 5 tanggal 4 Mei 2016 yang dibuat di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris di Pringsewu, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 108/2016 tanggal 3 Juni 2016 yang dibuat dan ditandatangani Terlawan II di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Eli Elyawati Garpi, S.H., M.Kn. dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 1384/2016 tanggal 27 Juni 2016 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka selayaknya lelang yang dilakukan oleh Terlawan II dan Turut Terlawan III atas sebidang tanah seluas 11.328 (sebelas ribu tiga ratus dua puluh delapan meter persegi) terletak di Desa Sukadamai, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Nomor: 542 tanggal 31 Desember 2002, yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 543/Sukadamai/2002 tanggal 24 Desember 2002 adalah batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dinyatakan dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;
25. Bahwa atas uraian tersebut di atas, maka secara hukum Pelawan adalah pelawan yang baik;
26. Bahwa agar Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III memenuhi putusan ini, maka wajar apabila Para Pelawan memohon agar menghukum Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan;
27. Bahwa karena Para Terlawan dan Para Terlawan, pihak yang dikalahkan dalam perkara ini maka selayaknya dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Provisi

28. Bahwa pada saat diajukan Perlawanan ini ke Pengadilan Negeri Kalianda, Pelawan khawatir akan dilakukan eksekusi pengosongan atas tanah obyek sengketa milik Pelawan dan oleh karena itu maka sangat beralasan apabila Pelawan memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk membatalkan atau setidaknya tidaknya menanggihkan atau menghentikan pengosongan atas tanah obyek sengketa milik Pelawan atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah seluas 11.328 (sebelas ribu tiga ratus dua puluh delapan meter persegi) terletak di Desa Sukadamai, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Nomor: 542 tanggal 31 Desember 2002, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 08.02.07.05.00543, a.n. Katiman, yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 543/Sukadamai/2002 tanggal 24 Desember 2002 tersebut;

Berdasarkan hal yang telah disebut di atas, maka Pelawan mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Kalianda dapat memeriksa, mengadili dan memutus dengan Putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi

Menetapkan, membatalkan atau setidak-tidaknya menanggguhkan pelaksanaan eksekusi pengosongan milik Pelawan atas sebidang tanah seluas 11.328 (sebelas ribu tiga ratus dua puluh delapan meter persegi) terletak di Desa Sukadamai, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Nomor: 542 tanggal 31 Desember 2002, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 08.02.07.05.00543, a.n. Katiman, yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 543/Sukadamai/2002 tanggal 24 Desember 2002;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah pelawan yang baik;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Membuka Kredit yang dibuat di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris di Pringsewu dibawah akte Nomor: 2 tanggal 4 Mei 2016, Akta Kuasa membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 5 tanggal 4 Mei 2016 yang dibuat di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris di Pringsewu, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 108/2016 tanggal 3 Juni 2016 yang dibuat dan ditandatangani Terlawan II di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Eli Elyawati Garpi, S.H., M.Kn. dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 1384/2016 tanggal 27 Juni 2016 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka selayaknya lelang yang dilakukan oleh Terlawan II dan Turut Terlawan III atas sebidang tanah seluas 11.328 (sebelas ribu tiga ratus dua puluh delapan meter persegi) terletak di Desa Sukadamai, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Nomor: 542 tanggal 31 Desember 2002, yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 543/Sukadamai/2002 tanggal 24 Desember 2002 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Halaman 8 dari 53 halaman Putusan Nomor 39/Pdt.Bth/2019/PN Kla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan batal demi hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Nomor: 542 tanggal 31 Desember 2002, yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 543/Sukadamai/2002 tanggal 24 Desember 2002;
5. Menyatakan batal demi hukum eksekusi perkara: 3/Pdt.P.Eks.HT/2019/PN.Kla. tanggal 10 September 2019 atas sebidang tanah seluas 11.328 (sebelas ribu tiga ratus dua puluh delapan meter persegi) terletak di Desa Sukadamai, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Nomor: 542 tanggal 31 Desember 2002, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 08.02.07.05.00543, a.n. Katiman, yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 543/Sukadamai/2002 tanggal 24 Desember 2002;
6. Menghukum Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III untuk mengembalikan atau menyerahkan sebidang tanah seluas 11.328 (sebelas ribu tiga ratus dua puluh delapan meter persegi) terletak di Desa Sukadamai, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Nomor: 542 tanggal 31 Desember 2002, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 08.02.07.05.00543, a.n. Katiman, yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 543/Sukadamai/2002 tanggal 24 Desember 2002 kepada Pelawan;
7. Menghukum Terlawan III untuk mengembalikan atau menyerahkan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Nomor: 542 tanggal 31 Desember 2002, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 08.02.07.05.00543, a.n. Katiman, seluas 11.328 (sebelas ribu tiga ratus dua puluh delapan meter persegi) yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 543/Sukadamai/2002 tanggal 24 Desember 2002 kepada Pelawan;
8. Memerintahkan kepada Turut Terlawan III untuk menghapus Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 1384/2016 tanggal 27 Juni 2016 dari daftar yang diperuntukan untuk itu;
9. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya Verzet, Banding atau Kasasi;
10. Bahwa agar Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III memenuhi putusan ini, menghukum Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan;
11. Memerintahkan Para Terlawan untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan dalam perkara *a quo*;
12. Menghukum Para Terlawan dan Para Terlawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar

Halaman 9 dari 53 halaman Putusan Nomor 39/Pdt.Bth/2019/PN Kla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya dari suatu peradilan yang bijaksana (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan:

- Untuk Pelawan, Terlawan I, Terlawan II, Turut Terlawan IV masing-masing telah menghadap kuasanya tersebut ke persidangan;
- Untuk Terlawan III menghadap sendiri ke persidangan;
- Untuk Turut Terlawan I, Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Desember 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat perlawanan dari Pelawan;

Menimbang, bahwa terhadap surat perlawanan dari Pelawan, **Terlawan I** memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa apa yang disampaikan oleh Pelawan di dalam Perlawanan Eksekusi Atas Hak Tanggungan adalah benar;
2. Bahwa benar Terlawan I telah mengambil tanpa izin Pelawan terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Nomor: 542 tanggal 31 Desember 2002, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 08.02.07.05.00543, milik Pelawan, seluas 11.328 M2 (sebelas ribu tiga ratus duapuluh delapan meter persegi) yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 543/Sukadamai/2002 tanggal 24 Desember 2002 (obyek sengketa), sehingga menyebabkan Terlawan I dilaporkan oleh Pelawan ke Kepolisian Daerah Lampung;
3. Bahwa benar obyek sengketa tersebut tanpa persetujuan dan sepengetahuan Pelawan, telah diikat dan menjadi jaminan hutang atas nama Terlawan I pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Pringsewu (Terlawan II);
4. Bahwa benar data-data Pelawan dan istrinya di Palsukan oleh Sdr. Dedi (Marketing) Bank BRI Cabang Pringsewu yakni berupa Kartu Keluarga, Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Foto yang ditempel di KTP adalah foto

Halaman 10 dari 53 halaman Putusan Nomor 39/Pdt.Bth/2019/PN Kla

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)



orang lain serta yang datang untuk menandatangani perikatan di Notaris adalah orang lain bukan Pelawan dan Istrinya;

5. Bahwa Terlawan I pada dasarnya beritikad baik untuk menyelesaikan dengan bank saat itu, akan tetapi karena terbentur kekurangan dana maka terjadilah proses lelang dimaksud;
6. Bahwa pada kesempatan ini, Terlawan I menyampaikan keinginannya jika diperkenankan akan menyelesaikan dengan pihak-pihak dalam waktu dekat sehingga dapat memenuhi tuntutan dari Pelawan;

Menimbang, bahwa terhadap surat perlawanan dari Pelawan, **Terlawan II** memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PERLAWANAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL*);

1. Bahwa Pelawan dalam merumuskan Gugatan Perlawanan didasarkan atas pengakuan kepemilikan sebidang objek tanah, yang mana Pelawan merasa objek tersebut tidak pernah dipindahtangankan, dijual atau dijadikan jaminan hutang kepada pihak manapun;
2. Bahwa perlu Terlawan II jelasakan, Perlawanan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dengan gugatan semula. Oleh karena itu, perlawanan bukan gugatan atau perkara baru, akan tetapi, tiada lain merupakan bantahan yang ditujukan kepada ketidakbenaran dalil gugatan, dengan alasan putusan verstek yang dijatuhkan, keliru dan tidak benar (Hukum Acara Perdata, M. Yahya Harahap, SH, Halaman 407). Berdasarkan pernyataan di atas, jelaslah bahwa perlawanan merupakan bantahan atas adanya gugatan. Dan bila merujuk kepada gugatan Perlawanan Pelawan maka gugatan mana yang dibantah oleh Pelawan atau setidaknya Pelawan dapat menjelaskan di dalam Perlawanan yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Kalianda dengan register perkara Nomor 39/Pdt.Bth/2019/PN.Kla tanggal 9 Oktober 2019. Namun pada fakta nya hal tersebut tidak ada. Lalu, hal apa yang mendasari Pelawan mengajukan Gugatan Perlawanan ke Terlawan II;
3. Bahwa dalam posita gugatan perlawanan Pelawan perihal Hubungan Hukumnya nomor 4 menuliskan "Bahwa Pelawan terkejut setelah anak Pelawan memberitahukan kepada Pelawan, dimana anak Pelawan telah menerima Relas panggilan *aanmaning* Nomor 3/Pdt.P.Eks.HT/2019/PN.Kla tanggal 10 September 2019". Dari pernyataan di atas, Pelawan dalam gugatan perlawanannya tidak menjelaskan siapa yang melakukan eksekusi *aanmaning* melalui



Pengadilan Negeri Kalianda sementara di dalam isi posita maupun petitum Perlawanan Pelawan menjelaskan rangkaian perbuatan/hubungan hukum para Terlawan dari awal terjadinya perikatan hingga pelaksanaan lelang dan eksekusi atas objek hak tanggungan bukan tentang upaya hukum terlelang. Sehingga Gugatan Perlawanan Pelawan ini mencampuradukkan segala hal yang justru membuat gugatan perlawanan menjadi tidak sesuai kaedah hukum untuk mengajukan suatu perlawanan;

4. Bahwa oleh karena itu sangat jelas dan nyata gugatan perlawanan tersebut tidak jelas/kabur (*obscur libel*), maka sesuai yurisprudensi gugatan yang demikian sudah seharusnya dikesampingkan. Sehingga gugatan perlawanan Pelawan tidak mengandung dasar hukum (*Rechtelijke Grond*) dan dasar fakta (*feitelijke grond*) yang kuat sebagai dasar mengajukan perlawanan. Oleh karena syarat formal fundamentum petendi Perlawanan Pelawan telah didasarkan pada:
 - a. Dasar hukum (*Rechtelijke Grond*) yang tidak benar, dan;
 - b. Dasar fakta (*Feitelijke Grond*) yang tidak benar;

Maka petitum yang diajukan Penggugat merupakan petitum atau tuntutan yang tidak berdasar dan tidak benar;

Berdasarkan hal-hal tersebut, gugatan perlawanan Pelawan telah nyata dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang tidak jelas/kabur/obscur libel, sehingga sangat berdasar untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk veerklaard*);

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Terlawan II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan tidak dapat diterima;

B. GUGATAN PERLAWANAN PELAWAN SALAH ALAMAT (*ERROR IN PERSONA*).

1. Bahwa seandainya pun gugatan perlawanan Pelawan didasarkan pada adanya *aanmaning* melalui Pengadilan Negeri Kalianda sesuai posita gugatan perlawanan dalam hubungan hukumnya nomor 4 menuliskan, "Bahwa Pelawan terkejut setelah anak Pelawan memberitahukan kepada Pelawan, dimana anak Pelawan telah menerima Relaas panggilan *aanmaning* Nomor 3/Pdt.P.Eks.HT/2019/PN.Kla tanggal 10 September 2019";
2. Bahwa seyogyanya Terlawan III sebagai pemenang lelang (yang hendak melakukan upaya permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri Kalianda) sebagai pihak Terlawan dalam gugatan perlawanan yang



diajukan oleh Pelawan dan mengeluarkan Terlawan I dan Terlawan II serta Turut Terlawan I - IV dalam perkara ini. Sehingga upaya gugatan perlawanan Pelawan diajukan untuk membantah atas permohonan eksekusi pemenang lelang (Terlawan III) melalui Pengadilan Negeri Kalianda. Tapi faktanya, gugatan perlawanan Pelawan justru menjadikan Sdr. Ikhsan Sanuri sebagai Terlawan I dan PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk Kantor Cabang Pringsewu sebagai Terlawan II. Dan jelaslah bahwa dalam merumuskan gugatan perlawanan Pelawan yang diajukan Pelawan. Maka gugatan perlawanan ini menjadi salah alamat (*error persona*); Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Terlawan II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

