



PUTUSAN
Nomor 77/Pdt.Bth/2017/PN Srp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Semarang yang mengadilip perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara: -----

I WAYAN ASTITI, S.Pd., perempuan, lahir di Gianyar tanggal 31-1-1960, Agama Hindu, Status Cerai Mati, Pendidikan S1, NIK. 5104067112600193, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil yang beralamat di Banjar Pacung, Desa Keliki, Kecamatan Tegalalang, Kabupaten Gianyar dan sekarang bertempat tinggal di Jalan Raden Wijaya, Kelurahan Gianyar, Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Putu Puspawati, S.H., dan Ni Luh Putu Wiradnyani, S.H. Advokat pada Kantor Konsultan Hukum Putu Puspawati, S.H. & Rekan beralamat di Jalan Kebo I Wa Nomor 102 Gianyar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Desember 2017 selanjutnya disebut sebagai;-----

-----Pembantah-----

Lawan:

1. **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk Cabang Klungkung**, yang beralamat di Gunung Batukaru No. 7, Semarang, Klungkung, Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Anjar Wahyuni, Wibisana Suryatmana, Ujung Rukman, A.A.G. Agung Yogi Mahendra, dan I Made Arka Drana Jingga, Para Staff BRI, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Desember 2017, selanjutnya disebut sebagai;-----**Terbantah I**;
2. **SUBARONO PRIHARTOYO**, yang beralamat di Jalan Gung Batu Karu, No. 7, Jalan Ngurah Rai, Gang Seroja, Banjar Tangkas, Klungkung, selanjutnya disebut sebagai;-----**Terbantah II**;
3. **I WAYAN SUMBER DANA PUTRAYASA**. Laki-laki, Lahir di Undisan, tanggal 15-06-1970, Agama Hindu, Pekerjaan Wiraswasta, Status kawin yang beralamat di Banjar Undisan kelod, Desa Undisan, Kecamatan Tembuku, Kabupaten Bangli sebagai;-----**Terbantah III**;-----



Pengadilan Negeri tersebut;-----

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;-

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;-----

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembantah dengan surat bantahannya tanggal 16 Nopember 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 20 Nopember 2017 dalam Register Nomor 77/Pdt.Bth/2017/PN Srp, telah mengajukan perlawanan dengan dalil sebagai berikut:-----

1. Bahwa Pembantah adalah Pembantah yang beritikad baik dan benar yang patut dilindungi oleh hukum;-----
2. Bahwa Pembantah (Ni Wayan Astiti, S.Pd) adalah istri dari I Wayan Sukadarma (alm);-----
3. Bahwa Suami Pembantah (I Wayan Sukadarma/alm) meninggal pada tanggal 8 Nopember 2010;-----
4. Bahwa almarhum I WAYAN SUKADARMA (Suami Pembantah)ada memiliki tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2774/ Desa Gianyar, seluas 200 M2 beserta bangunan rumah yang ada diatasnya, dahulu tercatat atas nama I Wayan Sukadarma dan sekarang tercatat atas nama Subarono Prihartoyo dengan batas-batas sebagai berikut : -----
Utara : Tanah Hak Milik I Dewa Ketut Oka Adnyana;-----
Timur : Tanah Hak Milik I Wayan Duaja;-----
Selatan : Jalan;-----
Barat : Tanah Hak Milik Ni Nyoman Rapi;-----
Yang selanjutnya disebut sebagai "Obyek Sengketa";-----
5. Bahwa Terbantah III (I Wayan Sumber Dana Putrayasa) ada meminjam uang pada Terbantah II (Subarono Prihartoyo) sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah), namun Pembantah tidak pernah menandatangani surat apapun juga untuk pinjaman ini,karena Terbantah III hanya bilang Sertifikat obyek sengketa hanya untuk diperlihatkan saja kepada Terbantah II;-----
6. Bahwa tiba-tiba salah seorang karyawan *Terbantah I (PT. Bank Rakyat Indonesia/ Persero, Tbk)* datang ke rumah Para Pembantah dan menyatakan rumah Para Pembantah akan disita/ dieksekusi oleh *Terbantah I*, karena *Terbantah II (Subarono Prihartoyo)* macet membayar hutang pada *Terbantah I*, dimana *Terbantah I* sebagai Pemohon Sita/ Eksekusi dan *Terbantah II*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Termohon Sita/ Eksekusi dengan Penetapan Pengadilan Nomor :
2/Pdt.Eks/2017/PN.Srp;-----

7. Bahwa Pembantah sangat terkejut, karena Pembantah tidak pernah menjual tanah sengketa kepada Terbantah II;-----
8. Bahwa sebelum salah seorang karyawan dari Terbantah I bertemu dengan Pembantah yang mengatakan bahwa obyek sengketa mau disita/ eksekusi, Pembantah telah berkali-kali meminta sertifikat obyek sengketa kepada Terbantah III, namun Terbantah III tetap mengulur-ngulur waktu untuk mengembalikan sertifikat obyek sengketa;-----
9. Bahwa Pembantah juga tidak pernah menerima uang atas penjualan tanah beserta rumah yang ada diatas tanah tersebut kepada Terbantah II, sehingga Pembantah tidak tahu tanah sengketa telah beralih menjadi atas nama *Terbantah II (Subarono Prihartoyo)*;-----
10. Bahwa disamping itu, sampai saat ini Pembantah masih menempati obyek sengketa tersebut bersama dengan anak-anak Pembantah dalam perkawinan Pembantah dengan I Wayan Sukadarma (alm) dan anak-anak Pembantah sudah dewasa, sehingga mereka juga menuntut pengembalian Sertifikat obyek sengketa yang disebabkan karena mereka juga tidak pernah menandatangani jual beli sertifikat obyek sengketa;-----
11. Bahwa *Terbantah I (PT.Bank Rakyat Indonesia/ Persero Tbk) Cabang Klungkung* tidak pernah mengecek rumah Pembantah untuk proses permohonan kredit dari Terbantah II kepada Terbantah I, sehingga Pembantah sangat terkejut dengan adanya sertifikat tanah sengketa sebagai jaminan pada Terbantah I;-----
12. Bahwa oleh karena itu Pembantah adalah Pembantah yang beritikad baik dan benar, sehingga patut dilindungi demi hukum;-----
13. Bahwa oleh karena Pembantah tidak pernah menjual tanah sengketa kepada Terbantah II dan Pembantah tidak pernah meminjam uang pada Terbantah I, maka Pembantah sangat keberatan terhadap permohonan sita/ eksekusi obyek sengketa, sehingga Pembantah mohon agar Penetapan Pengadilan Negeri Semarang dengan Nomor : 2/Pdt.Eks/2017/PN.Srp tidak dapat dilaksanakan terhadap obyek sengketa, sehingga Penetapan tersebut patut dicabut/ dibatalkan/ ditunda dan sedang ada perlawanan dari Pembantah sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga ada kepastian siapa yang berhak atas obyek sengketa;-----
14. Bahwa untuk itu Pembantah mohon agar Penetapan Sita Eksekusi Nomor : 2/Pdt.Eks/2017/PN.Srp dibatalkan atau menyatakan Penetapan Sita Eksekusi

Halaman 3 , Putusan Nomor 77/Pdt.Bth/2017/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 2/Pdt.Eks/2017/PN.Srp tidak dapat dilaksanakan untuk obyek sengketa;-----

15. Bahwa karena Pembantah ataupun suami Pembantah (I Wayan Sukadarma/alm) tidak pernah menjual tanah sengketa kepada Terbantah II, maka Pembantah mohon agar terhadap Akta Jual Beli tanah sengketa dibatalkan, karena akta jual beli itu tidak sah, sehingga batal demi hukum;-----

16. Bahwa disamping itu Pembantah mohon agar terhadap Sertifikat obyek sengketa di rubah/ diperbaiki, sehingga menjadi atas nama Pembantah;-----

17. Bahwa upaya damai sudah dilakukan tetapi tidak mendapatkan hasil;-----

Bahwa berdasarkan atas hal tersebut diatas, besar harapan mohon agar Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Semarang mengabulkan perlawanan ini dengan amar putusan sebagai berikut :-----

1. Mengabulkan perlawanan dari Pembantah untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan hukum bahwa Pembantah adalah Pembantah yang benar dan beritikad baik, sehingga patut mendapat perlindungan hukum;-----
3. Menyatakan hukum bahwa jual beli antara Pembantah dengan Terbantah II tidak sah dan batal demi hukum;-----
4. Menyatakan Para Terbantah tidak berhak atas obyek sengketa;-----
5. Menyatakan Penetapan Sita Eksekusi Nomor : 2/Pdt.Eks/2017/PN.Srp tidak dapat dilaksanakan terhadap obyek sengketa;-----
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2447/Desa Gianyar, seluas 200 M2, dahulu tercatat atas nama I Wayan Sukadarma dan sekarang tercatat atas nama Subarono Prihartoyo dapat dirubah/ diperbaiki menjadi atas nama Pembantah (Ni Wayan Astiti, S,Pd);-----
7. Menghukum Para Terbantah untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;-----

ATAU;-----

Mohon Putusan yang adil dan pasti;-----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Pembantah hadir kuasanya tersebut, Terbantah I hadir kuasanya tersebut, Terbantah II hadir sendiri dipersidangan, Terbantah III tidak pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, juga tidak menunjuk wakilnya yang sah sehingga Majelis Hakim menganggap Terbantah III telah melepaskan haknya untuk menjawab perlawanan tersebut;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ni Nyoman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mei Melianawati, S.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Semarang, sebagai Mediator;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 Januari 2018 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;-----

