



PUTUSAN
Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Sel.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

HJ. RUSMINAH. Umur ± 55 tahun, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Agama Islam, bertempat tinggal di Montong Baik, Desa Montong Betok, Kecamatan Montong Gading, Kabupaten Lombok Timur, yang untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya yang bernama **Lalu Joni Arsa, SH.** dan **Sulhandi, SH.**, kesemuanya adalah Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum **Advokat Dan Konsultan Hukum Lalu Joni Arsa, SH & Partners,** yang beralamat di Jalan Dasan Lekong Tojang Bedeng, RT. 07/G-074, Desa Dasan Lekong, Kecamatan Sukamulia, Kabupaten Lombok Timur, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 27.03.20/LJA-03/SK-PN/Pdt. tanggal 27 Maret 2023;

Melawan

- 1. ISROFI,** Laki - laki, umur ± 38 tahun, agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat tinggal di Lendang Marang, Desa Kota Raja, Kecamatan Sikur, Kabupaten Lombok Timur, sebagai Tergugat 1;
- 2. ELLY NURHIDAYATI,** Perempuan, umur ± 38 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat tinggal di Lendang Marang, Desa Kota Raja, Kecamatan Sikur, Kabupaten Lombok Timur, sebagai Tergugat 2;
- 3. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk KANTOR CABANG SELONG,** berkedudukan di Jalan TGH. M. Zainudin Abdul Majid No. 92 Selong, Kabupaten Lombok Timur, disebut sebagai, Tergugat 3;
- 4. FADHIL MARJAN,** Laki – laki, Umur 38 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat tinggal di Dusun Keluncing, Desa Perian, Kecamatan Montong Gading, Kabupaten Lombok Timur, yang untuk selanjutnya disebut sebagai, Tergugat 4;
- 5. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MATARAM,** berkedudukan di Jalan Pendidikan No. 24 Mataram, Nusa Tenggara Barat, disebut sebagai, Tergugat 5;
- 6. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kabupaten Lombok Timur,** beralamat di Jl. MT. Haryono No. 03, Kecamatan Selong, Kabupaten Lombok Timur, sebagai Tergugat 6;



7. **KEPALA KANTOR POS MONTONG GADING**, beralamat di Montong Betok, Desa Montong Betok, Kecamatan Montong Gading, Kabupaten Lombok Timur, disebut sebagai, Tergugat 7;

8. **KANTOR PANWASLU (Panitia Pengawas Pemilu) KECAMATAN MONTONG GADING**, beralamat di Montong Betok, Desa Montong Betok, Kecamatan Montong Gading, Kabupaten Lombok Timur disebut sebagai Tergugat 8, yang untuk selanjutnya kesemuanya disebut sebagai Para Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 April 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong pada tanggal 11 April 2023 dalam register Nomor 39/Pdt. G/2023/PN Sel., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat ada mempunyai sebidang Tanah yang terletak di Desa Montong Betok, Kecamatan Montong Gading, Kabupaten Lombok Timur, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1089 tahun 2010, Seluas \pm 1195 M², tercatat atas nama Hj. RUSMINAH (Penggugat), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Pekarangan M. TAKDIR;
- Sebelah Selatan : Pekarangan TALIPUDIN;
- Sebelah Barat : Jalan Raya Montong Gading;
- Sebelah Timur : Pekarangan RAKIP;

Yang untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **tanah obyek sengketa** dalam perkara ini;

2. Bahwa Tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut pada poin 1 di atas, oleh Penggugat pada mulanya tetap dikuasai dan mengambil hasilnya dengan mendirikan bangunan kios, Apotik dan dagangan bakso;

3. Bahwa sekitar tahun 2010 oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 mendatangi penggugat untuk meminjam Sertifikat Hak Milik Nomor 1089 atas nama Penggugat dengan alasan akan melakukan pinjaman hutang akan tetapi tidak memberitahukan Penggugat kalau akan melakukan pinjaman hutang kepada Bank BRI;

4. Bahwa karena Penggugat melihat Para Tergugat 1 dan tergugat 2 sangat membutuhkan bantuan dan masih adanya hubungan keluarga, maka oleh