C. GUGATAN PERLAWANAN PELAWAN KURANG PIHAK;

1. Bahwa jikalaupun Terlawan I dan Terlawan II harus dilibatkan dalam perkara *a quo*, maka masih ada pihak lain yang harus ditarik kedalam perkara *a quo*, pihak lain yang dimaksud dalam hal ini adalah Sdri. Fahlupi, karena sudah seharusnya Sdri. Fahlupi adalah pihak yang dilibatkan didalam perkara (*a quo*) karena Sdri. Fahlupi selain merupakan anak kandung dari Pelawan, Sdri. Fahlupi juga merupakan pihak yang menandatangani Perjanjian Hutang Piutang secara bersama-sama (*hoofdlijke*) dengan Terlawan I kepada pihak Terlawan II. Sebagaimana didalilkan Pelawan dalam posita gugatannya angka 7 yang mengatakan bahwa "tanpa persetujuan Pelawan, pihak Terlawan I dan Terlawan II pada tanggal 4 Mei telah menandatangani perjanjian hutang piutang sebagaimana dimaksud dalam Akta Perjanjian Membuka Kredit yang dibuat di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris di Pringsewu";
2. Bahwa dengan tidak ikut sertanya Sdri. Fahlupi sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka gugatan Perlawanan Pelawan telah kekurangan pihak;
3. Bahwa untuk itu sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI terhadap gugatan yang kekurangan pihak atau para pihaknya kurang lengkap haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Vide:

- Putusan MARI Nomor 45 K/SIP/1954, tanggal 9 Mei 1956;
- Putusan MARI Nomor 938 K/SIP/1971, tanggal 4 Okt 1972;
- Putusan MARI Nomor 216 K/SIP/1974, tanggal 27 Mart 1975;
- Putusan MARI Nomor 151 K/SIP/1975, tanggal 13 Mei 1975;
- Putusan MARI Nomor 878 K/SIP/1977, tanggal 19 Juni 1979;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka: berdasarkan eksepsi tersebut di atas, gugatan Pelawan sesuai dengan Hukum Acara Perdata Indonesia dan Yurisprudensi tetap MARI sudah seharusnya ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas seluruh dalil Pelawan di dalam surat gugatan perlawanan nya tanggal 7 Oktober 2019, kecuali yang secara tegas diakui oleh Terlawan II. Hal-hal yang Terlawan II sampaikan dalam eksepsi mohon dianggap telah disampaikan juga dalam pokok perkara;
2. Bahwa perlu Terlawan II jelaskan terlebih dahulu bahwa Terlawan I merupakan debitur Terlawan II yang telah menikmati fasilitas kredit berupa Fasilitas Kredit Modal Kerja sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan, sesuai Surat Perjanjian Membuka Kredit Nomor: 2 tanggal 4 Mei 2016 yang dibuat oleh Reka Rini Paulina Hutagalung, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Pringsewu;
3. Bahwa untuk menjamin pelunasan kredit Terlawan I tersebut di atas, telah diserahkan agunan berupa beberapa bidang tanah berikut bangunan dengan bukti kepemilikan berupa:
 - Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 609 Desa Sukadamai, Luas 4.185 m² Terdaftar atas nama: Ikhsan, Sarjana Agama, yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I No.1409/2016 tanggal 27 Juni 2016 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 119/2016 tanggal 15 Juni 2016 yang aktanya dibuat oleh Eli Elyawati Garpi, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Lampung Selatan;
 - Sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 268 Desa Sukadamai, Luas 1.092 m² Terdaftar atas nama: Sanuri, yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I No.1440/2016 tanggal 11 Juli 2016 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 126/2016 tanggal 20 Juni 2016 yang aktanya dibuat oleh Eli Elyawati Garpi, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Lampung Selatan;
 - Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 542 Desa Sukadamai, Luas 11.328 m² Terdaftar atas nama: Katiman/Pelawan, yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I No.1384/2016 tanggal 27 Juni 2016, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 108/2016 tanggal 3 Juni 2016 yang aktanya dibuat oleh Eli Elyawati Garpi, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Lampung Selatan;

Halaman 14 dari 53 halaman Putusan Nomor 39/Pdt.Bth/2019/PN Kla

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 Terlawan II menolak dalil Pelawan pada posita angka 2 (dua) yang pada pokoknya mengatakan bahwa tanah milik Pelawan tidak pernah dipindahtangankan, dijual atau dijaminkan hutang kepada siapapun. Dapat Terlawan II jelaskan bahwa terhadap agunan sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 542 Desa Sukadamai, Luas 11.328 m² Terdaftar atas nama: Katiman/Pelawan, sebelumnya telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan yang aktanya dibuat dan ditandatangani di hadapan pejabat berwenang/PPAT Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., di mana akta tersebut telah ditandatangani dan diserahkan sendiri oleh Pelawan. Dengan demikian dalil Pelawan tersebut adalah merupakan dalil yang tidak benar dan bukan merupakan fakta yang sebenarnya;
5. Bahwa Terlawan II menolak dalil Pelawan pada posita angka 4 (empat) yang pada pokoknya mengatakan bahwa Pelawan terkejut atas relaas panggilan *aanmaning* dari Pengadilan Negeri Kalianda Nomor: 3/Pdt.P.Eks.HT/2019/PN.Kla tanggal 10 September 2019. Dapat Terlawan II jelaskan bahwa pada saat dilakukannya penjualan atas agunan tersebut melalui lelang, sebelumnya juga telah diinformasikan melalui media cetak dan elektronik serta telah dipasang pula papan plang penjualan dilokasi objek eksekusi Hak Tanggungan tersebut, sehingga tidak mungkin Pelawan tidak mengetahui bahwa objek tersebut telah dijadikan jaminan atas suatu hutang;
6. Bahwa dapat Terlawan II jelaskan terkait Lelang agunan kredit Pelawan yang dilakukan oleh Terlawan II melalui KPKNL Bandar Lampung/Turut Terlawan IV adalah merupakan jalan yang ditempuh oleh Terlawan II sebagai bentuk pertanggungjawaban Terlawan II kepada Para Nasabah Penyimpan yang telah mempercayakan dana simpanannya kepada Terlawan II untuk dikelola dalam bentuk kredit (pinjaman) yang disalurkan kepada Para debitur. Perlu Terlawan II sampaikan, terhadap kreditnya tersebut Terlawan I telah tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya dalam mengangsur pinjaman secara tepat waktu maupun tepat jumlah kepada Terlawan II sesuai perjanjian kredit, yang pada akhirnya membuat kredit Terlawan I menjadi menunggak, oleh karenanya Terlawan I sudah memenuhi kategori sebagai debitur yang cidera janji/wanprestasi. Hal tersebut adalah sesuai dengan pendapat hukum dari M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, terbitan Sinar Grafika hal. 454 menyatakan bahwa debitur dinyatakan wan prestasi/cidera janji apabila:
1) tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali, atau;



- 2) tidak memenuhi prestasi tepat waktu, atau;
- 3) tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak;

Dengan cedera janji/wanprestasi Penggugat tersebut, Terlawan II selaku Pemegang Hak Tanggungan pertama, atas dasar Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) berhak untuk melakukan eksekusi lelang atas obyek sengketa (Parate Eksekusi);

7. Bahwa tindakan Terlawan II yang menempuh upaya penyelesaian kredit dengan melakukan penjualan lelang terhadap objek hak tanggungan adalah atas dasar Pasal 6 UUHT (Parate Eksekusi), yang secara tegas menyatakan: "Apabila debitor cedera 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". Sebelum parate eksekusi tersebut dilaksanakan, Terlawan II terlebih dahulu telah menyampaikan beberapa kali surat peringatan kepada Terlawan I yaitu:
 - a. Surat Peringatan I No. B. 2898/KC-XIX/ADK/06/2017 tanggal 23 Juni 2017;
 - b. Surat Peringatan II No. B. 3802/KC-XIX/ADK/08/2017 tanggal 25 Agustus 2017;
 - c. Surat Peringatan III No. B. 4725/KC-XIX/ADK/10/2017 tanggal 17 Oktober 2017;

Di dalam surat peringatan tersebut, Terlawan II secara tegas memberitahukan kepada Terlawan I mengenai jumlah tunggakan kreditnya yang harus diselesaikan dan apabila tunggakan kreditnya tidak dilunasi sampai batas waktu yang ditentukan dalam surat peringatan tersebut, maka penyelesaian kredit Penggugat akan diserahkan ke saluran hukum (Parate Eksekusi) melalui Turut Terlawan IV;

8. Bahwa meskipun telah 3 (tiga) kali diberikan Surat Peringatan oleh Terlawan II, Terlawan I tetap juga tidak menyelesaikan kewajibannya melunasi kredit, oleh karenanya dalam rangka penyelesaian kredit Terlawan I, Terlawan II mengajukan permohonan penjualan melalui lelang eksekusi yang telah dilaksanakan oleh Turut Terlawan IV. Dalam pelaksanaan Lelang yang diajukan Terlawan II kepada Turut Terlawan IV (KPKNL Bandar Lampung). Kemudian Turut Terlawan IV melalui suratnya Nomor S-187/WKN.05/KNL.03/2018 tanggal 24 Januari 2018 menetapkan lelang pada hari Jum'at tanggal 9 Maret 2018. Tahapan selanjutnya yang telah dilakukan dalam Lelang tersebut yaitu:



- a. Pemberitahuan Jadwal Lelang kepada Terlawan I (Debitur) dan sekaligus pengosongan agunan melalui surat No. B.676/KC-XIX/ADK/02/2018 tanggal 05 Februari 2018;
- b. Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harian RADAR LAMPUNG yang terbit pada tanggal 23 Februari 2018;

Dan hasil pelaksanaan lelang tersebut diuraikan pada Salinan Risalah Lelang No.074/20/2018 tanggal 9 Maret 2018;

9. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas Petitum angka 4 yang pada intinya menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan II melalui Turut Terlawan IV adalah batal demi hukum. Serta posita dalam gugatannya angka 14 yang pada intinya menyatakan bahwa Pelaksanaan lelang tersebut harus dibatalkan. Dapat Terlawan II jelaskan bahwa Untuk menjamin pelunasan kredit tersebut di atas, Pelawan telah menyerahkan agunan berupa beberapa bidang tanah berikut bangunan dengan bukti kepemilikan berupa:

- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 3175 Desa Dwi Warga Tunggal Jaya, Luas 87 m² Terdaftar atas nama: Drs. Supadi, yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I No.01110/2012 tanggal 11 Juni 2012, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 434/APHT/B.A/2012 tanggal 28 Mei 2012 yang aktanya dibuat oleh Amran, S.H., sebagai PPAT di Kabupaten Tulang Bawang;
- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2994 Desa Dwi Tunggal Jaya, Luas 124 m² Terdaftar atas nama: Drs. Supadi, yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I No.01110/2012 tanggal 11 Juni 2012 Berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 434/APHT/B.A/2012 tanggal 28 Mei 2012 yang aktanya dibuat oleh Amran, SH sebagai PPAT di Kabupaten Tulang Bawang.