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

Menimbang, bahwa terhadap surat perlawanan tersebut Kuasa Pembantah mengajukan perbaikan yang lengkapnya sebagai berikut;-----

Dengan ini mengajukan Bantahan terhadap Penetapan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 2/Pdt.Eks/2017/PN.Srp sebagai berikut :-----

1. Bahwa Pembantah adalah Pembantah yang beritikad baik dan benar yang patut dilindungi oleh hukum;-----
2. Bahwa Pembantah (Ni Wayan Astiti, S.Pd) adalah istri dari I Wayan Sukadarma (alm);-----
3. Bahwa Suami Pembantah (I Wayan Sukadarma/alm) meninggal pada tanggal 8 Nopember 2010;-----
4. Bahwa almarhum I WAYAN SUKADARMA (Suami Pembantah) ada memiliki tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2774/ Desa Gianyar, seluas 200 M2 beserta bangunan rumah yang ada diatasnya, dahulu tercatat atas nama I Wayan Sukadarma dan sekarang tercatat atas nama Subarono Prihartoyo dengan batas-batas sebagai berikut :-----
Utara : Tanah Hak Milik I Dewa Ketut Oka Adnyana;-----
Timur : Tanah Hak Milik I Wayan Duaja;-----
Selatan : Jalan;-----
Barat : Tanah Hak Milik Ni Nyoman Rapi;-----
Yang selanjutnya disebut sebagai "Obyek Sengketa";-----
5. Bahwa Terbantah III (I Wayan Sumber Dana Putrayasa) ada meminjam uang pada Terbantah II (Subarono Prihartoyo) sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah), namun Pembantah tidak pernah menandatangani surat apapun juga untuk pinjaman ini, karena Terbantah III hanya bilang Sertifikat obyek sengketa hanya untuk diperlihatkan saja kepada Terbantah II;-----
6. Bahwa tiba-tiba salah seorang karyawan Terbantah I (PT. Bank Rakyat Indonesia/ Persero, Tbk) datang ke rumah Pembantah dan menyatakan rumah Pembantah akan disita/ dieksekusi oleh Terbantah I, karena Terbantah II (Subarono Prihartoyo) macet membayar hutang pada Terbantah I, dimana Terbantah I sebagai Pemohon Sita/ Eksekusi dan

Halaman 5 , Putusan Nomor 77/Pdt.Bth/2017/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbantah II sebagai Termohon Sita/ Eksekusi dengan Penetapan Pengadilan Nomor : 2/Pdt.Eks/2017/PN.Srp;-----

7. Bahwa Pembantah sangat terkejut, karena Pembantah tidak pernah menjual tanah sengketa kepada Terbantah II dan Pembantah tidak pernah memberi kuasa pada Terbantah II untuk menjaminkan sertifikat obyek sengketa kepada Terbantah I;-----
8. Bahwa sebelum salah seorang karyawan dari Terbantah I bertemu dengan Pembantah yang mengatakan bahwa obyek sengketa mau disita/ eksekusi, Pembantah telah berkali-kali meminta sertifikat obyek sengketa kepada Terbantah III, namun Terbantah III tetap mengulur-ngulur waktu untuk mengembalikan sertifikat obyek sengketa;-----
9. Bahwa Pembantah juga tidak pernah menerima uang atas penjualan tanah beserta rumah yang ada diatas tanah tersebut kepada Terbantah II, sehingga Pembantah tidak tahu tanah sengketa telah beralih menjadi atas nama Terbantah II (Subarono Prihartoyo);-----
10. Bahwa disamping itu, sampai saat ini Pembantah masih menempati obyek sengketa tersebut bersama dengan anak-anak Pembantah dalam perkawinan Pembantah dengan I Wayan Sukadarma (alm) dan anak-anak Pembantah sudah dewasa, sehingga mereka juga menuntut pengembalian Sertifikat obyek sengketa yang disebabkan karena mereka juga tidak pernah menandatangani jual beli sertifikat obyek sengketa dan tidak ada Penetapan Pengadilan untuk perwalian hak anak-anak Pembantah kepada Pembantah ;-----
11. Bahwa *Terbantah I (PT.Bank Rakyat Indonesia/ Persero Tbk) Cabang Klungkung* tidak pernah mengecek rumah Pembantah untuk proses permohonan kredit dari Terbantah II kepada Terbantah I, sehingga Pembantah sangat terkejut dengan adanya sertifikat tanah sengketa sebagai jaminan pada Terbantah I;-----
12. Bahwa oleh karena itu Pembantah adalah Pembantah yang beritikad baik dan benar, sehingga patut dilindungi demi hukum;-----
13. Bahwa oleh karena Pembantah tidak pernah menjual tanah sengketa kepada Terbantah II dan Pembantah tidak pernah meminjam uang pada Terbantah I termasuk tidak pernah membuat surat kuasa untuk menjaminkan obyek sengketa, maka Pembantah sangat keberatan terhadap Penetapan sita/ eksekusi obyek sengketa, sehingga Pembantah mohon agar Penetapan Pengadilan Negeri Semarang dengan Nomor : 2/Pdt.Eks/2017/PN.Srp tidak dapat dilaksanakan terhadap obyek

Halaman6 , Putusan Nomor 77/Pdt.Bth/2017/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa, sehingga Penetapan tersebut patut dicabut/ dibatalkan/ ditunda apalagi ada Bantahan dari Pembantah, sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga ada kepastian siapa yang berhak atas obyek sengketa;-----

14. Bahwa untuk itu Pembantah mohon agar Penetapan Sita/ Eksekusi Nomor : 2/Pdt.Eks/2017/PN.Srp dibatalkan atau menyatakan Penetapan Sita/ Eksekusi Nomor : 2/Pdt.Eks/2017/PN.Srp tidak dapat dilaksanakan untuk obyek sengketa;-----

15. Bahwa karena Pembantah ataupun suami Pembantah (I Wayan Sukadarma/alm) tidak pernah menjual tanah sengketa kepada Terbantah II, maka Pembantah mohon agar terhadap Akta Jual Beli tanah sengketa dibatalkan, karena akta jual beli itu tidak sah, sehingga batal demi hukum beserta segala akibat hukumnya;-----

16. Bahwa disamping itu Pembantah mohon agar terhadap Sertifikat obyek sengketa di rubah/ diperbaiki , sehingga menjadi atas nama Pembantah;-

17. Bahwa upaya damai sudah dilakukan tetapi tidak mendapatkan hasil;-----

Bahwa berdasarkan atas hal tersebut diatas, besar harapan Pembantah mohon agar Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Semarang mengabulkan Bantahan ini dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Bantahan dari Pembantah untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan hukum bahwa Pembantah adalah Pembantah yang benar dan beritikad baik, sehingga patut mendapat perlindungan hukum;----
3. Menyatakan hukum akta jual beli antara Pembantah dengan Terbantah II tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya, karena tidak pernah terjadi jual beli antara Pembantah dengan Terbantah II;-----
4. Menyatakan Para Terbantah tidak berhak atas obyek sengketa;-----
5. Menyatakan Penetapan Sita Eksekusi Nomor : 2/Pdt.Eks/2017/PN.Srp tidak dapat dilaksanakan terhadap obyek sengketa;-----
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2774/Desa Gianyar, seluas 200 M2, dahulu tercatat atas nama I Wayan Sukadarma dan sekarang tercatat atas nama Subarono Prihartoyo (Terbantah II) dapat dirubah/ diperbaiki menjadi atas nama Pembantah (Ni Wayan Astiti, S,Pd);-----
7. Menghukum Para Terbantah untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;-----

Menimbang, bahwa terhadap perlawananan Pembantah tersebut Terbantah I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:-----

Halaman 7 , Putusan Nomor 77/Pdt.Bth/2017/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A. DALAM EKSEPSI;

1. Pembantah Tidak Mempunyai Kewenangan Untuk Mengajukan Bantahan (*persona standi in judicio*);

1. Pembantah tidak mempunyai kualitas/kewenangan sehingga tidak memiliki *persona standi in judicio* untuk mengajukan bantahan terhadap Penetapan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 2/Pdt.Eks/2017/PN.Srp, dikarenakan Pembantah bukan pihak ketiga yang merupakan pemilik sah atas obyek tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 2774/Gianyar, tercatat atas nama Subarono Prihartoyo (Terbantah II) yang akan dilaksanakan eksekusi pengosongannya tersebut oleh Pengadilan Negeri Semarang. Bahwa JELAS dan NYATA pemilik sah atas obyek sengketa *a quo* adalah Terbantah II dan BUKAN Pembantah. Bahkan Terbantah I telah melakukan pengecekan keabsahan kepemilikan atas objek sengketa *a quo* kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan telah dinyatakan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan;-----

2. Bahwa merujuk kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3045 K/Pdt/1991 tanggal 30 Mei 1996 yang menyatakan : "*Derden verzet terhadap eksekusi hanya dapat diajukan oleh pemilik tanah*", *juncto* Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1403 K/Pdt / 1995 tanggal 28 Agustus 1997 yang menyatakan : "*yang berhak mengajukan bantahan eksekusi adalah pemilik*". Oleh karena itu, terhadap bantahan Pembantah yang demikian tersebut haruslah dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);-----

2. Bantahan Pembantah Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Bahwa dalam posita angka 10 (sepuluh) surat bantahannya, Pembantah dengan tegas menyatakan : "*Bahwa disamping itu, sampai saat ini Pembantah masih menempati obyek sengketa tersebut bersama dengan anak-anak Pembantah yang sudah dewasa, sehingga mereka juga menuntut pengembalian Sertifikat obyek sengketa...*". Namun ternyata anak-anak Pembantah tersebut tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sehingga proses pemeriksaan perkara dapat menjadi tidak jelas dan tidak lengkap. Oleh karena itu, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 151/K/Sip/1975, terhadap bantahan Pembantah yang kurang pihak tersebut haruslah dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);-----