- Penggugat memberikan Sertifikat Hak Miliknya tersebut kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2;
5. Bahwa kemudian sekitar tahun 2019, Penggugat mengetahui kalau tanah miliknya telah dijadikan sebagai jaminan kredit tambahan (Suplesi) oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 kepada PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk KANTOR CABANG SELONG / Tergugat 3 tanpa sepengetahuan dan/ tanpa melibatkan Penggugat selaku orang yang berhak atas obyek sengketa;
 6. Bahwa mengetahui tanah miliknya telah dijadikan sebagai jaminan kredit tambahan (Suplesi) oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 kepada Tergugat 3, maka Penggugat merasa keberatan dengan mendatangi Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk mempertanggung jawabkan perbuatannya dan oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 sanggup dan akan menyelesaikannya dengan Tergugat 3;
 7. Bahwa akan tetapi apa yang telah di sanggupi oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk menyelesaikannya dengan Tergugat 3 / PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk KANTOR CABANG SELONG adalah tidak benar, dan Penggugat mengetahuinya setelah adanya Relas Panggilan Anmaning sehubungan dengan pelaksanaan Eksekusi atas risalah Lelang oleh Tergugat 5 / KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MATARAM atas tanah obyek sengketa sekitar awal tahun 2022, dan Tergugat 4 pemenang atas pelaksanaan lelang tersebut;
 8. Bahwa saat ini tanpa seijin dari Penggugat selaku orang yang berhak atas tanah obyek sengketa, obyek tanah sengketa dikuasai oleh Tergugat 4 dan sebagian tanah obyek sengketa telah dialihkan penguasaannya (sewa tahun) kepada Tergugat 7 / **KANTOR POS MONTONG GADING** dan Tergugat 8 / **KANTOR PANWASLU (Panitia Pengawas Pemilu) KECAMATAN MONTONG GADING;**
 9. Bahwa selain dialihkan dan dikuasai oleh Tergugat 4, Tergugat 7 dan Tergugat 8 yang tanpa seijin dan sepengetahuan dari Penggugat selaku orang yang berhak atas tanah obyek sengketa, akan tetapi juga saat ini tanah sengketa telah terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Tergugat 4, tanpa adanya alas hak yang syah;
 10. Bahwa sertifikat tersebut dibuat/diterbitkan oleh Tergugat 6 (Badan Pertanahan Kabupaten Lombok Timur), tanpa alas hak yang syah/jelas, Oleh karena itu Perbuatan Tergugat 6 adalah Perbuatan Melawan Hukum



- dan karenanya Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat 4, adalah dinyatakan Cacat hukum dan/ tidak memiliki kekuatan Hukum mengikat;
11. Bahwa karena tanah obyek sengketa merupakan hak milik dari Penggugat sebagaimana dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1089 atas nama HJ. RUSMINAH yang secara sepihak dan tanpa melibatkan pihak Penggugat untuk menjadikan tanah obyek sengketa sebagai jaminan tambahan kredit (Suplesi) oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 dengan Tergugat 3, adalah dapat dikualifisir telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 12. Bahwa atas perbuatan dari tergugat 1 dan tergugat 2 yang telah menjadikan tanah obyek sengketa sebagai jaminan tambahan kredit dengan tergugat 3 yang tidak sesuai dengan hukum dan tanpa melibatkan penggugat merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga perbuatan dari tergugat 5 yang telah melakukan lelang atas tanah obyek sengketa adalah dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum;
 13. Bahwa karena perbuatan dari Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, dan Tergugat 5 dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum maka perbuatan dari Tergugat 4 yang menguasai dan mengalihkan sebagian tanah obyek sengketa kepada Tergugat 7 dan Tergugat 8 tanpa seijin dari Penggugat tidak dapat dibenarkan secara hukum, sehingga perbuatan dari Tergugat 4 dan Tergugat 7 dan Tergugat 8 yang menguasai tanah obyek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum;
 14. Bahwa perbuatan tergugat 6 yang telah menerbitkan sertifikat hak milik atas nama tergugat 4 tanpa alas hak yang jelas dan yang tanpa sepengetahuan dari Penggugat selaku orang yang berhak atas tanah sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
 15. Bahwa karena tanah obyek sengketa milik dari Penggugat dan penguasaan atas obyek tanah sengketa oleh tergugat 4, Tergugat 7 dan Tergugat 8 atas dasar perbuatan melawan hukum dari tergugat 1 dan tergugat 2, Tergugat 3 dan Tergugat 5 sehingga segala bentuk surat-surat jual beli, gadai, SPPT, Sertifikat yang timbul dan yang dimiliki oleh Para Tergugat atas tanah obyek sengketa dengan sendirinya dinyatakan cacat yuridis, serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
 16. Bahwa oleh karena tanah obyek sengketa tetap dipertahankan oleh Para Tergugat secara tidak sah dan melawan hukum, maka sepatasnya Para Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya, dihukum untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat beserta segala jenis tanaman dan bangunan yang ada dan melekat di atasnya tanpa syarat dan ikatan apapun dengan orang lain/pihak ketiga, bila perlu



dalam pelaksanaannya dengan bantuan Aparat Kepolisian Republik Indonesia;

17. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat agar terlaksana dengan baik dan ada kekhawatiran kepada Para Tergugat akan mengalihkan / memindah tangankan tanah obyek sengketa kepada orang lain, maka mohon kepada Bapak Ketua atau Majelis Hakim Pengadilan Negeri Selong yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (CB) atas tanah ladang sengketa tersebut;
18. Bahwa oleh karena Para Tergugat tetap mempertahankan tanah obyek sengketa tanpa alas hak yang sah dan melawan hukum, maka tidak berlebihan Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Selong Cq, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memberikan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya banding, kasasi maupun vreset;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan kami sebagaimana yang tersebut diatas, kami memohon kepada Majelis Hakim yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (CB) yang diletakkan di atas tanah obyek sengketa tersebut;
3. Menetapkan tanah obyek sengketa yang terletak di Desa Montong Betok, Kecamatan Montong Gading, Kabupaten Lombok Timur, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1089 tahun 2010, Seluas $\pm 1195 M^2$, tercatat atas nama Hj. RUSMINAH (Penggugat), dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Pekarangan M. TAKDIR
 - Sebelah Selatan : Pekarangan TALIPUDIN
 - Sebelah Barat : Jalan Raya Montong Gading
 - Sebelah Timur : Pekarangan RAKIP

Adalah merupakan hak milik yang sah dari Penggugat;

4. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat 1 dan Tergugat 2 dengan Tergugat 3 yang secara sepihak dan tanpa melibatkan pihak Penggugat untuk menjadikan tanah obyek sengketa sebagai jaminan tambahan kredit (Suplesi) adalah dapat dikualifisir telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat 5 yang telah melakukan lelang atas tanah obyek sengketa, adalah dapat dikualifisir telah melakukan perbuatan melawan hukum;



6. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat 4 yang menguasai dan mengalihkan sebagian tanah obyek sengketa kepada Tergugat 7 dan Tergugat 8 tanpa seijin dari Penggugat tidak dapat dibenarkan secara hukum, sehingga perbuatan dari Tergugat 4, Tergugat 7 dan Tergugat 8 yang menguasai tanah obyek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum;
7. Menyatakan hukum bahwa perbuatan tergugat 6 yang telah menerbitkan sertifikat hak milik atas nama tergugat 4 tanpa alas hak yang jelas dan yang tanpa sepengetahuan dari Penggugat selaku orang yang berhak atas tanah sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
8. Menyatakan hukum bahwa segala bentuk surat-surat jual beli, gadai, SPPT, Sertifikat yang timbul dan yang dimiliki oleh Para Tergugat atas tanah obyek sengketa dengan sendirinya dinyatakan cacat yuridis, serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
9. Menghukum Para Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat beserta bangunan dan segala jenis tanaman yang ada dan melekat di atasnya tanpa syarat dan ikatan apapun dengan orang lain/pihak ketiga, yang pelaksanaannya dengan bantuan Aparat Kepolisian Republik Indonesia;
10. Menyatakan hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada banding, kasasi maupun verset;
11. Menghukum pula kepada Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
12. Dan/Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya dan bermanfaat bagi Penggugat (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya tersebut, Tergugat 1 dan Tergugat 2 datang menghadap sendiri, Tergugat 3 datang menghadap Kuasanya yang bernama **Ricky Gustari Diharja, Emanuel Agrica Dewanto, A. A. G. Agung Yoga Mahendra, I Gede Wirawan, Faras Arif Munamfaat, Citra Ademula Putra, M. Ryan Aditya Armand** berdasarkan Surat Kuasa Nomor B 1326-KC.XI/ADK/04/2023 tanggal 11 April 2023 dan Tergugat 5 datang menghadap Kuasanya yang bernama **Kurniawan Catur Andrianto, SH. M.Kn., C. Crisan Soegihprajoko, SE. M. Si., Santoso, SE. MM., Ari Susanto, SH. Danu Umbara, SE. MH., Ketut Suparma SE., Siska Jayanti SH. Nur Kallah Al Amin, S. SM.,** berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU 23/WKN.14/2023 tanggal 14 April 2023, sedangkan Tergugat 4, Tergugat 6,



Tergugat 7 dan Tergugat 8 tidak pernah datang menghadap di persidangan atau menyuruh wakilnya yang sah meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Pasal 154 Rbg dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **H. M. Nur salam, SH.** Hakim pada Pengadilan Negeri Selong sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Mei 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa di persidangan telah dibacakan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