Selanjutnya Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan: "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";

Pasal 6 tersebut diatas ditinjau dari sifat hukumnya merupakan peraturan materiil. Pasal tersebut memberikan pengertian menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum mempunyai arti tanpa harus terlebih dahulu meminta fiat dari Ketua Pengadilan;

Hal ini sesuai dengan pengertian di dalam kamus hukum bahwa pengertian parate eksekusi adalah Pelaksanaan yang langsung tanpa melewati proses



(pengadilan atau hakim), sehingga eksekusi obyek jaminan tanpa melalui fiat dari ketua pengadilan;

Sehingga sudah sejalan dengan maksud Undang-Undang Hak Tanggungan, dimana tujuannya menyempurnakan ketentuan terdahulu serta memberikan kemudahan kepada kreditur. Oleh sebab itu pelaksanaan eksekusi peraturan pelaksanaannya adalah peraturan menteri keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 jo PMK Nomor 106/PMK.06/2013 jo PMK Nomor 27 /pmk.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

10. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas sudah sangat jelas terkait proses lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Terlawan II melalui Turut Terlawan IV sudah sesuai ketentuan yang berlaku baik yang diatur dalam UUHT maupun peraturan lelang, oleh karenanya lelang eksekusi tersebut telah sesuai Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, "Terhadap lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan." Sehingga sudah sewajarnya Terlawan III sebagai pemenang lelang, juga harus dilindungi haknya sebagai pembeli dengan itikad baik; Maka: berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Terlawan II memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menolak Gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan atau setidaknya menyatakan Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap surat perlawanan dari Pelawan, **Terlawan**

III memberikan jawaban sebagai berikut:

- Bahwa benar Ponimin adalah pemenang lelang atas tanah dengan Nomor Sertifikat Hak Milik 542, Nomor Indentifikasi Bidang Tanah Nomor 08.02.07.05.00543 atas nama Katiman seluas 11328 m² (sebelas ribu tiga ratus dua puluh delapan meter persegi) yg diuraikan dalam surat ukur tanah nomor 543/Sukadamai/2002;
- Bahwa benar Ponimin telah menguasai sertifikat tanah dengan Nomor Sertifikat Hak Milik 542, Nomor Indentifikasi Bidang Tanah Nomor 08.02.07.05.00543 atas nama Katiman seluas 11328 m² (sebelas ribu tiga ratus dua puluh delapan meter persegi) yang diuraikan dalam Surat Ukur Tanah Nomor 543/Sukadamai/2002. Sertifikat tersebut sudah dibalik nama menjadi hak milik saya (Ponimin) dengan peralihan hak lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 074/20/2018 tanggal 09/03/2018 yang dibuat

Halaman 18 dari 53 halaman Putusan Nomor 39/Pdt.Bth/2019/PN Kla



di hadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandar Lampung;

- Bahwa seharusnya Ponimin merupakan pihak yang berhak atas tanah itu karena saya mendapatkan tanah itu melalui pembelian yang sah menurut Undang-Undang yaitu melalui lelang umum yang diselenggarakan oleh lembaga negara dalam hal ini KPKNL Bandar Lampung. Sehingga saya disebut sebagai pembeli yang beritikad baik dan seharusnya pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh Undang-Undang sesuai dengan SEMA Nomor 07 tahun 2012 Hasil Rapat Kamar Perdata Sub Kamar Perdata Umum Bagian IX, "Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang bertikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yg tidak berhak (objek jual beli tanah)";
- Berdasarkan uraian di atas, maka Terlawan III memohon kepada pengadilan agar memutus perkara ini dengan menolak seluruh gugatan Pelawan. Atau apabila pengadilan berpendapat lain maka Tergugat mohon agar di berikan putusan yang seadil adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap surat perlawanan dari Pelawan, **Turut Terlawan IV** memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Terlawan IV menolak dan membantah dengan tegas seluruh pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Pelawan dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Terlawan IV dalam Jawaban ini;
2. Eksepsi *Persona Standi Non Iudisio*;
 - a. Bahwa penyebutan identitas Turut Terlawan IV oleh Pelawan dalam surat gugatannya sudah selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan person Turut Terlawan IV di dalam surat gugatan Penggugat kurang tepat dan keliru. Penggugat menyebutkan Turut Terlawan IV dengan nama Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandar Lampung yang beralamat di Jalan Basuki Rahmat No.12 Teluk Betung - Bandar Lampung tidak secara lengkap;
 - b. Bahwa Turut Terlawan IV bukanlah merupakan suatu badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan hukum yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut negara dan dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya harus bertanggung jawab kepada instansi atasannya dimana penyebutan tata urutan dan hierarki Turut Terlawan IV berdasarkan struktur organisasi yang benar adalah Pemerintah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN Lampung dan Bengkulu c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandar Lampung, maka jika terjadi tuntutan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya tersebut sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor: 28 Tahun 2015 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 8) Tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal di Lingkungan Departemen Keuangan, Keputusan Presiden Nomor 83/P Tahun 2016 dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 234/KMK.01/2015 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015). Oleh karena itu gugatan Pelawan tidak berkualitas dan Turut Terlawan IV tidak dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya atau instansi atasannya. Oleh karena itu, gugatan Pelawan merupakan gugatan yang tidak jelas atau kabur tentang objek yang digugatnya (*obscuur libel*);

- c. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Turut Terlawan IV di atas, bahwa dalam gugatannya Pelawan tidak menyatakan secara jelas pihak yang digugatnya dan juga tidak lengkapnya penyebutan identitas Turut Terlawan IV, maka gugatan tersebut adalah keliru, tidak tepat, dan mengandung cacat formil sehingga sudah seharusnya ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) demi menjaga tertib hukum beracara sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat;
3. Eksepsi Gugatan Salah Pihak (*Error in Persona*);
 - a. Bahwa Pasal 16 ayat (2) PMK Nomor: 93/PMK.06/2010 menyatakan bahwa, "Penjual /Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang". Dalam hal ini, Penjual adalah PT BRI (Persero) Tbk Cabang Pringsewu;
 - b. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum di atas, yang bertanggung jawab apabila terdapat gugatan perdata adalah PT. BRI (Persero) Tbk. Cabang Pringsewu dan bukan Turut Terlawan IV, sehingga dalam hal ini Pelawan telah keliru dalam menarik pihak yang digugat pada perkara a

Halaman 20 dari 53 halaman Putusan Nomor 39/Pdt.Bth/2019/PN Kla



- quo* (*in casu* Turut Terlawan IV). Dengan demikian, maka gugatan Pelawan khususnya yang ditujukan kepada Turut Terlawan IV harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- c. Bahwa Pasal 16 ayat (1) PMK Nomor: 93/PMK.06/2010 menyatakan bahwa, "Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap: a. keabsahan kepemilikan barang; b. keabsahan dokumen persyaratan lelang; c. penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak; dan d. dokumen kepemilikan kepada Pembeli." Dalam hal ini, Penjual adalah PT. BRI (Persero) Tbk., Cabang Pringsewu;
 - d. Atas dasar uraian di atas, dimasukkannya Turut Terlawan IV oleh Pelawan dalam perkara *a quo* merupakan gugatan salah pihak (*Error in Persona*);
4. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Exceptie Obscuur Libel*);
- a. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 542 seluas 11.328 m² yang beralamat di Desa Sukadamai, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, Lampung;
 - b. Bahwa mengingat obyek sengketa merupakan bidang tanah, maka Pelawan seharusnya menyebutkan batas-batas obyek sengketa tersebut sehingga objek sengketa menjadi jelas dan tidak kabur. Namun demikian, dalam gugatannya Pelawan tidak menyebutkan batas-batas dari obyek sengketa sehingga obyek sengketa menjadi kabur dan tidak jelas;
 - c. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi antara lain:
 - 1) Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, "Karena dalam suatu gugatan tidak menyebut dengan jelas letak/batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima."
 - 2) Putusan Mahkamah Agung RI No. 1159K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984, "Gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan *obscur libel* dan gugatan tidak dapat diterima";
 - d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sangat jelas bahwa dalil-dalil Pelawan telah cacat formil (dhi. gugatan kabur/tidak jelas), sehingga cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);



DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Turut Terlawan IV membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Pelawan dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Terlawan IV dalam Jawaban ini;
2. Bahwa Turut Terlawan IV mohon agar semua yang tertuang dalam jawaban pada bagian Eksepsi tersebut di atas dianggap sebagai satu kesatuan dalam jawaban bagian pokok perkara ini;
3. Bahwa Turut Terlawan IV tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil yang ditujukan kepada Turut Terlawan IV;
4. Pelaksanaan lelang eksekusi objek Sengketa telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga tidak dapat dibatalkan;

Dengan dalil-dalil sebagai berikut:

- a) Bahwa Turut Terlawan IV melaksanakan penjualan secara lelang terhadap objek sengketa adalah atas permohonan PT. BRI (Persero) Tbk Cabang Pringsewu, dalam kapasitasnya melaksanakan tugas dan fungsi sesuai PMK 174/PMK.06/2010 *juncto* PMK 158/PMK.06/2013 tentang Pejabat Lelang Kelas I;
- b) Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi objek sengketa tersebut telah sesuai dengan persyaratan dan ketentuan dalam PMK Nomor: 93/PMK.06/2010 dan PERDIRJEN Nomor: 6/KN/2013, termasuk dalam hal ini bahwa Turut Terlawan telah memeriksa dan meneliti keabsahan data yang diajukan oleh PT. BRI (Persero) Tbk Cabang Pringsewu;
- c) Bahwa berdasarkan Pasal 3 PMK Nomor 93/PMK.06/2010 mengatur tegas bahwa "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan";
- d) Bahwa selanjutnya, untuk memenuhi ketentuan Pasal 54 angka (1) huruf a PMK 27/2016 terkait Pengumuman Lelang, Penjual (PT. BRI (Persero) Tbk., Cabang Pringsewu) telah melaksanakan pengumuman lelang melalui Surat Kabar Harian "Tribun Lampung" yang terbit di Bandar Lampung tanggal 23 Februari 2018, serta ditayangkan melalui Aplikasi Lelang Melalui Internet pada alamat [https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id.](https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id;);
- e) Bahwa dengan demikian, maka telah nyata bahwa KPKNL Bandar Lampung (*in casu* Turut Terlawan IV) tidak melakukan perbuatan melawan hukum serta surat-surat yang terbit akibat hubungan hukum



yang dilakukan oleh PT. BRI (Persero) Tbk Cabang Pringsewu dan Turut Terlawan IV adalah sah dan berkekuatan hukum mengikat karena proses lelang telah dijalankan sesuai ketentuan yang berlaku dan kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa adalah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada bidang lelang;

Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh Pelawan sangat mengada-ada, tidak beralasan dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada maka sudah sepatutnya gugatan Pelawan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Maka, berdasarkan uraian-uraian Jawaban tersebut di atas, Turut Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kalianda berkenan memutus sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Turut Terlawan IV cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan Gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Pelawan seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menyatakan Lelang yang dilaksanakan pada tanggal 9 Maret 2018 sah dan tidak dapat dibatalkan;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara;

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

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 di dalam perlawanannya, Pelawan telah mengajukan tuntutan provisional, yang pada pokoknya memohon untuk menetapkan, membatalkan atau setidaknya tidak meneguhkan pelaksanaan eksekusi pengosongan milik Pelawan atas sebidang tanah seluas 11.328



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(sebelas ribu tiga ratus dua puluh delapan meter persegi) terletak di Desa Sukadamai, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Nomor: 542 tanggal 31 Desember 2002, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 08.02.07.05.00543, An. KATIMAN, yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 543/Sukadamai/2002 tanggal 24 Desember 2002;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisional tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Putusan provisi adalah putusan sementara yang dijatuhkan oleh hakim yang mendahului putusan akhir dan tidak boleh menyangkut pokok perkara. Putusan provisi atas permohonan Penggugat agar dilakukan suatu tindakan sementara, yang apabila putusan provisi dikabulkan, dilaksanakan secara serta merta walaupun ada perlawanan atau banding. Pengertian "putusan sementara" adalah putusan provisi akan berlaku sampai putusan berkekuatan hukum tetap. Hakim wajib mempertimbangkan gugatan provisi dengan seksama, apakah memang perlu dilakukan suatu tindakan yang sangat mendesak untuk melindungi hak Penggugat, yang apabila tidak segera dilakukan akan membawa kerugian yang lebih besar. (Lihat: Mahkamah Agung RI, Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan, Edisi 2007, Cetakan 2009, hal. 87-88);

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan tuntutan provisional yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan tersebut tidak mengandung sifat penting dan mendesak serta tidak terdapat alasan yang cukup, yang mengharuskan Majelis Hakim untuk mengeluarkan putusan provisional. Pelaksanaan eksekusi pengosongan adalah merupakan tindakan pengadilan dalam rangka melaksanakan putusan pengadilan atau hal lain berdasarkan peraturan perundang-undangan dan bukan semata-mata karena tindakan yang dilakukan oleh Terlawan yang merugikan kepentingan Pelawan. Selain itu, berdasarkan hasil pemeriksaan setempat, Pelawan secara fisik masih menguasai tanah obyek sengketa tersebut;

Menimbang, dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim tidak pernah mengeluarkan putusan provisional, sehingga tuntutan Pelawan tersebut harus dinyatakan tidak berdasar dan ditolak;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, **Terlawan II** telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Perlawanan penggugat kabur dan tidak jelas (*exceptio obscur libel*), dengan alasan sebagai berikut:

Halaman 24 dari 53 halaman Putusan Nomor 39/Pdt.Bth/2019/PN Kla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tidak menjelaskan siapa yang melakukan eksekusi aanmaning;
 - Tidak menjelaskan fakta hukum dan dasar hukum;
2. Perlawanan pelawan salah alamat (*error in persona*), karena seharusnya hanya pemenang lelang yang digugat dalam perkara *a quo*;
 3. Perlawanan pelawan kurang pihak, karena tidak mengikutsertakan sdr. Fahlupi sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, **Turut Terlawan IV** telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi *Persona Standi Non Yudisio*, yang dalam hal ini Pelawan salam dalam menyebutkan identitas Turut Terlawan IV, yang seharusnya Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN Lampung dan Bengkulu c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandar Lampung, namun di dalam Perlawanannya hanya disebutkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandar Lampung;
2. Perlawanan Pelawan salah pihak (*error in persona*), karena yang seharusnya bertanggung jawab adalah PT. BRI (Persero) Tbk Cabang Pringsewu, selaku penjual barang yang dilelang;
3. Perlawanan Pelawan tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), karena tidak menjelaskan batas-batas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi **Terlawan II** dan **Turut Terlawan IV**, Penggugat Konvensi telah memberikan tanggapan di dalam Repliknya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Perlawanan Pelawan telah memenuhi persyaratan sebuah Perlawanan. Selanjutnya mengenai siapa yang akan digugatan dalam suatu perkara, maka hal tersebut merupakan kewenangan untuk menentukan siapa-siapa yang dirawa melanggar hak Pelawan;

Menimbang, bahwa eksepsi dalam konteks hukum acara merupakan tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat formalitas dari suatu gugatan/perlawanan yang dapat mengakibatkan gugatan/perlawanan tersebut tidak dapat diterima. Dengan demikian eksepsi tidak ditujukan untuk membantah hal-hal yang menyangkut pokok perkara. Majelis Hakim perlu menegaskan maksud dan tujuan dari pengajuan eksepsi dalam praktik peradilan adalah agar Majelis Hakim mengakhiri proses pemeriksaan perkara yang diajukan kepadanya tanpa perlu lagi memeriksa materi pokok perkaranya karena adanya cacat formalitas atau

Halaman 25 dari 53 halaman Putusan Nomor 39/Pdt.Bth/2019/PN Kla

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)



tidak terpenuhinya persyaratan sebagai suatu pengajuan gugatan/perlawanan ke pengadilan;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya uraian putusan ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan keseluruhan eksepsi yang diajukan oleh Terlawan II dan Turut Terlawan IV sesuai dengan jenis eksepsinya dengan menunjuk kepada apa yang menjadi substansi dari alasan-alasan eksepsinya, sehingga eksepsi yang substansinya sama akan dipertimbangkan secara bersama-sama;

Ad.a. Tentang Eksepsi Bahwa Perlawanan Pelawan Kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan eksepsi yang diajukan oleh Terlawan II pada angka 1, dan eksepsi yang diajukan oleh Turut Terlawan IV pada angka 3, sebagaimana telah disebutkan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi tersebut masuk dalam ruang lingkup eksepsi *Obscuur Libel*. Oleh karena itu untuk selanjutnya akan dipertimbangkan eksepsi tersebut;

Menimbang, arti *obscuur libel* itu sendiri adalah tulisan tidak terang. Adapun yang dimaksud dengan surat gugatan *obscuur libel* adalah surat gugatan yang tidak terang atau gelap isinya (*onduidelijk*). Pada dasarnya Pasal 118 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR)/142 *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBg) dan Pasal 120 HIR/144 RBg, tidak menetapkan syarat formulasi atau isi gugatan. Persyaratan mengenai isi gugatan kita jumpai dalam Pasal 8 angka 3 *Wetboek op de Burgerlijke Rechtvordering* (Rv), yang mengharuskan gugatan pada pokoknya memuat:

1. Identitas dari para pihak;
 2. Dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari pada tuntutan (*middelen van den eis*) atau lebih dikenal dengan *fundamentum petendi* atau *posita*; dan
 3. Tuntutan atau *petitum*;
- (Bandingkan dengan: Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi ke-6, Yogyakarta: Liberty, 2002, hal. 49-51);

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan **identitas** ialah ciri-ciri dari Penggugat/Pelawan dan Tergugat/Terlawan, yaitu nama serta tempat tinggalnya. Sedangkan ***fundamentum petendi*** atau *posita* atau dasar tuntutan terdiri dari dua bagian, yaitu bagian yang menguraikan tentang kejadian-kejadian atau peristiwa dan bagian yang menguraikan tentang hukum. Uraian tentang kejadian merupakan penjelasan duduknya perkara, sedangkan uraian tentang hukum adalah berkaitan dengan adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari tuntutan yang diajukan. Menurut Mahkamah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung RI di dalam putusannya tanggal 15 Maret 1972, Nomor 547 K/Sip/1971, perumusan kejadian materiil secara singkat sudah memenuhi syarat. Adapun yang dimaksud dengan *petitum* atau tuntutan ialah apa yang oleh Penggugat/Pelawan diminta atau diharapkan agar diputuskan oleh Hakim. Penggugat harus merumuskan *petitum* dengan jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*). Mahkamah Agung RI dalam putusannya tanggal 16 Desember 1970, Nomor 492 K/Sip/1970 berpendapat bahwa tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. (Bandingkan dengan: Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi ke-6, Yogyakarta: Liberty, 2002, hal. 49-51);

Menimbang, bahwa dalam praktik peradilan dikenal beberapa bentuk eksepsi gugatan kabur, antara lain:

1. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan/perlawanan, sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 250 K/Pdt/1984 tanggal 16 Januari 1986 yang menyatakan gugatan/perlawanan adalah kabur dan tidak jelas karena tidak ditegaskan sejak kapan dan atas dasar apa Penggugat/Pelawan memperoleh hak atas tanah sengketa dari kakeknya (apakah sebagai hibah, warisan, dan sebagainya). Gugatan/Perlawanan yang tidak menyebutkan dengan jelas berapa dan siapa saja yang berhak atas objek warisan, dikategorikan sebagai gugatan/perlawanan kabur, karena dianggap tidak memenuhi dasar (*feitelijke grond*) gugatan. Tentang hal tersebut ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1145 K/Pdt/1984 tanggal 21 September 1985;
2. Tidak jelasnya objek sengketa, yang dalam hal ini bisa disebabkan oleh karena tidak disebutkan batas-batas objek sengketa, sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1559 K/Pdt/1983 tanggal 23 Oktober 1984 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/Pdt/1975 tanggal 17 April 1979;
3. *Petitum* gugatan tidak jelas, yang bentuknya antara lain:
 - a. *Petitum* tidak rinci;
 - b. Kontradiksi antara *posita* dan *petitum*;
4. Masalah pencampuradukkan *posita* wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;

(Bandingkan dengan: M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Cetakan ke-3, Jakarta: Sinar Grafika, 2005, hal. 448-456);

Halaman 27 dari 53 halaman Putusan Nomor 39/Pdt.Bth/2019/PN Kla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah mempelajari Perlawanan Pelawan, Majelis Hakim berpendapat Perlawanan Pelawan telah menyebutkan identitas masing-masing para pihak yang terdiri dari Pelawan, Para Terlawan dan Para Tuetut Terlawan;

Menimbang, bahwa dari identitas nama-nama pihak yang disebutkan di atas, Pelawan telah menyebutkan identitas yang terdiri dari nama orang dan nama instansi pemerintah. Selanjutnya Pelawan juga telah menyebutkan alamat atau kedudukannya masing-masing;

Menimbang, bahwa nama-nama yang disebutkan oleh Pelawan, telah jelas dan mudah dimengerti atau dipahami. Begitu juga dengan alamat yang disebutkan telah jelas dan mudah dimengerti atau dipahami, yang mana hal tersebut dibuktikan dengan sampainya risalah panggilan sidang yang telah diterima oleh para pihak dan sebagian pihak telah hadir di persidangan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari aspek isi perlawanan, Pelawan telah menyebutkan bahwa perlawanan yang diajukan adalah tentang perlawanan terhadap **pelaksanaan eksekusi hak tanggungan** berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 3/Pdt.P.Eks.HT.2019/PN Kla tanggal 10 September 2019 terhadap sebidang tanah seluas kurang lebih 11.328 (sebelas ribu tiga ratus dua puluh delapan) meter persegi yang terletak di Desa Sukadamai, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 542/Desa Sukadamai atas nama Katiman yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan tanggal 31 Desember 2002, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- Bahwa pada awalnya Terlawan I dan Terlawan II telah menandatangani Akta Perjanjian Membuka Kredit Nomor: 2 tanggal 4 Mei 2016 yang dibuat di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Pringsewu (Turut Terlawan I), yang menyebutkan bahwa Terlawan I telah meminjam uang senilai Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Terlawan II;
- Bahwa untuk menjamin pelunasan hutang tersebut telah dijaminakan sebidang tanah seluas kurang lebih 11.328 (sebelas ribu tiga ratus dua puluh delapan) meter persegi yang terletak di Desa Sukadamai, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 542/Desa Sukadamai atas nama Katiman yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan tanggal 31 Desember 2002, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor

Halaman 28 dari 53 halaman Putusan Nomor 39/Pdt.Bth/2019/PN Kla

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

108/2016 tanggal 3 Juni 2016 yang dibuat di hadapan Eli Elyawati Garpi, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Kabupaten Lampung Selatan (Turut Terlawan II);

- Bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 108/2016 tanggal 3 Juni 2016 tersebut ditandatangani oleh pihak Terlawan II, berdasarkan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 5 tanggal 4 Mei 2016 yang dibuat di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Pringsewu (Turut Terlawan I);
- Bahwa Pelawan tidak pernah menghadap ke Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Pringsewu (Turut Terlawan I) maupun Eli Elyawati Garpi, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Kabupaten Lampung Selatan (Turut Terlawan II);
- Bahwa Pelawan tidak pernah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 108/2016 tanggal 3 Juni 2016 maupun Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 5 tanggal 4 Mei 2016 ;
- Bahwa dengan demikian seharusnya semua akta-akta tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- Bahwa ternyata Terlawan I tidak memenuhi kewajibannya terhadap Terlawan II, sehingga tanah obyek sengketa yang telah dibebani hak tanggungan tersebut, dilelang oleh Turut Terlawan IV atas permohonan Terlawan II dan lelang tersebut dimenangkan oleh Terlawan III;
- Bahwa selanjutnya terhadap tanah obyek sengketa yang telah dibebani hak tanggungan tersebut, akan dilakukan eksekusi pengosongan hak tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 3/Pdt.P.Eks.HT.2019/PN Kla tanggal 10 September 2019;
- Bahwa perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh para Terlawan, yang mengakibatkan akan dilaksanakannya eksekusi pengosongan telah merugikan kepentingan Pelawan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati *fundamentum petendi* atau *posita* Perlawanan Pelawan, di dalamnya telah menguraikan dasar hukum dalil perlawanan, yaitu kepemilikan tanah obyek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 542/Desa Sukadamai atas nama Katiman yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan tanggal 31 Desember 2002, yang selengkapnya sebagaimana diuraikan dalam *posita* perlawanan Pelawan angka 1 sampai dengan 3;

Menimbang, bahwa dari aspek obyek sengketa, Penggugat Konvensi telah menjelaskan pula objek sengketanya, yaitu: sebidang tanah seluas kurang

Halaman 29 dari 53 halaman Putusan Nomor 39/Pdt.Bth/2019/PN Kla

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)



lebih 11.328 (sebelas ribu tiga ratus dua puluh delapan) meter persegi yang terletak di Desa Sukadamai, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 542/Desa Sukadamai atas nama Katiman yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan tanggal 31 Desember 2002, yang selengkapnya sebagaimana diuraikan dalam *posita* Perlawanan Pelawan pada angka 3;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pelawan juga telah mencantumkan *petitum* perlawanan secara rinci (*petitum* angka 1 sampai dengan 12 termasuk adanya *petitum* subsider) dan *petitum* tersebut tidak bertentangan dengan *fundamentum petendi* atau *posita*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendirian bahwa:

1. Perlawanan Pelawan telah menyebutkan dengan jelas instansi yang melakukan *aanmaning*, dalam hal ini adalah Pengadilan Negeri Kalianda;
2. Perlawanan Pelawan telah menyebutkan fakta-fakta hukum dan dasar hukum untuk mengajukan Perlawanan dalam perkara *a quo*, sebagaimana telah pertimbangan di atas;
3. Perlawanan Pelawan telah menyebutkan obyek sengketa dengan jelas, dengan menunjuk pada Sertifikat Hak Milik Nomor 542/Desa Sukadamai atas nama Katiman yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan tanggal 31 Desember 2002;