3. Bantahan Pembantah Kabur (*Obscuur Libel*);

Halaman 8 , Putusan Nomor 77/Pdt.Bth/2017/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam surat bantahannya, Pembantah menyatakan Para Terbantah telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, namun demikian Pembantah tidak menyebutkan satupun dengan jelas ketentuan / undang – undang / hukum apa yang dilanggar / dilawan oleh Para Terbantah, oleh karena itu jelas bantahan Pembantah merupakan bantahan yang kabur (*Obscuur Libel*). Maka, terhadap bantahan yang demikian sesuai hukum acara perdata yang berlaku mengandung cacat formil sehingga sudah seharusnya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);-----

B. DALAM POKOK PERKARA;-----

1. Bahwa Terbantah I MENOLAK DENGAN TEGAS semua dalil yang dikemukakan oleh Pembantah kecuali yang secara tegas diakui oleh Terbantah I;-----
2. Bahwa hal - hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap menjadi satu kesatuan dengan JAWABAN pokok perkara ini;-----
3. MOHON AKTA : -----
PEMBANTAH DALAM POSITA ANGKA 4 SURAT BANTAHANNYA TELAH MENGAKUI BAHWA OBYEK SENGKETA A QUO TERCATAT ATAS NAMA TERBANTAH II;-----
4. Bahwa dengan adanya pengakuan dari Pembantah dalam surat bantahannya tersebut, oleh karena itu berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka tidak perlu dibuktikan lagi benar atau tidaknya obyek sengketa a quo adalah sah milik Terbantah II;-----
5. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Terbantah I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut :-----
6. Bahwa Terbantah II adalah debitur Terbantah I yang menerima fasilitas kredit dari Terbantah I dengan total kredit sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) sebagaimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 37 tanggal 18 Maret 2014, yang dibuat dihadapan Made Sudartana, Sarjana Hukum, Notaris di Klungkung;-----
7. Bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kreditnya tersebut, Terbantah II telah menyerahkan asetnya sebagai jaminan kredit kepada Terbantah I berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2774/Gianyar, tercatat atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Subarono Prihartoyo (Terbantah II), dan terhadap objek jaminan tersebut diatas telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan (HT) sebagaimana dibuktikan dalam Sertifikat Hak Tanggungan nomor 01979/2014;-----

8. Bahwa Terbantah I MENOLAK DENGAN TEGAS dalil Pembantah angka 11 (sebelas) yang menyatakan Terbantah I tidak pernah melakukan pengecekan terhadap obyek jaminan kredit/obyek sengketa dalam proses permohonan kredit Terbantah II. Bahwa perlu Terbantah I JELASKAN dan TEGASKAN, dalam melakukan analisis kredit terhadap permohonan kredit Terbantah II tersebut, Terbantah I telah melakukan analisis kredit secara menyeluruh terhadap Terbantah II yang meliputi analisis karakter, modal, kemampuan, usaha, termasuk analisis terhadap obyek jaminan kredit/obyek sengketa (*vide Memorandum Analisis dan Putusan Kredit Ritel Komersial No. B.333/114/3/2014 dan Laporan Penilaian Jaminan Tanggal 3 Maret 2014*). Bahkan Terbantah I telah melakukan pengecekan keabsahan kepemilikan atas objek sengketa *a quo* kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan telah dinyatakan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan dimana Sertifikat Hak Milik Nomor 2774/Gianyar tercatat atas nama Subarono Prihartoyo (Terbantah II). Sehingga JELAS dan NYATA bahwa dalil Pembantah yang demikian merupakan dalil yang SANGAT MENGADA – ADA dan TIDAK BERDASAR HUKUM sehingga sudah sepatutnya DITOLAK/DIABAIKAN;-----
9. Bahwa dalam perjalanan kreditnya tersebut, Terbantah II mengalami kesulitan memenuhi kewajiban pembayaran utangnya kepada Terbantah I dan wanprestasi terhadap kesepakatan perjanjian kreditnya dengan Terbantah I. Bahwa utang Terbantah II telah jatuh tempo pada tanggal 18 Maret 2017, dan Terbantah I telah berulang kali melakukan penagihan/peringatan baik secara lisan maupun dengan surat kepada Terbantah II melalui Surat Peringatan I (pertama) nomor B.5862.KC-XI/ADK/12/2014, Surat Peringatan II (kedua) nomor B.82.KC-XI/ADK/01/2015, dan Surat Peringatan III (ketiga) nomor B.2181.KC-XI/ADK/02/2015. Namun, Terbantah II tetap tidak menyelesaikan kewajiban utangnya yang telah menunggak (tetap wanprestasi);-----
10. Mengingat Terbantah II tetap tidak dapat menyelesaikan kewajiban utangnya tersebut, maka berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah *jo.* Pasal 258 *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBg) *jo.* Pasal 218 ayat (2) *Rechtreglement voor de*

Halaman 10 , Putusan Nomor 77/Pdt.Bth/2017/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Buitengewesten (RBg), Terbantah II mengajukan permohonan fiat eksekusi Hak Tanggungan kepada Pengadilan Negeri Semarang (*vide Surat Permohonan Nomor B.2175-KC.XI/ADK/08/2017*). Bahwa atas dasar permohonan dimkasud, Pengadilan Negeri Semarang telah menindaklanjuti dengan mengeluarkan *Aanmaning I* pada tanggal 30 Agustus 2017 dan *Aanmaning II* pada tanggal 7 September 2017. Bahwa setelah dilakukan *Aanmaning* tersebut, Terbantah II tetap tidak menyelesaikan kewajiban pembayaran kreditnya, maka pada tanggal 23 Oktober 2017, Pengadilan Negeri Semarang telah mengeluarkan Penetapan Sita Eksekusi Nomor 2/Pdt.Eks/2017/PN.Srp. Sehingga JELAS dan NYATA, Penetapan Sita Eksekusi Nomor 2/Pdt.Eks/2017/PN.Srp yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Semarang telah sesuai dengan ketentuan hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah *jo. Pasal 258 Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBg) *jo. Pasal 218 ayat (2) Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBg) *jo. Pasal 261 Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBg);-----

Maka, berdasarkan alasan – alasan dan fakta – fakta yang Terbantah I sampaikan di atas, jelaslah Terbantah I sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum, serta langkah-langkah yang dilakukan oleh Terbantah I dalam hal penyelesaian kredit Terbantah II telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dan sebaliknya jelas dan nyata bahwa Pembantah bukanlah pihak lain atau pihak ketiga yang benar mengajukan Bantahan dalam Penetapan Sita Eksekusi *a quo*, oleh karenanya Pembantah haruslah dinyatakan sebagai Pembantah yang tidak benar dan tidak beritikad baik;-----

Oleh karena itu, Terbantah I mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus **MENOLAK BANTAHAN PEMBANTAH UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN BANTAHAN PEMBANTAH TIDAK DAPAT DITERIMA** (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);-----

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pembantah tersebut Terbantah II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:-----

1. Masalah hutang piutang Pelawan terhadap Terlawan II bukan hanya Rp 106.000.000 saja, melainkan cukup banyak dan disamping itu bukan untuk meminjam uang sebesar Rp 400.000.000 kepada pihak Terbantah I;-----

Halaman 11 , Putusan Nomor 77/Pdt.Bth/2017/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Hubungan antara Terlawan II dengan Terlawan III bukannya terkait dengan masalah utang piutang, melainkan oleh karena diperkenalkan olen Pelawan sebagai seorang Mitra Usahanya dan akan membantu kesulitan keuangan Pelawan termasuk membantu mengklirkan hutang-hutang Pelawan. Maka dari itu Terlawan II tidak pernah memberikan pinjaman kepada Terlawan III;-----
3. Perlu kiranya di ketahui bersama jumlah pinjaman Pelawan adalah sebagai berikut: -----
 - Pada tahun 2007 sebesar Rp 150.000.000 dengan jaminan sertifikat tanah dan bangunan nomor A/402602775 a.n Virgo Bagiastara dengan perjanjian pinjaman sementara dengan bonus maksimal 2 % dan akan dibayar tunai untuk setiap bulannya. Pembayaran bonusnya Cuma berlangsung kurang lebih 7 kali saja selanjutnya macet total. Dan oleh karena Pelawan akan melunasi pada waktu itu maka Terlawan II diminta utk mengkalkulasi seluruh pinjaman plus seluruh bonus yang tertunggak. Maka terbitlah kwitansi baru yang bernilai Rp 202.000.000 dan Rp 117.000.000 Pelawan dan Terlawan II masing-masing memegang kwitansi-kwitansinya;-----
 - Menyusul kemudian Pelawan mengajukan pinjaman sebesar Rp 40.000.000 dan sebesar Rp 25.000.000 dengan jaminan 2 (dua) lembar cek mundur 3 bulan, akan tetapi kurangMenyusul kemudian Pelawan mengajukan pinjaman sebesar Rp 40.000.000 dan sebesar Rp 25.000.000 dengan jaminan 2 (dua) lembar cek mundur 3 bulan, akan tetapi kurang lebih 2 minggu kemudian cek-cek mundurnya itu ditarik kembali oleh Pelawan dengan alasan akah dirubah nilainya setelah diperhitungkan bunga/bonus-bonusnya. Pada akhir kenyataannya tidak dikembalikan dengan alasan lupa menaruh kertas-kertas tersebut dan dengan terpaksa Terlawan II menyadarinya atau memakluminya;-----
 - Kemudian pada tahun 2011 terjadi penambahan pijaman lagi sebesar Rp106.000.000, pinjaman tersebut untuk membayari lunas hutang Pelawan di BRI Unit Gianyar Kota yang sudah jatuh tempo dan untuk selanjutnya Pelawan menyerahkan Sertifikat tanah dan bangunan tempat tinggal Pelawan dan keluarganya sebagai jaminan hutang dan sebagai pengganti sertifikat yang dijual serta dua lembar cek mundur yang dihilangkan oleh Pelawan. Penyerahan berlangsung di Kantor Bri unit Gianyar oleh Ka Unit BRI Gianyar yang disaksikan oleh Terlawan III;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Untuk selanjutnya agar diketahui oleh semua pihak bahwa hutang/pinjaman Pelawan sudah berjumlah Rp 425.000.000 pada tahun 2010 dan belum ditambah bonus atau bunga seperti yang diiming-imingkan oleh Pelawan pada waktu akan meminjam uang;-----
- 4. Dalam hal seperti ini Terlawan II mengakui sebagai insan yang rakus dan mengapa bisa terjadi, oleh karena Terlawan II sangat terbuai Oleh janji-janji kosong yang diberikan oleh Pelawan dalam pengembalian seluruh pinjamannya kepada Terlawan II dengan trik selalu mengulur-ulur mundur hingga hari ini;-----
- 5. Dan untuk selanjutnya bahwa memang benar adanya Terlawan II tidak Pernah tinggal di rumah sengketa, oleh karena Pelawan selalu mengutarakan bahwa Pelawann akan segera menebus kembali dan membayar lunas/mengklirkan semua pinjaman yang ada ditambah dengan seluruh bonus yang tertunggak dan Terlawan II selalu menerima dan selalu percaya dengan kata-kata sang Pelawan;-----
- 6. Dan mengenai proses balik nama Pelawan sudah menyetujuinya dengan minta tolong untuk mengurus baik di Notaris maupun ke Kantor Desa Keliki dan Kantor Camat Tegallalang;-----
- 7. Dan apabila ada biaya dalam proses balik nama Pelawan minta tolong untuk lebih dahulu Terlawan II untuk membayarnya namun harus dicatat untuk kemudian hari bisa digabung dengan jumlah seluruh pinjaman Pelawan yang akan dibayar sekaligus pada saat pembayaran pelunasan;-----
- 8. Dan dengan masalah sah ataupun tidak sahnya proes pelaksanaan peminjaman uang kepada Terlawan I , Terlawan II sudah mengikuti aturan dari Terlawan I demi kepentingan Pelawan dalam upaya membayar lunas atas pinjaman Pelawan terhadap Terlawan II;-----
- 9. Begitu pula dalam prosen di Notaris Terlawan II sudah mengikuti aturan-aturan yang berlaku di PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di Gianyar yang sebelumnya sudah disetujui oleh pihak Pelawan dengan memenuhi persyaratan-persyaratan yang diperlukan dalam proses;-----
- 10. Pelawan beserta anak-anaknya mau menandatangani seluruh surat yang diperlukan oleh pihak PPAT yang didaulatkan kepada Terlawan II maupun oleh staf dari PPAT secara lancar bbaik di rumah Pelawan maupun pada saat Pelawan di luar tempat tinggalnya;-----
- 11. Pelawan enggan mendatangi Kantor Notaris dan Kantor Desa Keliki karena pernah bermasalah dengan Klian dan sangat kenal dengan Sang Notaris akan

Halaman13 , Putusan Nomor 77/Pdt.Bth/2017/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merasa malu bilamana diketahui permasalahannya (*begitulah pengakuan Sang Pelawan kepada Terlawan II*);-----

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Terbantah I dan Pembantah II tersebut, Pembantah telah mengajukan Replik tertanggal 27 Februari 2018 dan terhadap Replik tersebut Terbantah I telah mengajukan Duplik masing-masing tertanggal 6 Maret 2018 dan Terbantah II tidak mengajukan Duplik;-----

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil perlawanannya, Kuasa Pembantah telah mengajukan bukti surat yaitu :-----

1. Fotokopi Akta Perkawinan Nomor 94/TGLL/1991, tanggal 16 Nopember 1991, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-1;-----
2. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 5104060409090008, tanggal 11 September 2017, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-2;-----
3. Fotokopi Akta Kelahiran atas nama Putu Udiana, dengan nomor 187/1992, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-3;-----
4. Fotokopi Akta Kelahiran atas nama Kadek Uka Weldiana, dengan nomor 612/1994, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-4;-----
5. Fotokopi Surat Keterangan Kematian I Wayan Suakdarma, tanggal 3 Desember 2010, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-5;-----
6. Fotokopi Surat Keterangan dari Dinas Pendudukan dan Pencatatan Sipil Nomor 5104062001/SURKET/02/190917/0001, tanggal 19 September 2017 atas nama Ni Wayan Astiti, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-6;-----
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 2447/Desa Gianyar, seluas 200 M2, dahulu tercatat atas nama I Wayan Sukadarma dan sekarang tercatat atas nama Subarono Prihartoyo, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-7;-----
8. Fotokopi Surat Annmaning dari Pengadilan Negeri Semarapura dengan Nomor 2/Pdt.Eks/2017/PN Srp, tanggal 31 Agustus 2017, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-8;-----
9. Fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 24 Desember 2016, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-9;-----
10. Fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 16 Juli 2017, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-10;-----

Menimbang, bahwa seluruh bukti surat Pembantah telah diberi materai cukup, kemudian dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-7 yang tidak ada aslinya, sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah di persidangan;-----

Halaman 14 , Putusan Nomor 77/Pdt.Bth/2017/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Pembantah juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:-----

1.Moh. Makki, S.H;-----

- Bahwa Saksi kenal dengan Pembantah akan tetapi tidak ada hubungan keluarga;-----
- Bahwa Saksi kenal tetapi tidak ada hubungan keluarga dengan Pembantah;-----
- Bahwa Saksi juga kenal dengan Terbantah II tetapi tidak ada hubungan keluarga dengan terbantah II ;-----
- Bahwa Saksi juga kenal dengan Terbantah II tetapi tidak ada hubungan keluarga dengan terbantah III ;-----
- Bahwa Saksi kenal dengan Pembantah sejak tahun 2005 ;-----
- Bahwa Saksi tahu Pembantah saat ini tinggal di Jalan Raden Wijaya Gianyar;-----
- Bahwa Saksitahu rumah yang ditempati oleh Pembantah adalah milik suaminya yang bernama I Wayan Sukadarma (Alm);-----
- Bahwa Saksi kenal dengan I Wayan Sukadarma (alm) sejak tahun 2003 ;-----
- Bahwa Saksi tahu luas tanah yang ditempati oleh Pembantah seluas 200 M2;-----
- Bahwa Saksi tahu batas – batas tanah tersebut yaitu :-----
 - Utara : tanah milik I Dewa Ketut Oka Adnyana;-----
 - Timur : tanah milik I Wayan Duaja;-----
 - Selatan: jalan;-----
 - Barat : tanah milik Ni Nyoman Rapi;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu, tetapi oleh Pembantah mengatakan bahwa sertifikat tanah tersebut ada nama Subarono dan saat ini sertifikat tersebut sudah atas nama Subarono Prihartoyo ;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu Pembantah ada meminjam uang kepada I Wayan Sumberdan Putrayasa (Terbantah III), katanya ada pinjam di Bank ;-----
- Bahwa Saksi kurang tahu I wayan Sumberdana Putrayasa (Terbantah III) ada meminjam uang kepada Subarono Prihartoyo;-----
- Bahwa Saksi bersama Pembantah datang ke rumah I wayan Sumberdana Putrayasa (Terbantah III) untuk meminta serfitikat tanah tersebut ;-----
- Bahwa sepengetahuan Saksi Tidak ada jual beli atas tanah tersebut;--
- Bahwa Saksi tidak tahusertifikat tanah tersebut pernah dijadikan jaminan untuk pinjaman uang;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang jual beli atas tanah tersebut ;-----

Halaman15 , Putusan Nomor 77/Pdt.Bth/2017/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu sertifikat tanah tersebut ada di Bank BRI Gianyar;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu Sertifikat tanah tersebut ada di Bank BRI Klungkung;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang jual beli atas tanah tersebut ;-----
- Bahwa Saksi tahu sertifikat tanah tersebut dijaminkan di Bank BRI Gianyar;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu Sertifikat tersebut berada dimana;-----
- Bahwa Saksi tahu permasalahan mengenai penagihan uang antara Pembantah dengan Terbantah III ;-----
- Bahwa Saksi tahu permasalahan mengenai utang piutang antara Pembantah dengan Terbantah II ;-----
- Bahwa Saksi tahu, dimana jumlah nominal tagihan uang antara Pembantah dengan Terbantah III sekitar RP. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);-----
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Yang berhutang adalah Pembantah kepada Terbantah II dan setelah saya tanyakan kepada Pembantah bahwa hutangnya sekitar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);--
- Bahwa Saksi tahu Pembantah mempunyai pinjaman kepada Terbantah II dari cerita Terbantah III sekitar 2 tahun yang lalu ;-----
- Bahwa saksi tahu letak obyek tanah tersebut yaitu di Jalan Raden Wijaya Gianyar seluas tanah tersebut adalah 200 M2 ;-----
- Bahwa Saksi tahu milik tanah tersebut adalah I Wayan Sukadarma (alm) suami dari Pembantah ;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu sampai saat ini I Wayan Sukadarma (alm) suami dari Pembantah sebagai pemilik dari tanah tersebut;-----
- Bahwa Setahu saksi yang saksi lihat saat ini tanah tersebut ditempati oleh anak laki – laki dari Pembantah ;-----
- Bahwa Saksi pernah lihat bukti kepemilikan tanah tersebut berupa sertifikat hak milik ;-----
- Bahwa Saksi tahu sertifikat dan pernah melihat isi dari sertifikat tersebut;-----
- Bahwa saat ini utangnya belum lunas, sehingga diajukan gugatan karena masalahnya belum selesai ;-----
- Bahwa Saksi tahu ada peralihan nama pada sertifikat tersebut setelah diberitahu oleh Pembantah ;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu ketika ada peralihan nama di Sertifikat tesebut;-