Menimbang, bahwa terkait dengan ukuran tanah yang sesungguhnya, termasuk tentang batas-batas tanah maupun benar tidaknya dalil Pelawan yang menyangkut kepemilikan atas tanah objek sengketa, maupun terkait hubungan hukum antara para pihak terkait dengan tanah obyek sengketa, menurut Majelis Hakim hal tersebut telah memasuki pokok perkara yang harus dipertimbangkan lebih lanjut dalam pemeriksaan pokok perkara setelah memperhatikan bukti-bukti yang dihadirkan oleh para pihak, termasuk mempertimbangkan hasil pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Terlawan II dan Turut Terlawan IV, yang menyangkut tentang Perlawanan Pelawan kabur (*obscur libel*), sebagaimana disebutkan di atas, tidak berdasar dan harus ditolak;

Ad.b. Eksepsi Bahwa Perlawanan Pelawan *Error In Persona*;

Menimbang, bahwa secara teori pada umumnya eksepsi dapat diklasifikasikan dalam dua golongan, yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Eksepsi prosesuil (*processuale exceptie*), yaitu eksepsi yang berkenaan dengan syarat formil gugatan, atau berdasarkan alasan-alasan di luar pokok perkara;
- b. Eksepsi materil (*materiele exceptie*), yaitu eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum materil;

(Bandingkan dengan: Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Ed. Ke-5, Cet. Ke-1, Yogyakarta: Liberty, 1998, hal. 116 dan M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Cet. Ke-3, Jakarta: Sinar Grafika, 2005, hal. 432);

Menimbang, bahwa salah satu bentuk eksepsi prosesuil adalah eksepsi *error in persona* yang meliputi hal-hal sebagai berikut:

- a. Eksepsi diskualifikasi atau *gemis aanhoedanigheid*, yaitu eksepsi yang menyatakan pihak yang bertindak sebagai Penggugat bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat;
- b. Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat;
- c. *Exceptio plurium litis consortium*, yaitu eksepsi yang diajukan dengan alasan orang yang ditarik sebagai Tergugat atau pihak yang seharusnya sebagai Penggugat tidak lengkap;

(Bandingkan dengan: M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Cet. Ke-3, Jakarta: Sinar Grafika, 2005, hal. 438-439);

Menimbang, bahwa berdasarkan bentuk-bentuk eksepsi *error in persona* tersebut dihubungkan dengan eksepsi yang diajukan oleh Terlawan II pada angka 2 dan 3, eksepsi yang diajukan oleh Turut Terlawan IV pada angka 1 dan 2, sebagaimana telah disebutkan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi tersebut masuk dalam ruang lingkup eksepsi *error in persona*. Oleh karena itu untuk selanjutnya akan dipertimbangkan eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa yang dipermasalahkan dalam eksepsi Terlawan II pada angka 2 dan 3, eksepsi yang diajukan oleh Turut Terlawan IV Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut pada dasarnya menyangkut tentang kedudukan pihak, kekeliruan pihak, kekurangan pihak, dan ketidakwenangan dalam mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan permasalahan tersebut, maka harus ditinjau dari pokok sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah disebutkan di atas, bahwa Perlawanan Pelawan adalah tentang perlawanan terhadap pelaksanaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksekusi hak tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 3/Pdt.P.Eks.HT.2019/PN Kla tanggal 10 September 2019 terhadap sebidang tanah seluas kurang lebih 11.328 (sebelas ribu tiga ratus dua puluh delapan) meter persegi yang terletak di Desa Sukadamai, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 542/Desa Sukadamai atas nama Katiman yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan tanggal 31 Desember 2002, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- Bahwa pada awalnya Terlawan I dan Terlawan II telah menandatangani Akta Perjanjian Membuka Kredit Nomor: 2 tanggal 4 Mei 2016 yang dibuat di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Pringsewu (Turut Terlawan I), yang menyebutkan bahwa Terlawan I telah meminjam uang senilai Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Terlawan II;
- Bahwa untuk menjamin pelunasan hutang tersebut telah dijamin sebidang tanah seluas kurang lebih 11.328 (sebelas ribu tiga ratus dua puluh delapan) meter persegi yang terletak di Desa Sukadamai, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 542/Desa Sukadamai atas nama Katiman yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan tanggal 31 Desember 2002, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 108/2016 tanggal 3 Juni 2016 yang dibuat di hadapan Eli Elyawati Garpi, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Kabupaten Lampung Selatan (Turut Terlawan II);
- Bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 108/2016 tanggal 3 Juni 2016 tersebut ditandatangani oleh pihak Terlawan II, berdasarkan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 5 tanggal 4 Mei 2016 yang dibuat di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Pringsewu (Turut Terlawan I);
- Bahwa Pelawan tidak pernah menghadap ke Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Pringsewu (Turut Terlawan I) maupun Eli Elyawati Garpi, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Kabupaten Lampung Selatan (Turut Terlawan II);
- Bahwa Pelawan tidak pernah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 108/2016 tanggal 3 Juni 2016 maupun Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 5 tanggal 4 Mei 2016 ;

Halaman 32 dari 53 halaman Putusan Nomor 39/Pdt.Bth/2019/PN Kla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan demikian seharusnya semua akta-akta tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- Bahwa ternyata Terlawan I tidak memenuhi kewajibannya terhadap Terlawan II, sehingga tanah obyek sengketa yang telah dibebani hak tanggungan tersebut, dilelang oleh Turut Terlawan IV atas permohonan Terlawan II dan lelang tersebut dimenangkan oleh Terlawan III;
- Bahwa selanjutnya terhadap tanah obyek sengketa yang telah dibebani hak tanggungan tersebut, akan dilakukan eksekusi pengosongan hak tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 3/Pdt.P.Eks.HT.2019/PN Kla tanggal 10 September 2019;
- Bahwa perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh para Terlawan, yang mengakibatkan akan dilaksanakannya eksekusi pengosongan telah merugikan kepentingan Pelawan;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari Jawaban Terlawan I, Majelis Hakim berpendapat bahwa pada pokoknya Terlawan I menyatakan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Terlawan I telah mengambil tanpa izin Sertifikat Hak Milik Nomor: 542 Sertifikat Hak Milik Nomor 542/Desa Sukadamai atas nama Katiman yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan tanggal 31 Desember 2002;
2. Bahwa tanpa persetujuan dan sepengetahuan Palawan, Terlawan I telah menjaminkan tanah obyek sengketa untuk melunasi hutang Terlawan I kepada Terlawan II;
3. Bahwa data Pelawan dan istrinya telah dipalsukan oleh Sdr. Dedi, yang merupakan Marketing Terlawan I, selanjutnya yang menandatangani tanda tangan Pelawan dan isterinya adalah orang lain;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari Jawaban Terlawan II, Majelis Hakim berpendapat bahwa pada pokoknya Terlawan II menyatakan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Terlawan I merupakan debitur Terlawan II, yang telah menikmati fasilitas kredit sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan, sesuai Surat Perjanjian Membuka Kredit Nomor: 2 tanggal 4 Mei 2016 yang dibuat di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Pringsewu (Turut Terlawan I);
2. Bahwa untuk menjamin pelunasan hutang tersebut telah dijaminkan beberapa jaminan salah satunya adalah sebidang tanah seluas kurang lebih 11.328 (sebelas ribu tiga ratus dua puluh delapan) meter persegi yang

Halaman 33 dari 53 halaman Putusan Nomor 39/Pdt.Bth/2019/PN Kla

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

terletak di Desa Sukadamai, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 542/Desa Sukadamai atas nama Katiman yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan tanggal 31 Desember 2002, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 108/2016 tanggal 3 Juni 2016 yang dibuat di hadapan Eli Elyawati Garpi, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Kabupaten Lampung Selatan (Turut Terlawan II);

3. Bahwa pada saat dilakukannya penjualan atas agunan (tanah obyek sengketa) melalui lelang, sebelumnya telah diinformasikan melalui media cetak dan elektronik serta telah dipasang pula papan plang penjualan di lokasi objek eksekusi hak tanggungan tersebut, sehingga tidak mungkin Pelawan tidak mengetahui bahwa objek tersebut telah dijadikan jaminan atas suatu hutang;
4. Bahwa pelelangan dilakukan karena Terlawan I telah wanprestasi dengan tidak melaksanakan kewajibannya kepada Terlawan II dalam mengangsur pinjaman. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), yang menyatakan, "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;
5. Bahwa sebelum parate eksekusi tersebut dilaksanakan, Terlawan II terlebih dahulu telah menyampaikan beberapa kali surat peringatan kepada Terlawan I yaitu:
 - a. Surat Peringatan I No. B. 2898/KC-XIX/ADK/06/2017 tanggal 23 Juni 2017;
 - b. Surat Peringatan II No. B. 3802/KC-XIX/ADK/08/2017 tanggal 25 Agustus 2017;
 - c. Surat Peringatan III No. B. 4725/KC-XIX/ADK/10/2017 tanggal 17 Oktober 2017;
6. Bahwa pelaksanaan lelang diajukan Terlawan II kepada Turut Terlawan IV (KPKNL Bandar Lampung). Kemudian Turut Terlawan IV melalui suratnya Nomor S-187/WKN.05/KNL.03/2018 tanggal 24 Januari 2018 menetapkan lelang pada hari Jum'at tanggal 9 Maret 2018. Tahapan selanjutnya yang telah dilakukan dalam Lelang tersebut yaitu:

Halaman 34 dari 53 halaman Putusan Nomor 39/Pdt.Bth/2019/PN Kla



- a. Pemberitahuan Jadwal Lelang kepada Terlawan I (Debitur) dan sekaligus pengosongan agunan melalui surat No. B.676/KC-XIX/ADK/02/2018 tanggal 05 Februari 2018;
- b. Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian RADAR LAMPUNG yang terbit pada tanggal 23 Februari 2018;
7. Bahwa hasil pelaksanaan lelang tersebut diuraikan pada Salinan Risalah Lelang No.074/20/2018 tanggal 9 Maret 2018;
8. Bahwa pelaksanaan lelang telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 *juncto* PMK Nomor 106/PMK.06/2013 *juncto* PMK Nomor 27 /pmk.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Di dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dinyatakan bahwa terhadap lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan. Sehingga sudah sewajarnya Terlawan III sebagai pemenang lelang, juga harus dilindungi haknya sebagai pembeli dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari Jawaban Terlawan III, Majelis Hakim berpendapat bahwa pada pokoknya Terlawan III menyatakan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Terlawan III adalah pemenang lelang atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik 542, atas nama Katiman seluas kurang lebih 11.328 (sebelas ribu tiga ratus dua puluh delapan meter persegi) meter persegi;
2. Bahwa Terlawan III telah menguasai Sertifikat Hak Milik 542, atas nama Katiman tersebut dan telah dibalik nama menjadi atas nama Terlawan III;
3. Bahwa Terlawan III berhak atas tanah tersebut berdasarkan peralihan hak yang berasal dari lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 074/20/2018 tanggal 9 Maret 2018 yg dibuat di hadapan Pejabat Lelang Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandar Lampung;
4. Bahwa Terlawan III merupakan pembeli beritikad baik, sehingga sesuai dengan SEMA Nomor 7 tahun 2012, harus dilindungi;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari Jawaban Turut Terlawan IV, Majelis Hakim berpendapat bahwa pada pokoknya Turut Terlawan IV menyatakan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Objek Sengketa telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga tidak dapat dibatalkan;
2. Bahwa Turut Terlawan IV melaksanakan penjualan secara lelang terhadap objek sengketa adalah atas permohonan PT BRI (Persero) Tbk Cabang Pringsewu, dalam kapasitasnya melaksanakan tugas dan fungsi sesuai



PMK 174/PMK.06/2010 *juncto* PMK 158/PMK.06/2013 tentang Pejabat Lelang Kelas I;

3. Bahwa pelaksanaan lelang Eksekusi Objek Sengketa tersebut telah sesuai dengan persyaratan dan ketentuan dalam PMK Nomor: 93/PMK.06/2010 dan PERDIRJEN Nomor: 6/KN/2013, termasuk dalam hal ini bahwa Turut Terlawan IV telah memeriksa dan meneliti keabsahan data yang diajukan oleh PT BRI (Persero) Tbk Cabang Pringsewu;
4. Bahwa berdasarkan Pasal 3 PMK Nomor 93/PMK.06/2010 mengatur tegas bahwa "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan";
5. Bahwa selanjutnya, untuk memenuhi ketentuan Pasal 54 angka (1) huruf a PMK 27/2016 terkait Pengumuman Lelang, Penjual (PT BRI (Persero) Tbk Cabang Pringsewu) telah melaksanakan pengumuman lelang melalui Surat Kabar Harian "Tribun Lampung" yang terbit di Bandar Lampung tanggal 23 Februari 2018, serta ditayangkan melalui Aplikasi Lelang Melalui Internet pada alamat <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>.