Halaman16 , Putusan Nomor 77/Pdt.Bth/2017/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu ada jaminan ketika Pembantah berhutang kepada Terbantah II ;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu ketika Pembantah meminjamkan uang apakah ada perjanjian ;-----
- Bahwa Saksi tidak ingat ketika Pembantah meminjam uang kepada Terbantah II;-----
- Bahwa Saat itu Pembantah meminjam uang kepada Terbantah II, Pembantah datang bersama terbantah III karena pada waktu itu suami Pembantah sudah meninggal dunia ;-----
- Bahwa setahu saksi, suami Pembantah meninggal sekitar bulan Desember 2010 ;-----
- Bahwa sepengetahuan saksi, Suami Pembantah bekerja sebagai guru;-----
- Bahwa sepengetahuan Saksi, antara Pembantah dengan Terbantah Ada perjanjian ;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu tetapi setelah penagihan baru Saksi tahu dan akan dikembalikan pada tahun 2013;-----
Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi, Kuasa Pembantah dan Kuasa Terbantah 1, Terbantah II akan menanggapinya dalam kesimpulan;---

2. Ni Komang Puspita Dewi;-----

- Bahwa Saksi kenal dengan Pembantah(Ibu Astiti) akan tetapi tidak ada hubungan keluarga ;-----
- Bahwa Saksi kenal dengan Pembantah (Ibu Astiti) sejak sekitar tahun 2010 ;-----
- Bahwa setahu Saksi lokasi obyek tanah sengketa yang disengketakan dalam perkara ini terletak di Jalan Raden Wijaya Gianyar;-----
- Bahwa setahu saksi, luas tanah sengketa yang diperkarakan dalam perkara ini seluas 200 M2;-----
- Bahwa setahu saksi batas – batas tanah tersebut yaitu :-----
 - Utara : tanah milik I Dewa Ketut Oka Adnyana;-----
 - Timur : tanah milik I Wayan Duaja;-----
 - Selatan: jalan;-----
 - Barat : tanah milik Ni Nyoman Rapi;-----
- Bahwa Saksi kenal dengan Pak Sumberdana dalam hal bidang utang piutang dimana Pak Sumberdana meminjam uang saksi dan saksi pernah menagih uang saksi ke Pak Sumberdana ;-----

Halaman17 , Putusan Nomor 77/Pdt.Bth/2017/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah melihat Ibu Astiti menangis di kantornya Pak Sumberdana karena bertengkar dengan Pak Sumberdana, dan saksi sempat bertanya kepada Ibu Astiti bahwa ternyata sertifikatnya digadaikan oleh Pak Sumberdana;-----
- Bahwa sepengetahuan saksi, Sertifikat tersebut dipinjamkan uang oleh Pak Sumberdana kepada Pak Subarono ;-----
- Bahwa Sertifikat milik Ibu Astiti dpinjamkan uang oleh Pak Sumberdana kepada Pak Subarono, Hal tersebut saksi diberitahu oleh Pak Sumberdana;-----
- Bahwa Sertifikat tersebut dipinjamkan uang oleh Pak Sumberdana sebanyak Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);-----
- Bahwa Pak Sumberdana pernah menjanjikan akan mengembalikan uang saksi termasuk uang milik dari Ibu Astiti dalam bentuk surat pernyataan ;-
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah sengketa tersebut adalah milik suaminya Ibu Astiti yang bernama I Wayan Sukadarma (Alm);-----
- Bahwa diatas tanah sengketa berdiri sebuah rumah ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membangun di atas tanah sengketa tersebut;-----
- Bahwa sepengetahuan saksi yang menempati rumah yang berada diatas tanah sengketa tersebut adalah ibu Astiti dan anak – anaknya, saksi tahu hal tersebut karena saksi sempat mampir ke rumah tersebut ketika saksi mencari Pak Sumberdana untuk menagih uang dan oleh karena Pak Sumberdana tidak ada lalu saksi diajak singgah ke rumah tersebut yang mana saat itu sedang ribut – ributnya mengenai tanah tersebut agar tidak dilelang karena tanah tersebut adalah tanah warisan milik mertuanya ibu Astiti ;-----
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat P-9 berupa surat pernyataan tertanggal 24 Desember 2016 tersebut dan saksi membenarkannya ;----
- Bahwa yang memperlihatkan surat pernyataan tersebut kepada saksi adalah Pak Sumberdana sendiri ketika saksi mau menagih uang saksi kepada Pak Sumberdana;-----
- Bahwa yang membuat surat pernyataan tersebut adalah Pak Sumberdana dan Pak Sumberdana juga membuat surat perjanjian kepada saksi ;-----
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan suami dari Ibu Astiti dan juga sering datang ke kantor Pak Sumberdana;-----
- Bahwa saksi tidak pernah melihat kwitansi seperti kwitansi penyerahan uang yang dibuat oleh Pak Sumberdana;-----

Halaman 18 , Putusan Nomor 77/Pdt.Bth/2017/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Ibu Astiti di kantornya Pak Sumberdana ketika itu Ibu Astiti juga mau menagih uangnya kepada Pak Sumberdana yang saat itu Ibu Astiti datang sendiri ke kantor Pak Sumberdana;-----
- Bahwa benar Pak Sumberdana meminjam uang kepada Ibu Astiti, selain dengan Ibu Astiti Pak Sumberdana juga banyak meminjam uang ke orang – orang termasuk kepada saksi juga terkena tipu olehnya bahkan orang – orang yang berasal dari Denpasar juga kena tipu oleh Pak Sumberdana dan sekarang banyak yang bersengketa di Denpasar dengan Pak Sumberdana;-----
- Bahwa Setahu saksi saat ini Pak Sumberdana sudah kabur entah kemana karena banyak orang yang mencarinya;-----
- Bahwa saksi tahu dihadirkan sebagai saksi dalam perkara ini sehubungan dengan utang piutang antara Ibu Astiti dengan Pak Sumberdana ;-----
- Bahwa Saksi tidak kenal sebelumnya dan saksi baru kenal Pak Subarono dalam persidangan ini ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu Ibu Astiti dipinjamkan uang tersebut oleh Pak Sumberdana dari mana asalnya, apakah dari uangnya sendiri atau uang hasil pinjaman dari orang lain;-----
- Bahwa Setahu saksi sertifikat milik Ibu Astiti yang berada di Jalan Raden Wijaya milik suami dari Ibu Astiti dipinjamkan kepada Pak Subarono oleh Pak Sumberdana;-----
- Bahwa saksi tahu kalau sertifikat tanah milik Ibu Astiti atas nama Sukadarma dipinjamkan uang oleh Pak Sumberdana kepada Pak Subarono, itupun cerita dari Pak Sumberdana sendiri kepada saksi;-----
- Bahwa benar sertifikat tanah milik ibu Astiti atas nama Sukadarma dipinjamkan uang oleh Sumberdana kepada Pak Subarono;-----
- Bahwa Saksi kurang tahu kenapa sertifikat tanah milik Ibu Astiti atas nama Sukadarma dipinjamkan uang oleh Sumberdana kepada Pak Subarono;--
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau sertifikat milik Ibu Astiti berada di tangan Pak Subarono karena cerita dari Pak Sumberdana sendiri dan Pak Sumberdana juga mengatakan kepada saksi bahwa ibu tenang saja nanti uang ibu juga saksi akan kembalikan;-----
- Bahwa sertifikat tanah milik ibu Astiti belum dikembalikan oleh Sumberdana sampai saat ini termasuk uang saksi juga belum dikembalikan oleh Pak Sumberdana ;-----
- Bahwa sertifikat milik saksi bisa berada ditangan Pak Sumberdana karena dijanjikan akan membeli tanah saksi dan akan dilunasi 3 (tiga) bulan

Halaman19 , Putusan Nomor 77/Pdt.Bth/2017/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berikutnya kemudian sertifikatnya dipinjam oleh Pak Sumberdana, akan tetapi sampai saat ini belum pembelian tanah tersebut belum dilunasi oleh Pak Sumberdana;-----

- Bahwa Saksi tidak tahumengapa sertifikat tanah milik ibu Astiti juga berada di tangan Pak Sumberdana;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu sejak kapan ibu Astiti kenal dengan Pak Sumberdana;-----
- Bahwa Setahu Saksi nominalnya dari Serifikat milik ibu Astiti yang dibawa oleh Pak Sumberdana sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);-----
- Bahwa Saksi tidak tahu siapakah yang menerima uang Ibu Astiti pada waktu itu;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu hubungan utang piutang ini dengan Bank BRI, namun menurut cerita dari Ibu Astiti bahwa tanah yang ditempati oleh Ibu Astiti mau dilelang, karena sertipikat tanah tersebut dipinjam oleh Pak Sumberdana kepada Pak Subarono ;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu dipergunakan untuk apa uang tersebut ;-----
- Bahwa Saksi kurang tahu apakah utang tersebut sudah dilunasi oleh BRI;-
- Bahwa Saksi tahu sertifikat tanah tersebut atas nama I Wayan Sukadarma (alm) suami dari Ibu Astiti;-----
- Bahwa Suami dari ibu Astiti sudah meninggal dunia 3 tahun yang lalu sejak saya kenal dengan Ibu Astiti sekitar tahun 2013 ;-----
- Bahwa Saksi tahu darimana suami dari Ibu Astiti mendapatkan tanah tersebut, Menurut cerita Ibu Astiti bahwa tanah tersebut diperoleh dari tanah warisan peninggalan mertua dari Ibu Astiti;-----
- Bahwa Tanah tersebut Tidak merupakan harta gono gini dari perkawinan ibu Astiti dengan suaminya;-----
- Bahwa setahu saksi, Ibu Astiti mempunyai 2 orang anak laki – laki;-----
- Bahwa sepengetahuan saksi, anak-anak dari ibu Astiti mengetahui ketika tanah tersebut digadaikan ;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa ibu Astiti mempunyai Sertifikat ;-----
- Bahwa Saksi tidak sempat menanyakan kepada Ibu Astiti, apakah Ibu Astiti sempat menikmati uang tersebut;-----
- Bahwa Saksi kenal dengan Pak Sumberdana dalam hal hubungan utang piutang ;-----
- Bahwa Saksi tidak pernah diperlihatkan sertifikat tanah tersebut sehingga saksi tidak tahu nomor sertifikat tanah tersebut ;-----

Halaman20 , Putusan Nomor 77/Pdt.Bth/2017/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Ibu Astiti pernah bercerita kepada saksi bahwa beliau ada hubungan dengan Pak Sumberdana dalam hal utang piutang. Hal tersebut diceritakan ketika saksi bertemu dengannya di kantornya Pak Sumberdana sekitar tahun 2015;-----
- Bahwa Saksi tahu suami dari ibu Astiti sudah meninggal dunia karena Saksi sempat melayat ke rumah Ibu Astiti ;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu ketika Pak Sumberdana menyerahkan sertifikat milik Ibu Astiti kepada Pak Subarono;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu, tanah ibu Astiti sudah dijual , yang saksi tahu bahwa sertifikat milik Ibu Astiti digadaikan oleh Pak Sumberdana kepada Pak Subarono;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu ada peralihan nama pada sertifikat tersebut yang saya tahu bahwa sertifikat tersebut atas nama Sukadarma suami dari Ibu Astiti;-----

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi, Kuasa Pembantah dan Kuasa Terbantah I, Terbantah II akan menanggapinya dalam kesimpulan;-

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawaban bantahannya Terbantah I juga telah mengajukan bukti surat berupa :-----

1. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 37 tanggal 18 Maret 2014, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T.I-1;-----
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 2774 atas nama Subarono Prihatoyo, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T.I-2;-----
3. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01979/2014, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T.I-3;-----
4. Fotokopi Surat Peringatan I Nomor B.5862.KC-XI/ADK/12/2014, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T.I-4a;-----
5. Fotokopi Surat Peringatan II Nomor B.82.KC-XI/ADK/01/2015, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T.I-4b;-----
6. Fotokopi Surat Peringatan III Nomor B.2181.KC-XI/ADK/02/2015, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T.I-4c;-----
7. Fotokopi Surat Permohonan Fiat Eksekusi Nomor B.2175-KC.XI/ADK/08/2017, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T.I-5;-----

Menimbang, bahwa seluruh bukti surat Terbantah I telah diberi materai cukup, kemudian dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya kecuali bukti T.I-4a, T.I-4b, dan T.I-4c yang tidak ada aslinya, sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah di persidangan;-----

Halaman 21 , Putusan Nomor 77/Pdt.Bth/2017/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Terbantah I tidak mengajukan saksi;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawaban bantahannya Terbantah II juga telah mengajukan bukti surat berupa :-----

1. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 97/2012, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T.II-1;-----
2. Fotokopi Kwitansi tertanggal 9 Nopember 2011, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T.II-2;-----
3. Fotokopi Kwitansi tertanggal 12 April 2010, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T.II-3;-----
4. Fotokopi Kwitansi tertanggal 12 April 2010, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T.II-4;-----
5. Fotokopi Kwitansi tertanggal 3 September 2007, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T.II-5;-----
6. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 220505/00/00449, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T.II-6;-----
7. Fotokopi Surat Keterangan Kematian, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T.II-7;-----
8. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk An. Ni Wayan Astiti, S.Pd., untuk selanjutnya diberi tanda bukti T.II-8;-----
9. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk An. Putu Udiana, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T.II-9;-----
10. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran Tahun 2012, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T.II-10;-----

Menimbang, bahwa seluruh bukti surat Terbantah II telah diberi materai cukup, kemudian dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya kecuali bukti T.II-6 sampai dengan bukti T.II-10 yang tidak ada aslinya, sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah di persidangan;-----

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Terbantah II juga mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:-----

1. **Saksi(I GUSTI MADE NGURAH ARYA PERMANA);-----**
 - Bahwa Sebelumnya Saksi tidak kenal dengan Pembantahdan tidak ada hubungan keluarga, kemudian saksi tahu Pembantah bernama Ibu Astiti setelah saksi sering diajak ke rumahnya oleh Pak Subarono;---
 - Bahwa Saksi juga kenal dengan Terbantah II tetapi tidak ada hubungan keluarga dengan terbantah II;-----

Halaman22 , Putusan Nomor 77/Pdt.Bth/2017/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Terbantah II dan tidak ada hubungan keluarga dengan terbantah III;-----
- Bahwa saksi sering diajak ke rumah Pembantah oleh Pak Subarono karena saksi bekerja di tempatnya Pak Subarono ;-----
- Bahwa Setahu saksi Pembantah saat ini tinggal di Gianyar ;-----
- Bahwa Saksi tahu karena saksi sering diajak ke rumahnya yang di Gianyar untuk menagih utangoleh Bapak Subarono;-----
- Bahwa Saksi sering ke rumah Subarono;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu jumlah berapa nominalnya Pembantah mempunyai utang ;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai jaminan terhadap utang tersebut ;-
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa bunga uang dari utang tersebut;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu jika Pembantah pernah membayar utangnya tersebut kepada istri dari Subarono :-----
- Bahwa saksi Pernah bertanya kepada Pembantah mengenai pembayaran utangnya kepada Subarono, dimana ketika saksi tanyakan mengenai utang tersebut Pembantah mengatakan bahwa utangnya tersebut belum pernah dibayar ;-----
- Bahwa saksi sering datang ke rumah Pembantah untuk menagih utang, tetapi saksi tidak tahu apakah Pembantah sudah pernah membayar utangnya atau tidak yang saksi tahu hanya saksi diajak menagih utang ke rumahnya Ibu Astiti ;-----
- Bahwa tidak tahu mengenai sertifikat tanah milik Pembantah;-----
- Bahwa Saksilupa berapa kali saksi diajak menagih utang kerumah Pembantah;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu dan tidak kenal dengan I Wayan Sumberdana;-
- Bahwa saksi tidak tahu permasalahan mengenai utang piutang antara Pembantah dengan Terbantah II;-----
- Bahwa Saksitidak tahu, berapa jumlah nominal tagihan utang antara Pembantah dengan Terbantah II;-----
- Bahwa Istri saksi sering datang ke rumah Ibu Astiti sebelum saksi menikahinya;-----
- Bahwa istri saksi sering diajak kerumah ibu astiti Karena sebelumnya istri saksi bekerja dengan istri dari Subarono menjual sarung pantai di pasar seni;-----
- Bahwa Saksi menikah sekitar 3 tahun yang lalu;-----

Halaman23 , Putusan Nomor 77/Pdt.Bth/2017/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai Pembantah ada menggunakan pinjaman atas utang tersebut;-----
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar mengenai uang dari I Wayan Sumberdana;-----
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat kwitansi yang dimaksud;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu apa yang melatarbelakangi antara Pembantah dengan Terbantah II terlibat utang piutang ;-----

Menimbang, bahwa Pembantah, Terbantah I dan Terbantah II masing-masing telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 2 Agustus 2018;-----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang memohon bantuan Pemeriksaan Setempat kepada Pengadilan Negeri Gianyar dan Surat Nomor W.24-U7/1135/HK.02/5/2018 Pengadilan Negeri Gianyar mengirimkan Berita Acara Sidang Pemeriksaan Setempat terhadap Perkara Perdata Register Nomor 77/Pdt.Bth/2017/PN Srp sebagai berikut : Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar telah mengadakan pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 18 Mei 2018, berdasarkan Berita Acara Sidang Nomor 77/Pdt.Bth/2017/PN.Srp dengan hasil pemeriksaan pada pokoknya sebagai berikut : -----

Pembantah telah hadir dan menghadap Kuasanya dipersidangan yang bernama Ni Luh Putu Wiradnyani, S.H. Terbantah 1 telah hadir dan menghadap Kuasanya dipersidangan yang bernama I Made Arka Drana Jingga. Terbantah II telah hadir dan menghadap sendiri dipersidangan. Terbantah III tidak hadir dipersidangan tanpa alasan yang sah dan tidak pula menyuruh wakilnya guna mewakilinya dipersidangan, walaupun telah dipanggil secara patut oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bangli sesuai dengan Relas Panggilan Nomor 77/Pdt.G/2017/PN.Srp, tanggal 30 April 2018;-----