Menimbang, bahwa setelah mempelajari Perlawanan Pelawan, Jawaban Terlawan I, Jawaban Terlawan II, Jawaban Terlawan III, dan Jawaban Turut Terlawan IV, Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi persengketaan di antara para pihak dalam perkara *a quo* adalah **apakah pembebanan hak tanggungan dan pelelangan** terhadap tanah seluas kurang lebih 11.328 (sebelas ribu tiga ratus dua puluh delapan) meter persegi yang terletak di Desa Sukadamai, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 542/Desa Sukadamai atas nama Katiman (saat ini atas nama Terlawan III) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan tanggal 31 Desember 2002, tersebut sah menurut hukum?

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal atau setidaknya tidaknya sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa benar terdapat tanah obyek sengketa yaitu sebidang tanah seluas kurang lebih 11.328 (sebelas ribu tiga ratus dua puluh delapan) meter persegi yang terletak di Desa Sukadamai, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 542/Desa Sukadamai atas nama Katiman yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan tanggal 31 Desember 2002;



2. Bahwa benar terdapat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 108/2016 tanggal 3 Juni 2016 yang dibuat di hadapan Eli Elyawati Garpi, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Kabupaten Lampung Selatan (Turut Terlawan II), yang menyebutkan bahwa tanah obyek sengketa telah dijadikan jaminan pelunasan hutang Terlawan I kepada Terlawan II berdasarkan Akta Perjanjian Membuka Kredit Nomor: 2 tanggal 4 Mei 2016 yang dibuat di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Pringsewu (Turut Terlawan I), dengan nilai pertanggungan Rp339.840.000,00 (tiga ratus tiga puluh sembilan juta delapan ratus empatpuluh ribu rupiah);
3. Bahwa benar Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 108/2016 tanggal 3 Juni 2016 tersebut dibuat dengan mendasarkan pada Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 5 tanggal 4 Mei 2016 yang dibuat di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Pringsewu (Turut Terlawan I);
4. Bahwa benar Terlawan I tidak memenuhi kewajibannya kepada Terlawan II, sehingga tanah obyek sengketa dimohonkan lelang oleh Terlawan II kepada Turut Terlawan IV;
5. Bahwa benar Turut Terlawan IV telah menyelenggarakan proses lelang terhadap tanah obyek sengketa, yang dimenangkan oleh Terlawan III, yang selengkapnya sebagaimana tertuang di dalam Salinan Risalah Lelang No.074/20/2018 tanggal 9 Maret 2018;
6. Bahwa benar setelah proses lelang selesai dan dimenangkan oleh Terlawan III, terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 542/Desa Sukadamai, yang semula tercatat atas nama Katiman, telah didaftarkan ke Turut Terlawan III, menjadi atas nama Terlawan III;
7. Bahwa benar tanah obyek sengketa saat ini masih dikuasai oleh Pelawan;
Menimbang, bahwa pada dasarnya merupakan hak setiap orang yang merasa haknya dilanggar oleh orang lain, untuk menarik orang lain yang dirasa melanggar haknya tersebut sebagai Tergugat/Terlawan dalam suatu perkara ke depan hakim. (Bandingkan dengan: Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Bandung: Mandar Maju, 1995, hal. 3). Namun demikian tentunya ada batasan bahwa suatu tuntutan hak harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup, merupakan syarat utama untuk dapat diterimanya tuntutan hak itu oleh pengadilan guna diperiksa, sesuai dengan asas *point d'interest*, *point d'action*. Ini tidak berarti bahwa tuntutan hak yang ada kepentingan hukumnya pasti



dikabulkan oleh pengadilan. Hal itu masih tergantung pada pembuktian. Baru kalau tuntutan hak itu terbukti didasarkan atas suatu hak, pasti akan dikabulkan. Mahkamah Agung RI dalam putusannya tanggal 7 Juli 1971 No. 294 K/Sip/1971 mensyaratkan bahwa **gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum**. (Bandingkan dengan: Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Ke-5, Cetakan Ke-1, Yogyakarta: Liberty, 1998, hal. 49);

Menimbang, bahwa setelah mempelajari Perlawanan Pelawansetelah mempelajari Perlawanan Pelawan, Jawaban Terlawan I, Jawaban Terlawan II, Jawaban Terlawan III, dan Jawaban Turut Terlawan IV, Majelis Hakim berpendapat bahwa terdapat kepentingan hukum yang cukup yang dimiliki oleh Pelawan untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* terhadap Para Terlawan dan Para Turut Terlawan, karena apabila benar bahwa pembebanan hak tanggungan dan pelelangan atas tanah obyek sengketa yang telah mengakibatkan adanya perubahan nama pada Sertifikat Hak Milik Nomor 542/Desa Sukadamai dari atas nama Katiman menjadi Terlawan III, tidak sah menurut hukum, maka perbuatan para Terlawan telah merugikan kepentingan Pelawan. Adapun mengenai apakah kepentingan hukum Pelawan tersebut merupakan kepentingan sah menurut hukum, termasuk tentang bagaimana keabsahan surat yang dimiliki oleh Pelawan maupun tentang hubungan hukum antara Pelawan dengan tanah obyek sengketa dan para pihak, maka menurut Majelis Hakim hal tersebut telah memasuki pokok perkara yang harus dipertimbangkan lebih lanjut dengan memperhatikan bukti-bukti yang dihadirkan oleh para pihak;

Menimbang, bahwa terkait dengan siapa yang **akan** digugat (diajukan sebagai pihak ke persidangan) dalam perkara *a quo*, menurut Majelis Hakim merupakan hak Pelawan untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya. Hal ini juga sesuai dengan beberapa Putusan Mahkamah Agung RI, antara lain sebagai berikut:

1. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 366 K/Sip/1973 tanggal 10 Desember 1973 pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat yang berhak menentukan siapa-siapa yang akan digugat;
2. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 306 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang pada pokoknya menyatakan bahwa siapa-siapa yang harus digugat adalah merupakan hak subjektif Penggugat dan pihak lain serta pengadilan tidak berwenang mencampurinya;
3. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1436 K/Pdt/2001 Jo. Nomor 128/Pdt/1999/PT.Mdn Jo. Nomor 35/Pdt.G/1998/PN.Mdn di mana

Halaman 38 dari 53 halaman Putusan Nomor 39/Pdt.Bth/2019/PN Kla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung RI menguatkan pertimbangan dan Putusan *Judex Facti* sebagai berikut: "...Majelis dapat menerima argumentasi Penggugat, bahwa wewenang Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan Penggugat gugat...";

Menimbang, bahwa mengenai siapa-siapa yang **seharusnya** digugat dan bagaimana peran masing-masing dalam perkara *a quo*, termasuk tentang perlu tidaknya pihak lain untuk digugat dalam perkara *a quo*, maka menurut Majelis Hakim hal tersebut telah memasuki pokok perkara yang harus dipertimbangkan lebih lanjut dengan memperhatikan bukti-bukti yang dihadirkan oleh para pihak;

Menimbang, bahwa terkait dengan identitas Turut Terlawan IV, hanya menyebutkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandar Lampung, menurut Majelis Hakim tidak mengakibatkan adanya kesalahan pihak, karena pada dasarnya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandar Lampung merupakan bagian dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada angka 3 dan 4, yang menyangkut tentang Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi *error in persona*, sebagaimana disebutkan di atas, tidak berdasar dan harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Perlawanan Pelawan adalah tentang tentang perlawanan terhadap **pelaksanaan eksekusi hak tanggungan** berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 3/Pdt.P.Eks.HT.2019/PN Kla tanggal 10 September 2019 terhadap sebidang tanah seluas kurang lebih 11.328 (sebelas ribu tiga ratus dua puluh delapan) meter persegi yang terletak di Desa Sukadamai, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 542/Desa Sukadamai atas nama Katiman yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan tanggal 31 Desember 2002, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- Bahwa pada awalnya Terlawan I dan Terlawan II telah menandatangani Akta Perjanjian Membuka Kredit Nomor: 2 tanggal 4 Mei 2016 yang dibuat di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Pringsewu (Turut Terlawan I), yang menyebutkan bahwa Terlawan I telah

Halaman 39 dari 53 halaman Putusan Nomor 39/Pdt.Bth/2019/PN Kla

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)



meminjam uang senilai Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Terlawan II;

- Bahwa untuk menjamin pelunasan hutang tersebut telah dijaminan sebidang tanah seluas kurang lebih 11.328 (sebelas ribu tiga ratus dua puluh delapan) meter persegi yang terletak di Desa Sukadamai, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 542/Desa Sukadamai atas nama Katiman yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan tanggal 31 Desember 2002, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 108/2016 tanggal 3 Juni 2016 yang dibuat di hadapan Eli Elyawati Garpi, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Kabupaten Lampung Selatan (Turut Terlawan II);
- Bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 108/2016 tanggal 3 Juni 2016 tersebut ditandatangani oleh pihak Terlawan II, berdasarkan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 5 tanggal 4 Mei 2016 yang dibuat di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Pringsewu (Turut Terlawan I);
- Bahwa Pelawan tidak pernah menghadap ke Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Pringsewu (Turut Terlawan I) maupun Eli Elyawati Garpi, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Kabupaten Lampung Selatan (Turut Terlawan II);
- Bahwa Pelawan tidak pernah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 108/2016 tanggal 3 Juni 2016 maupun Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 5 tanggal 4 Mei 2016 ;
- Bahwa dengan demikian seharusnya semua akta-akta tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- Bahwa ternyata Terlawan I tidak memenuhi kewajibannya terhadap Terlawan II, sehingga tanah obyek sengketa yang telah dibebani hak tanggungan tersebut, dilelang oleh Turut Terlawan IV atas permohonan Terlawan II dan lelang tersebut dimenangkan oleh Terlawan III;
- Bahwa selanjutnya terhadap tanah obyek sengketa yang telah dibebani hak tanggungan tersebut, akan dilakukan eksekusi pengosongan hak tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 3/Pdt.P.Eks.HT.2019/PN Kla tanggal 10 September 2019;
- Bahwa perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh para Terlawan, yang mengakibatkan akan dilaksanakannya eksekusi pengosongan telah merugikan kepentingan Pelawan;

Halaman 40 dari 53 halaman Putusan Nomor 39/Pdt.Bth/2019/PN Kla



Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pelawan, Terlawan I menyampaikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Terlawan I telah mengambil tanpa izin Sertifikat Hak Milik Nomor: 542 Sertifikat Hak Milik Nomor 542/Desa Sukadamai atas nama Katiman yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan tanggal 31 Desember 2002;
2. Bahwa tanpa persetujuan dan sepengetahuan Palawan, Terlawan I telah menjaminkan tanah obyek sengketa untuk melunasi hutang Terlawan I kepada Terlawan II;
3. Bahwa data Pelawan dan istrinya telah dipalsukan oleh Sdr. Dedi, yang merupakan Marketing Terlawan I, selanjutnya yang menandatangani tanda tangan Pelawan dan isterinya adalah orang lain;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pelawan, Terlawan II menyampaikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Terlawan I merupakan debitur Terlawan II, yang telah menikmati fasilitas kredit sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan, sesuai Surat Perjanjian Membuka Kredit Nomor: 2 tanggal 4 Mei 2016 yang dibuat di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Pringsewu (Turut Terlawan I);
2. Bahwa untuk menjamin pelunasan hutang tersebut telah dijaminakan beberapa jaminan salah satunya adalah sebidang tanah seluas kurang lebih 11.328 (sebelas ribu tiga ratus dua puluh delapan) meter persegi yang terletak di Desa Sukadamai, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 542/Desa Sukadamai atas nama Katiman yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan tanggal 31 Desember 2002, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 108/2016 tanggal 3 Juni 2016 yang dibuat di hadapan Eli Elyawati Garpi, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Kabupaten Lampung Selatan (Turut Terlawan II);
3. Bahwa pada saat dilakukannya penjualan atas agunan (tanah obyek sengketa) melalui lelang, sebelumnya telah diinformasikan melalui media cetak dan elektronik serta telah dipasang pula papan plang penjualan di lokasi objek eksekusi hak tanggungan tersebut, sehingga tidak mungkin Pelawan tidak mengetahui bahwa objek tersebut telah dijadikan jaminan atas suatu hutang;
4. Bahwa pelelangan dilakukan karena Terlawan I telah wanprestasi dengan tidak melaksanakan kewajibannya kepada Terlawan II dalam mengangsur



pinjaman. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), yang menyatakan, "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