Kemudia Hakim Ketua menjelaskan bahwa sesuai dengan Surat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang Nomor W.24.U3/782/HK.02/4/2018, tertanggal 10 April 2018 perihal Pemeriksaan Setempat yang diterima Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar pada tanggal 11 April 2018 dalam Perkara Perdata Register Nomor 77/Pdt.Bth/2017/PN Srp, maka sidang dilanjutkan dengan Pemeriksaan Setempat obyek sengketa yang terletak di Jalan Raden Wijaya, Desa / Kelurahan Gianyar, Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, Kuasa Pembantah, Kuasa Terbantah I dan Terbantah II menerangkan sudah siap untuk dilakukan Pemeriksaan Setempat, selanjutnya Kuasa Pembantah yang didampingi oleh Ni Wayan Astiti, S.Pd (Pembantah sebagai Penunjuk Batas-Batas Obyek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik No.2774/Desa

Halaman 24 , Putusan Nomor 77/Pdt.Bth/2017/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gianyar, seluas 200 M² (dua ratus meter persegi) beserta bangunan di atasnya sebagai berikut:-----

Utara : Tanah Milik I Dewa Ketut Oka Adnyana;-----

Timur : Tanah Milik I Wayan Duaja;-----

Selatan : Tanah Milik Ni Nyoman Rapi;-----

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 Eksepsi:-----

Menimbang, bahwa Terlawan I dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi berupa :-----

1. Pembantah tidak mempunyai kewenangan untuk mengajukan bantahan;-
2. Bantahan Pembantah kurang pihak (Plurium Litis Consortium);-----
3. Bantahan Pembantah kabur (Obscur Libel);-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Pembantah menanggapi sebagaimana dalam Repliknya tertanggal 27 Februari 2018 yang pada pokoknya bahwa bantahan Pembantah pada pokoknya sudah sesuai dengan kenyataannya, karena:-----

- a. Bahwa Pembantah mengajukan bantahan terhadap sita/ eksekusi atas obyek sengketa, karena Pembantah sangat keberatan atas sita/ eksekusi yang dimohon oleh Terbantah I yang disebabkan Pembantah tidak pernah melakukan jual beli obyek sengketa kepada Terbantah II dan Pembantah tidak pernah meminjam uang/ menjaminkan obyek sengketa kepada Terbantah I, sehingga peralihan sertifikat obyek sengketa dari Suami Pembantah (I Wayan Sukadarma/ alm) kepada Terbantah II dan pinjaman/ kredit pada Terbantah I adalah tidak sah dan batal demi hukum, apalagi suami Pembantah sudah meninggal saat terjadi peralihan sertifikat obyek sengketa menjadi atas nama Terbantah II;-----
- b. Bahwa memang benar Terbantah I tidak pernah mengecek obyek sengketa yang dijadikan jaminan oleh Terbantah II kepada Terbantah I, karena jika Terbantah I mengetahui Pembantah tinggal di obyek sengketa pasti permohonan kredit dari Terbantah II ditolak oleh Terbantah I, karena secara kenyataan Pembantah dan anak-anaknya tetap dan masih menempati obyek sengketa dari sejak dulu sampai saat ini tanpa ada sanggahan dari Terbantah

Halaman 25 , Putusan Nomor 77/Pdt.Bth/2017/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II yang dibidang membeli obyek sengketa dan Terbantah II tidak pernah menempati obyek sengketa;-----

Bahwa karena Pembantah dikatakan menjual obyek sengketa pada Terbantah II, maka sudah patut Pembantah yang mengajukan bantahan tanpa melibatkan anak-anak Pembantah dan selain itu tujuan bantahan ini adalah untuk menghentikan eksekusi dan menyatakan jual beli/ peralihan sertifikat obyek sengketa tidak sah dan batal demi hukum, sehingga kredit dari Terbantah I kepada Terbantah II adalah cacat dan batal demi hukum dan disamping itu tentang siapa yang membantah dan yang Terbantah adalah hak dari Pembantah untuk menentukan hal tersebut;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut;-----

Menimbang, bahwa Terbantah I dalam eksepsinya mendalilkan bahwa :

1. Pembantah tidak mempunyai kewenangan untuk mengajukan Bantahan (Persona Standi in Judicio);-----
2. Bantahan Pembantah Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);-----
3. Bantahan Pembantah Kabur (*Obscur Libel*);-----

Menimbang, bahwa Pembantah dalam repliknya mendalilkan bahwa Pembantah tidak pernah menjual obyek sengketa;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat, bahwa berdasarkan Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI Nomor KMA/032/SK/IV/2006 Tentang Pemberlakuan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 101 yang pada pokoknya menjelaskan bahwa:-----

1. "Perlawanan Pihak ketiga terhadap Sita Eksekusi atau Sita Jaminan tidak hanya dapat diajukan atas dasar hak milik, tetapi juga dapat didasarkan pada hak-hak lainnya sebagaimana tersebut dalam AL 1";-----
2. Pemegang hak harus dilindungi dari suatu (sita) eksekusi dimana pemegang hak tersebut bukan sebagai pihak dalam perkara antara lain pemegang hak pakai, hak guna bangunan, hak tanggungan, hak sewa dan lain-lain;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan aturan tersebut, maka terhadap Pihak Ketiga yang merasa dirugikan (dalam hal ini Pembantah) atas suatu sita memiliki hak untuk mengajukan Bantahan terhadap Sita Eksekusi tersebut, oleh karenanya Eksepsi tersebut tidak beralasan dan haruslah ditolak;-----

1. Bantahan Pembantah kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);-----

Halaman26 , Putusan Nomor 77/Pdt.Bth/2017/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Terbantah I dalam eksepsinya mendalilkan bantahannya, Pembantah dengan tegas menyatakan : *"Bahwa disamping itu, sampai saat ini Pembantah masih menempati obyek sengketa tersebut bersama dengan anak-anak Pembantah yang sudah dewasa, sehingga mereka juga menuntut pengembalian Sertifikat obyek sengketa..."*. Namun ternyata anak-anak Pembantah tersebut tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sehingga proses pemeriksaan perkara dapat menjadi tidak jelas dan tidak lengkap. Oleh karena itu, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 151/K/Sip/1975, terhadap bantahan Pembantah yang kurang pihak tersebut haruslah dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);-----

Menimbang, bahwa Pembantah dalam repliknya mendalilkan bahwa karena Pembantah dikatakan menjual obyek sengketa pada Terbantah II, maka sudah patut Pembantah yang mengajukan bantahan tanpa melibatkan anak-anak Pembantah dan selain itu tujuan bantahan ini adalah untuk menghentikan eksekusi dan menyatakan jual beli/ peralihan sertifikat obyek sengketa tidak sah dan batal demi hukum, sehingga kredit dari Terbantah I kepada Terbantah II adalah cacat dan batal demi hukum dan disamping itu tentang siapa yang membantah dan yang Terbantah adalah hak dari Pembantah untuk menentukan hal tersebut;-----

Menimbang, bahwa terhadap tersebut Majelis Hakim berpendapat, bahwa kewenangan untuk memasukkan pihak siapa saja dilibatkan dalam suatu sengketa sepenuhnya adalah hak dari Pembantah, oleh karenanya Eksespi tersebut tidak beralasan dan haruslah ditolak;-----

2. Bantahan Pembantah kabur(Obscuur Libel);-----

Menimbang, bahwa Terbantah I dalam eksepsinya mendalilkan "bahwa dalam surat bantahannya, Pembantah menyatakan Para Terbantah telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, namun demikian Pembantah tidak menyebutkan satupun dengan jelas ketentuan/undang-undang/hukum apa yang dilanggar/dilawan oleh Para Terbantah, oleh karena itu jelas bantahan Pembantah merupakan bantahan yang kabur (obscur libel);-----

Menimbang, bahwa Pembantah dalam repliknya mendalilkan Bahwa Pembantah mengajukan bantahan terhadap sita/ eksekusi atas obyek sengketa, karena Pembantah sangat keberatan atas sita/ eksekusi yang dimohon oleh Terbantah I yang disebabkan Pembantah tidak pernah melakukan jual beli obyek sengketa kepada Terbantah II dan Pembantah tidak pernah meminjam uang/ menjaminkan obyek sengketa kepada Terbantah I, sehingga peralihan sertifikat

Halaman27 , Putusan Nomor 77/Pdt.Bth/2017/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek sengketa dari Suami Pembantah (I Wayan Sukadarma/ alm) kepada Terbantah II dan pinjaman/ kredit pada Terbantah I adalah tidak sah dan batal demi hukum, apalagi suami Pembantah sudah meninggal saat terjadi peralihan sertifikat obyek sengketa menjadi atas nama Terbantah II;-----

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat, bahwa untuk dalil eksepsi tersebut telah menyangkut kedalam pokok perkara sehingga akan dipertimbangkan dalam pertimbangan pokok perkara, oleh karena itu eksepsi tersebut tidak beralasan dan harus dinyatakan ditolak;-----

Menimbang, bahwa oleh karena semua eksepsi dari Terlawan I ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara sebagai berikut;-----

Dalam Pokok Perkara;-----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pembantah yang pada pokoknya adalah mengenai Penetapan Sita Eksekusi Nomor : 2/Pdt.Eks/2017/PN.Srp agar tidak dapat dilaksanakan terhadap obyek sengketa dikarenakan embantah adalah Pembantah yang benar dan beritikad baik, sehingga patut mendapat perlindungan hukum;-----