5. Bahwa sebelum parate eksekusi tersebut dilaksanakan, Terlawan II terlebih dahulu telah menyampaikan beberapa kali surat peringatan kepada Terlawan I yaitu:
 - a. Surat Peringatan I No. B. 2898/KC-XIX/ADK/06/2017 tanggal 23 Juni 2017;
 - b. Surat Peringatan II No. B. 3802/KC-XIX/ADK/08/2017 tanggal 25 Agustus 2017;
 - c. Surat Peringatan III No. B. 4725/KC-XIX/ADK/10/2017 tanggal 17 Oktober 2017;
6. Bahwa pelaksanaan lelang diajukan Terlawan II kepada Turut Terlawan IV (KPKNL Bandar Lampung). Kemudian Turut Terlawan IV melalui suratnya Nomor S-187/WKN.05/KNL.03/2018 tanggal 24 Januari 2018 menetapkan lelang pada hari Jum'at tanggal 9 Maret 2018. Tahapan selanjutnya yang telah dilakukan dalam Lelang tersebut yaitu:
 - a. Pemberitahuan Jadwal Lelang kepada Terlawan I (Debitur) dan sekaligus pengosongan agunan melalui surat No. B.676/KC-XIX/ADK/02/2018 tanggal 05 Februari 2018;
 - b. Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian RADAR LAMPUNG yang terbit pada tanggal 23 Februari 2018;
7. Bahwa hasil pelaksanaan lelang tersebut diuraikan pada Salinan Risalah Lelang No.074/20/2018 tanggal 9 Maret 2018;
8. Bahwa pelaksanaan lelang telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 *juncto* PMK Nomor 106/PMK.06/2013 *juncto* PMK Nomor 27 /pmk.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Di dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dinyatakan bahwa terhadap lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan. Sehingga sudah sewajarnya Terlawan III sebagai pemenang lelang, juga harus dilindungi haknya sebagai pembeli dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pelawan, Terlawan III menyampaikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Terlawan III adalah pemenang lelang atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik 542, atas nama Katiman seluas kurang lebih 11.328 (sebelas ribu tiga ratus dua puluh delapan meter persegi) meter persegi;
2. Bahwa Terlawan III telah menguasai Sertifikat Hak Milik 542, atas nama Katiman tersebut dan telah dibalik nama menjadi atas nama Terlawan III;
3. Bahwa Terlawan III berhak atas tanah tersebut berdasarkan peralihan hak yang berasal dari lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 074/20/2018 tanggal 9 Maret 2018 yg dibuat di hadapan Pejabat Lelang Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandar Lampung;
4. Bahwa Terlawan III merupakan pembeli beritikad baik, sehingga sesuai dengan SEMA Nomor 7 tahun 2012, harus dilindungi;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pelawan, Turut Terlawan IV menyampaikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Objek Sengketa telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga tidak dapat dibatalkan;
2. Bahwa Turut Terlawan IV melaksanakan penjualan secara lelang terhadap objek sengketa adalah atas permohonan PT BRI (Persero) Tbk Cabang Pringsewu, dalam kapasitasnya melaksanakan tugas dan fungsi sesuai PMK 174/PMK.06/2010 *juncto* PMK 158/PMK.06/2013 tentang Pejabat Lelang Kelas I;
3. Bahwa pelaksanaan lelang Eksekusi Objek Sengketa tersebut telah sesuai dengan persyaratan dan ketentuan dalam PMK Nomor: 93/PMK.06/2010 dan PERDIRJEN Nomor: 6/KN/2013, termasuk dalam hal ini bahwa Turut Terlawan IV telah memeriksa dan meneliti keabsahan data yang diajukan oleh PT BRI (Persero) Tbk Cabang Pringsewu;
4. Bahwa berdasarkan Pasal 3 PMK Nomor 93/PMK.06/2010 mengatur tegas bahwa "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan";
5. Bahwa selanjutnya, untuk memenuhi ketentuan Pasal 54 angka (1) huruf a PMK 27/2016 terkait Pengumuman Lelang, Penjual (PT BRI (Persero) Tbk Cabang Pringsewu) telah melaksanakan pengumuman lelang melalui Surat Kabar Harian "Tribun Lampung" yang terbit di Bandar Lampung tanggal 23 Februari 2018, serta ditayangkan melalui Aplikasi Lelang Melalui Internet pada alamat <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>.

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

Halaman 43 dari 53 halaman Putusan Nomor 39/Pdt.Bth/2019/PN Kla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa benar terdapat tanah obyek sengketa yaitu sebidang tanah seluas kurang lebih 11.328 (sebelas ribu tiga ratus dua puluh delapan) meter persegi yang terletak di Desa Sukadamai, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 542/Desa Sukadamai atas nama Katiman yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan tanggal 31 Desember 2002;
2. Bahwa benar terdapat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 108/2016 tanggal 3 Juni 2016 yang dibuat di hadapan Eli Elyawati Garpi, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Kabupaten Lampung Selatan (Turut Terlawan II), yang menyebutkan bahwa tanah obyek sengketa telah dijadikan jaminan pelunasan hutang Terlawan I kepada Terlawan II berdasarkan Akta Perjanjian Membuka Kredit Nomor: 2 tanggal 4 Mei 2016 yang dibuat di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Pringsewu (Turut Terlawan I), dengan nilai pertanggungan Rp339.840.000,00 (tiga ratus tiga puluh sembilan juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah);
3. Bahwa benar Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 108/2016 tanggal 3 Juni 2016 tersebut dibuat dengan mendasarkan pada Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 5 tanggal 4 Mei 2016 yang dibuat di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Pringsewu (Turut Terlawan I);
4. Bahwa benar Terlawan I tidak memenuhi kewajibannya kepada Terlawan II, sehingga tanah obyek sengketa dimohonkan lelang oleh Terlawan II kepada Turut Terlawan IV;
5. Bahwa benar Turut Terlawan IV telah menyelenggarakan proses lelang terhadap tanah obyek sengketa, yang dimenangkan oleh Terlawan III, yang selengkapnya sebagaimana tertuang di dalam Salinan Risalah Lelang No.074/20/2018 tanggal 9 Maret 2018;
6. Bahwa benar setelah proses lelang selesai dan dimenangkan oleh Terlawan III, terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 542/Desa Sukadamai, yang semula tercatat atas nama Katiman, telah didaftarkan ke Turut Terlawan III, menjadi atas nama Terlawan III;
7. Bahwa benar tanah obyek sengketa saat ini masih dikuasai oleh Pelawan;
Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi persengketaan di antara para pihak dalam perkara *a quo* adalah status tanah seluas kurang lebih 11.328 (sebelas ribu tiga ratus dua puluh delapan) meter persegi yang terletak di Desa Sukadamai, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, sebagaimana

Halaman 44 dari 53 halaman Putusan Nomor 39/Pdt.Bth/2019/PN Kla



dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 542/Desa Sukadamai atas nama Katiman yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan tanggal 31 Desember 2002, apakah **pembebanan hak tanggungan** dan **pelelangan** terhadap tanah tersebut sah menurut hukum?

Menimbang, bahwa Pasal 163 HIR/283 RBg menyatakan, "Barangsiapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain, haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut";

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat Konvensi telah disangkal oleh Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi, maka menurut Pasal 163 HIR/283 RBg tersebut, Penggugat Konvensi dibebani kewajiban untuk membuktikan terlebih dahulu dalil-dalil gugatannya dan selanjutnya Tergugat Konvensi serta Turut tergugat Konvensi harus membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa Pelawan untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti-bukti surat, berupa: Bukti P-1 sampai dengan P-6, serta menghadirkan saksi-saksi yaitu: Saksi Sugeng, Saksi E.N. Wiyono dan Saksi Kasno;

Menimbang, bahwa Terlawan II, untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat, berupa: Bukti T.II-1 sampai dengan T.II-17;

Menimbang, bahwa Terlawan III, untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat, berupa: Bukti T.III-1 sampai dengan T.III-3;

Menimbang, bahwa Turut Terlawan IV, untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat, berupa: Bukti TT.IV-1 sampai dengan TT.IV-11;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang dihadirkan oleh para pihak tersebut, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan yang perkara *a quo* dan terhadap bukti-bukti dari para pihak yang mempunyai kesamaan materi pembuktian akan dibuktikan secara bersama-sama;

Menimbang, bahwa Pasal 1888 KUH Perdata menyatakan, "Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekedar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya". Dari ketentuan



tersebut, maka alat bukti surat yang dihadirkan di persidangan oleh para pihak dalam perkara *a quo* haruslah dapat ditunjukkan aslinya. Apabila para pihak tidak dapat menunjukkan aslinya di persidangan, maka bukti surat tersebut tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah di persidangan, kecuali yang termasuk di dalam rung lingkup Pasal 1889 KUH Perdata, yang memungkinkan bahwa apabila akta yang asli tidak ada lagi, maka salinan-salinan yang disebutkan di bawah ini dapat memberikan bukti yang sama dengan aslinya:

- a. Salinan-salinan pertama;
- b. Salinan-salinan dibuat atas perintah Hakim dengan dihadiri kedua belah pihak, atau setelah para pihak ini dipanggil dengan sah;
- c. Salinan-salinan yang tanpa perantaraan Hakim atau diluar persetujuan para pihak, dan sesudahnya pengeluaran salinan-salinan pertama, dibuat oleh Notaris yang di hadapannya akta itu telah dibuatnya, oleh pegawai-pegawai yang dalam jabatannya menyimpan akte asli dan berwenang memberikan salinan-salinan;

Hal ini sesuai juga dengan:

- a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 701 K/Sip/1974 tanggal 1 April 1976 yang pada pokoknya menyatakan, "Karena *judex facti* mendasarkan keputusannya melulu atas surat-surat bukti yang terdiri dari fotocopy-fococopy yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya. Sedang terdapat diantaranya yang penting-penting yang secara substansial masih dipertengkarkan oleh pihak-pihak, *judex facti* sebenarnya telah memutuskan perkara ini berdasarkan bukti-bukti yang tidak sah";
- b. Putusan Mahkamah Agung RI No. 3609 K/Pdt/1985 yang pada pokoknya menyatakan, "Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti";
- c. Putusan Mahkamah Agung RI No. 112 K/Pdt/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998, yang pada pokoknya menyatakan, "Fotocopy surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh Keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam Persidangan Pengadilan (Perdata)";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, apabila dalam perkara *a quo* terdapat bukti surat yang hanya berupa fotocopy dan tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan, maka terhadap bukti-bukti tersebut tidak akan dipertimbangkan sebagai bukti yang sah dalam perkara *a quo*, kecuali yang diakui oleh pihak lawan atau yang bersesuaian dengan alat bukti sah lainnya;



Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap pokok persengketaan dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk pertama-tama Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil gugatan Pelawan yang menyatakan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 108/2016 tanggal 3 Juni 2016 yang dibuat di hadapan Eli Elyawati Garpi, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Kabupaten Lampung Selatan (Turut Terlawan II) dan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 5 tanggal 4 Mei 2016 yang dibuat di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Pringsewu (Turut Terlawan I) adalah **tidak sah**, karena Pelawan selaku pemilik atas tanah obyek sengketa **tidak pernah menandatangani** kedua akta tersebut dan **tidak pernah menghadap** ke Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Pringsewu (Turut Terlawan I) maupun Eli Elyawati Garpi, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Kabupaten Lampung Selatan (Turut Terlawan II);