Menimbang, bahwa terhadap Bantahan tersebut Terbantah I membantah atas bantahan dari Pembantah tersebut;-----

Menimbang, bahwa terhadap Bantahan tersebut Terbantah II membantah atas bantahan dari Pembantah tersebut;-----

Menimbang, bahwa Terbantah III telah dipanggil secara sah dan patut namun tidak juga hadir ataupun memerintahkan wakilnya untuk menghadap dipersidangan, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat Terbantah III dianggap telah melepaskan haknya dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa terhadap perkara perlawanan pihak ketiga (derden verset) telah diatur secara limitative mengenai syarat-syarat pengajuannya sebagaimana diatur dalam Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI Nomor KMA/032/SK/IV/2006 Tentang Pemberlakuan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 101 yang pada pokoknya menjelaskan bahwa:-----

1. "Perlawanan Pihak ketiga terhadap Sita Eksekusi atau Sita Jaminan tidak hanya dapat diajukan atas dasar hak milik, tetapi juga dapat didasarkan pada hak-hak lainnya sebagaimana tersebut dalam AL 1";-----

Halaman 28 , Putusan Nomor 77/Pdt.Bth/2017/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Pemegang hak harus dilindungi dari suatu (sita) eksekusi dimana pemegang hak tersebut bukan sebagai pihak dalam perkara antara lain pemegang hak pakai, hak guna bangunan, hak tanggungan, hak sewa dan lain-lain;-----
3. Pemegang hak tanggungan, apabila tanah dan rumah yang dijaminakan kepadanya dengan hak tanggungan disita, berdasarkan klausula yang terdapat dalam perjanjian yang dibuat dengan debiturnya langsung dapat minta eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri atau Kepala PUPN;-----
4. Dalam perlawanan pihak ketiga tersebut pelawan harus dapat membuktikan bahwa ia mempunyai alas hak sebagaimana tersebut dalam Al.1 atas barang yang disita dan apabila ia berhasil membuktikan, maka ia akan dinyatakan sebagai pelawan yang benar dan sita akan diperintahkan untuk diangkat. Apabila pelawan tidak dapat membuktikan bahwa ia adalah pemilik dari barang yang disita maka pelawan akan dinyatakan sebagai pelawan yang tidak benar atau pelawan yang tidak jujur, dan sita akan dipertahankan;--
5. Perlawanan pihak ketiga yang diajukan oleh istri atau suami terhadap harta bersama yang disita, tidak dibenarkan karena harta bersama selalu merupakan jaminan untuk pembayaran hutang istri atau suami yang terjadi dalam perkawinan, yang harus ditanggung bersama;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka yang perlu dibuktikan pertamakali oleh Pembantah adalah :-----

1. Apakah pembantah mempunyai alas hak sebagaimana tersebut dalam Al.1?;-

Menimbang, bahwa alas hak sebagaimana dalam AL.1 adalah Hak Milik, Hak Pakai, HGB, HGU, Hak Tanggungan, Hak Sewa dll;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan memeriksa bukti-bukti yang diajukan oleh Pelawan, apakah terdapat bukti yang dipersyaratkan sebagaimana ketentuan diatas;-----

Menimbang, bahwa Pembantah telah mengajukan bukti berupa bukti P-7 yaitu Fotokopi dari Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 2447/Desa Gianyar, seluas 200 M2;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan pada bukti P-7 tersebut, Pembantah menyebutkan bahwa SHM Nomor 2447/Desa Gianyar, seluas 200M2 tersebut sudah dibalik nama menjadi Atas nama Subarono Prihartoyo (Terlawan II);-----

Halaman29 , Putusan Nomor 77/Pdt.Bth/2017/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sejak berlakunya PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, jual beli dilakukan oleh Para Pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat Aktanya. Akta Jual beli yang ditandatangani oleh Para Pihak membuktikan bahwa telah terjadinya pemindahan hak dari penjual kepada pembeli;-----

Menimbang, bahwa peralihan Sertifikat Hak Milik tersebut berdasarkan jual-beli sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 97/2012 (Vide bukti T.2-1);--

Menimbang bahwa dalam Akta Jual beli Nomor 97/2012 (Vide bukti T.2-1) merupakan Akta Otentik Jual beli oleh Notaris atau PPAT dengan perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah (Bachtiar Efendi,1993:85);-----

Menimbang, bahwa Akta Jual beli tanah sering disebut dengan Akta PPAT sebagai bukti bahwa telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau atas Hak milik satuan rumah susun;-----

Menimbang, bahwa menurut Boedi Harsono, Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan Tanda Bukti yang bersifat terang dan nyata (Rill) yang merupakan syarat bagi sahnya Perbuatan Hukum yang bersangkutan, hingga menurut hukum mengikat para pihak yang melakukan;-----

Menimbang, bahwa adapun nilai kekuatan pembuktian (bewijskracht) yang melekat pada Akta Otentik diatur dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jo Pasal 285 Rbg mengikat (bindende bewijskracht), sehingga Akta Otentik dapat berdiri sendiri tanpa memerlukan bantahan atau alat bukti yang lain, dengan kata lain Akta Otentik yang berdiri sendiri menurut hukum telah memenuhi ketentuan batas minimal pembuktian;-----

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik adalah merupakan alat bukti otentik yang pengertiannya menurut pasal 285 Rbg adalah Akta yang sedemikian rupa dibuat dalam bentuk yang ditetapkan dalam perundang-undangan oleh atau dihadapan pejabat-pejabat umum yang berwenang ditempat pembuatan surat itu, menghasilkan pembuktian yang lengkap tentang segala sesuatu yang tercantum didalamnya dan bahkan mengenai segala sesuatu yang secara gamblang dipaparkan di dalamnya bagi pihak-pihak dan para ahli waris serta mereka yang mendapat hak daripadanya, sepanjang apa yang dipaparkan itu mempunyai hubungan yang langsung dengan pokok yang diatur dalam akta tersebut;-----

Menimbang, bahwa Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 menyebutkan "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut bersesuaian dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan" ;-----

Halaman30 , Putusan Nomor 77/Pdt.Bth/2017/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sertifikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat, yang mana didalam sertipikat mempunyai kekuatan bukti dan harus diterima sebagai keterangan yang benar;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca bukti surat T.2-1 yaitu Akta Jual Beli Nomor 97/2012 diperoleh fakta bahwa Pembantah lah yang menjual SHM Nomor 2447/Desa Gianyar, seluas 200M2 (obyek sita eksekusi) kepada Pembantah II (Subarono Prihartoyo), sehingga menurut Majelis Hakim Pembantah sudah melepaskan/mengalihkan hak milik atas SHM Nomor 2447/Desa Gianyar, seluas 200M2 (obyek sita eksekusi) tersebut;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Pembantah telah melepaskan/mengalihkan hak milik SHM Nomor 2447/Desa Gianyar, seluas 200M2 (obyek sita eksekusi) maka Pembantah tidak berhak atas pemanfaatan terhadap obyek sita eksekusi tersebut;-----

Menimbang, bahwa selain bukti P-7 tersebut, Pembantah tidak memiliki bukti kepemilikan lain terhadap obyek sita eksekusi tersebut;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, oleh karena Pembantah tidak dapat membuktikan bahwa ia adalah pemilik dari barang yang disita maka Pembantah haruslah dinyatakan sebagai Pembantah yang tidak benar atau Pembantah yang tidak jujur dan sita terhadap SHM Nomor 2447/Desa Gianyar, seluas 200M2 (obyek sita eksekusi);-----

Menimbang, bahwa oleh karena petitum pokok telah ditolak maka petitum lainnya yang merupakan petitum yang bersifat assesoir/pelengkap dari petitum pokok tidak perlu dipertimbangkan lagi;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Perlawanan Pembantah ditolak, maka Pembantah harus dihukum untuk membayar biaya perkara;-----

Memperhatikan Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI Nomor KMA/032/SK/IV/2006 Tentang Pemberlakuan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 101 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;-----

MENGADILI

Dalam Eksepsi;-----

1. Menolak Eksepsi dari Terbantah I untuk seluruhnya;-----

Dalam Pokok Perkara;-----

1. Menyatakan Pembantah sebagai Pembantah yang tidak benar;-----
2. Menolak gugatan Pembantah untuk seluruhnya;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah 3.566.000(Tiga Juta Lima Ratus Enam Puluh Enam Ribu Rupiah);-----

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Kamis tanggal 9 Agustus 2018 oleh kami, Sahida Ariyani, S.H. sebagai Hakim Ketua, Ida Ayu Masyuni, S.H.M.H dan Andrik Dewantara, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor 77/Pdt.Bth/2018/PN Srp, tanggal 20 Nopember 2017 putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 16 Agustus 2018 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh I Nyoman Sudarsana, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Pembantah, Kuasa Terbantah I, Terbantah II dan tanpa dihadiri oleh pihak Terbantah III maupun Kuasanya;-----

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ida Ayu Masyuni, S.H.

Sahida Ariyani, S.H.

Andrik Dewantara, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

I Nyoman Sudarsana, S.H.

Halaman32 , Putusan Nomor 77/Pdt.Bth/2017/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Daftar.....	Rp.30.000,00
2. ATK.....	Rp.50.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp.1.925,000
4. PNBP	Rp.25.000,00
5. Biaya Sumpah.....	Rp.25.000,00
6. Materai.....	Rp. 6000
7. Redaksi.....	<u>Rp.1.500.000</u>
Jumlah	Rp.3.566.000

(Tiga Juta Lima Ratus Enam Puluh Enam Ribu Rupiah)

Disclaimer

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