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan **Bukti TT.IV-4/T.II-7**, berupa **Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 108/2016 tanggal 3 Juni 2016** yang dibuat di hadapan Eli Elyawati Garpi, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Kabupaten Lampung Selatan (Turut Terlawan II), diperoleh keterangan bahwa **Katiman** (Pelawan), yang diwakili oleh **Ariefan Trisandy** (Terlawan II) yang berdasarkan **Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 5 tanggal 4 Mei 2016** yang dibuat di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Pringsewu (Turut Terlawan I), **telah memberikan jaminan Hak Tanggungan Peringkat I** kepada **Ariefan Trisandy** (Terlawan II), berupa sebidang tanah seluas kurang lebih 11.328 (sebelas ribu tiga ratus dua puluh delapan) meter persegi yang terletak di Desa Sukadamai, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, sebagaimana dimaksud dalam **Sertifikat Hak Milik Nomor 542/Desa Sukadamai atas nama Katiman** yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan tanggal 31 Desember 2002, dengan nilai tanggungan Rp339.840.000,00 (tiga ratus tiga puluh sembilan juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah), untuk menjamin pelunasan hutang Ikhsan Sanuri (Terlawan I) dan Fahlupi, kepada Terlawan II, berdasarkan **Akta Perjanjian Membuka Kredit Nomor: 2 tanggal 4 Mei 2016** yang dibuat di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Pringsewu (Turut Terlawan I);

Menimbang, bahwa **Bukti TT.IV-4/T.II-7** tersebut merupakan **Akta Otentik** sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 1868 KUHPerdara**, karena:

1. Telah dibuat dalam bentuk yang ditetapkan oleh undang-undang, dalam hal ini Pasal 11 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak



Tanggungans Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyebutkan bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- a. Nama dan identitas pemegang hak tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak;
- c. Penunjukan secara jelas hutang yang dijamin;
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan;

Yang mena kesemuanya telah dicantumkan di dalam Bukti TT.IV-4/T.II-7 tersebut;

2. Dibat di hadapan pejabat umum yang berwenang, yang sesuai Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang dalam hal ini Eli Elyawati Garpi, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Kabupaten Lampung Selatan (Turut Terlawan II);

Menimbang, bahwa karena Bukti TT.IV-4/T.II-7 tersebut merupakan Akta Otentik, maka menurut **Pasal 1871 KUHP**erdata, isinya harus dianggap benar, karena pokok surat dalam bukti tersebut mempunyai kesesuaian dengan isi surat tersebut yaitu terkait tentang pembenanan hak tanggungan. Atau dengan kata lain bukti tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang **sempurna (volledig)** dan **mengikat (bidende)**, kecuali apabila terdapat bukti lawan yang dapat melumpuhkannya;

Menimbang, karena isi Bukti TT.IV-4/T.II-7 tersebut harus dianggap benar, maka keberadaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 5 tanggal 4 Mei 2016 yang dibuat di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Pringsewu (Turut Terlawan I), yang disebutkan di dalam Bukti TT.IV-4/T.II-7 tersebut harus dianggap benar ada. Dengan demikian **ketidakhadiran Pelawan di hadapan** Eli Elyawati Garpi, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Kabupaten Lampung Selatan (Turut Terlawan II) adalah merupakan suatu fakta, namun demikian ketidakhadirannya tersebut disebabkan oleh karena yang bersangkutan telah memberikan kuasa kepada Ariefan Trisandy (Terlawan II) yang berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 5 tanggal 4 Mei 2016 yang dibuat di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Pringsewu (Turut Terlawan I), untuk mewakilinya dalam melakukan perbuatan hukum pembebanan hak tanggungan atas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka ketidakhadiran Pelawan di hadapan Eli Elyawati Garpi, S.H., M.Kn.,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris/PPAT di Kabupaten Lampung Selatan (Turut Terlawan II) dalam penandatanganan Bukti TT.IV-4/T.II-7, berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 108/2016 tanggal 3 Juni 2016, tidak mengakibatkan akta tersebut cacat formal yang berakibat dapat dibataalkannya akta tersebut;

Menimbang, bahwa pokok persoalan selanjutnya yang perlu dipertimbangkan adalah apakah benar Pelawan telah membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 5 tanggal 4 Mei 2016 di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Pringsewu (Turut Terlawan I);

Menimbang, bahwa di persidangan **tidak terdapat** pihak yang menhhadirkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 5 tanggal 4 Mei 2016 yang dibuat di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Pringsewu (Turut Terlawan I) tersebut. Oleh karena itu dengan memperhatikan Bukti TT.IV-4/T.II-7, berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 108/2016 tanggal 3 Juni 2016 dihubungkan dengan Pasal 1868 KUHPerdata dan Pasal 1871 KUHPerdata, keberadaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 5 tanggal 4 Mei 2016 yang dibuat di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Pringsewu (Turut Terlawan I) tersebut harus dianggap ada;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang dihadirkan oleh Pelawan, baik itu **Bukti P-1**, berupa sertifikat atas tanah obyek sengketa, **Bukti P-2**, berupa Surat Tanda Laporan Polisi dan **Bukti P-3**, berupa KTP Pelawan dan isterinya, kesemuanya **tidak dapat menerangkan** tentang hadir tidaknya Pelawan di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Pringsewu (Turut Terlawan I) untuk membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 5 tanggal 4 Mei 2016. Begitu juga keterangan saksi-saksi yang dihadirkan oleh Pelawan, yaitu Saksi Sugeng, Saksi E.N. Wiyono dan Saksi Kasno, kesemuanya tidak ada yang dapat menerangkan tentang hadir tidaknya Pelawan di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Pringsewu (Turut Terlawan I) untuk membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 5 tanggal 4 Mei 2016. Keterangan ketiganya lebih menitikberatkan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Pelawan dan hingga saat ini masih dikuasai oleh Pelawan, namun sertifikatnya pernah dipinjam menantunya (Terlawan I) untuk meminjam uang di bank. Adapun terhadap **Bukti P-4**, berupa KTP atas nama Katiman (Pelawan) dan isterinya dan **Bukti P-5**, berupa Kartu Keluarga atas nama atas nama Katiman (Pelawan) yang didalilkan oleh Pelawan sebagai dokumen yang dipalsukan oleh oknum pada Terlawan II, menurut Majelis Hakim

Halaman 49 dari 53 halaman Putusan Nomor 39/Pdt.Bth/2019/PN Kla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalil Pelawan tersebut tidak didukung oleh bukti-bukti lainnya di persidangan. Selain itu, keberadaan asli KTP yang diduga palsu tersebut pada diri Pelawan menimbulkan pertanyaan, bagaimana dokumen yang diduga dipalsukan oleh oknum pada Terlawan II, bisa ada pada diri Pelawan;

Menimbang, bahwa terkait dengan **pengakuan** dari Terlawan I yang menyatakan sebagai berikut:

1. Bahwa Terlawan I telah mengambil tanpa izin Sertifikat Hak Milik Nomor: 542 Sertifikat Hak Milik Nomor 542/Desa Sukadamai atas nama Katiman yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan tanggal 31 Desember 2002;
2. Bahwa tanpa persetujuan dan sepengetahuan Palawan, Terlawan I telah menjaminkan tanah obyek sengketa untuk melunasi hutang Terlawan I kepada Terlawan II;
3. Bahwa data Pelawan dan istrinya telah dipalsukan oleh Sdr. Dedi, yang merupakan Marketing Terlawan I, selanjutnya yang menandatangani tanda tangan Pelawan dan isterinya adalah orang lain;

Majelis Hakim berpendirian sebagai berikut:

1. Bahwa menurut Pasal 1925 KUHPdata, pengakuan yang diberikan di hadapan hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya. Dengan demikian pada pokoknya pengakuan Terlawan I hanya mengikat bagi dirinya sendiri;
2. Bahwa dalam konteks pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 5 tanggal 4 Mei 2016 yang dibuat di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Pringsewu (Turut Terlawan I) tersebut, yang mana pihak yang memberi kuasa adalah Pelawan, sedangkan yang diberikan kuasa adalah dari Terlawan II, maka pengakuan Terlawan I tersebut tidak dapat digunakan untuk membantah keberadaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 5 tanggal 4 Mei 2016 yang dibuat di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Pringsewu (Turut Terlawan I) tersebut;
3. Bahwa pengakuan tentang pemalsuan dokumen oleh oknum dari Terlawan II, menurut Majelis Hakim pengakuan tersebut tidak memenuhi kriteria sebagai alat bukti yang sempurna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1925 KUHPdata, karena tidak diberikan atas hal-hal yang menyangkut dirinya sendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka **tidak terdapat cukup bukti** yang menunjukkan bahwa terdapat

Halaman 50 dari 53 halaman Putusan Nomor 39/Pdt.Bth/2019/PN Kla



kecacatan dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 5 tanggal 4 Mei 2016 yang dibuat di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Pringsewu (Turut Terlawan I) tersebut. Dengan demikian dalil-dalil Pelawan sepanjang mengenai keabsahan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 108/2016 tanggal 3 Juni 2016 yang dibuat di hadapan Eli Elyawati Garpi, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Kabupaten Lampung Selatan (Turut Terlawan II) dan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 5 tanggal 4 Mei 2016 yang dibuat di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Pringsewu (Turut Terlawan I) adalah **tidak dapat dibuktikan oleh Pelawan**;

Menimbang, bahwa terkait dengan **keabsahan pelelangan** terhadap tanah obyek sengketa, dalil-dalil yang disampaikan oleh Pelawan pada pokoknya masih bertumpu pada ketidakabsahan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 108/2016 tanggal 3 Juni 2016 yang dibuat di hadapan Eli Elyawati Garpi, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Kabupaten Lampung Selatan (Turut Terlawan II) dan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 5 tanggal 4 Mei 2016 yang dibuat di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Pringsewu (Turut Terlawan I), yang mana ketidakabsahan pada dokumen tersebut juga menyebabkan proses lelang pada obyek sengketa tidak sah;

Menimbang, bahwa karena Pelawan **tidak dapat membuktikan** bahwa pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 108/2016 tanggal 3 Juni 2016 yang dibuat di hadapan Eli Elyawati Garpi, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Kabupaten Lampung Selatan (Turut Terlawan II) dan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 5 tanggal 4 Mei 2016 yang dibuat di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Pringsewu (Turut Terlawan I) tersebut tidak sah, maka Majelis Hakim berpendirian, bahwa Pelawan **tidak dapat membuktikan** bahwa pelelangan terhadap tanah obyek sengketa tidak sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka Majelis Hakim berpendirian bahwa Pelawan **tidak dapat membuktikan** dalilnya bahwa terdapat kesalahan dalam penetapan hak tanggungan dan pelelangan tanah obyek sengketa. Sebaliknya para Terlawan dan Turut Terlawan **dapat membuktikan** bahwa pembebanan hak tanggungan dan pelelangan telah sah menurut hukum. Dengan demikian pokok Perlawanan Pelawan tidak berdasar dan haruslah dinyatakan ditolak;



Menimbang, bahwa karena pokok Perlawanan Pelawan ditolak, maka petitum-petitum Perlawanan Pelawan tidak perlu dipertimbangkan lagi dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Perlawanan Pelawanan dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka berdasarkan Pasal 192 ayat (1) Rbg Pelawan sebagai pihak yang dikalahkan harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Reglemen Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura atau Rbg (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Stb. 1927-227*), dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Terlawan II, Turut Terlawan IV;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp7.352.000,00 (tujuh juta tiga ratus lima puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kalianda, pada Hari **Rabu**, tanggal **24 Juni 2020**, oleh kami, FITRA RENALDO, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, DODIK SETYO WIJAYANTO, S.H., dan MADELA NATALIA SAI REEVE, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 39/Pdt.Bth/2019/PN Kla tanggal 29 Oktober 2019, yang putusan tersebut diucapkan pada hari itu juga dalam persidangan terbuka untuk umum oleh FITRA RENALDO, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua dengan dihadiri oleh CHANDRA REVOLISA, S.H., M.H. dan DODIK SETYO WIJAYANTO, S.H., sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 39/Pdt.Bth/2019/PN Kla tanggal 29 Juni 2020, AGUS ROHMAN, S.H., M.H., Panitera Pengganti, Terlawan III, **tanpa** dihadiri Pelawan, Terlawan I, Terlawan II, Turut Terlawan I, Turut Terlawan II, Turut Terlawan III dan Turut Terlawan IV.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota

Hakim Ketua

CHANDRA REVOLISA, S.H., M.H.

FITRA RENALDO, S.H., M.H.

DODIK SETYO WIJAYANTO, S.H.

Panitera Pengganti

AGUS ROHMAN S.H., M.H.

Perincian Biaya Perkara:

- Pendaftaran	: Rp30.000,00
- Biaya Proses	: Rp86.000,00
- PNBP Panggilan Pertama	: Rp70.000,00
- Panggilan	: Rp4.040.000,00
- Pemeriksaan Setempat	: Rp3.100.000,00
- Redaksi	: Rp10.000,00
- Materai	: Rp6.000,00
<hr/>	
JUMLAH	: Rp Rp7.352.000,00 +