1. Tergugat 1 = Benar;
Tergugat 2 = Benar;
2. Tergugat 1 = Benar;
Tergugat 2 = Benar;
3. Tergugat 1 = Benar, dan Ibu Hj. Rusminah mengetahuinya bahwa akan saya jadikan jaminan di Bank Bri;
Tergugat 2 = Benar
4. Tergugat 1 = Benar
Tergugat 2 = Benar
5. Tergugat 1 = Benar Ibu Hj. Rusminah tidak mengetahui adanya tambahan kredit/suplesi pada waktu itu;
Tergugat 2 = Benar
6. Tergugat 1 = Benar Ibu Hj. Rusminah pada saat itu datang mencari tanggung jawab saya dan saya sanggup menyelesaikannya dengan tergugat 3 (BRI). Tetapi hal itu BRI tidak mau tau dan tetap ingin melelang jaminan tersebut, walaupun saya tetap memohon jangan sampai di jual lelang jaminan tersebut dan sambil saya cicil sementara laku saya punya aset yang lain, dan di tahun 2019 saya menanyakan pelunasan berapa yang harus di bayar pelunasan tersebut pada waktu itu pihak BRI tidak memberitahukan hanya mengambil setoran pada waktu itu sebesar 15.000.000 tanggal 30-04-2019 diterima sama pegawai BRI bernama Bapak Krisna, seiring waktu berjalan Pak Hakim terjadilah musibah kemanusiaan yang menimpa keluarga kami pada waktu itu, yang tepat pada bulan Agustus sekitaran tanggal 7 tahun 2019, sejak itu kami mengungsi kesana kemari dalam mengamankan diri selama 2 tahun



bagaimana kami akan melanjutkan kredit kami yang berjalan sementara nyawa kami terancam dan tempat tinggal kami berpindah-pindah pada saat itu tetapi selamkami masih mengungsi kami sempat menitipkan setoran dari Ibu Hj. Rusminah sebesar 22.500.000 pada tanggal 24-06-2020 diterima sama BRI dan pada saat itu pun seluruh dunia termasuk Indonesia dilanda wabah bencana penyakit corona, disini bisnis kami pun hancur lebur Bapak Hakim Yang Mulia, tetapi itikat baik kami tetap kami tunjukan kepada Bank BRI pada saat itu dan Bapak Presiden Jokowi pun pada waktu itu memberikan konvensasi dalam menghadapi musibah global tersebut dalam bentuk keringanan cicilan/penundaan pembayaran seiring waktu menunggu keadaan ekonomi kembali pulih, bukan kami tidak ingin bayar kami ingin melunasi hutang-hutang kami bagaimanapun caranya, walau kami harus jual aset-aset kami yang ada, jangan biarkan BRI melelang dengan semau-maunya, kami ini hanya ingin kembali membayar hutang kami seperti biasanya. Tolong kami Pak Hakim yang mulia demi keadilan di Negeri tercinta ini Indonesia jangan biarkan kami dirugikan sepihak yang mulia, tolong kami Bapak Hakim yang mulia demi menghindari kerugian yang lebih besar;

Tergugat 2 = ---

7. Tergugat 1 = Diwaktu ini akhir tahun 2021 kami baru mulai memberanikan diri untuk pulang kerumah dan pada saat itu bertepatan dengan datang surat pemberitahuan pelelangan oleh BRI melalui KPKNL disini kami berupaya menghadap kepada para pemimpin BRI cabang Selong dan meminta No. Rekening pinjaman kami biar kami bisa membayar hutang kami tetapi di pihak BRI tidak mau tau dan tetap melelang dengan harga yang tidak sepatasnya dan tanpa persetujuan kami. Kami tetap berupaya meminta tolong kepada BRI biar jangan melelang seperti ini, karena kami sangat malu di satu sisi kami lagi berjuang hidup normal di desa kami (rumah) sambil memperbaiki reputasi kami dan menjadi rugi yang sangat besar bila ini dilanjutkan, saya mohon Bapak Hakim yang mulia, hentikanlah (BRI) dalam hal ini, melelang secara tidak adil dan semau-maunya karena kami ini mau membayar hutang sebagai bentuk tanggung jawab kami kepada BRI dan kami sebagai konsumen berhak meminta dan menghitung uang dari awal kami kontrak , karena sudah sangat banyak yang kami setorkan sebelum masalah ini muncul kepada BRI, karena awal kontrak kami akan dibina bukan dibinasakan sebagai pengusaha yang sukses tapi sebaliknya ketika kami ada masalah malah BRI bertindak semau-maunya tanpa mau memberikan solusi malah dia mau

Halaman 8 dari 40 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Sel.



membinasakan kami dan kami menduga lelang ini tidak fair karena ada pemufakatan sebelum lelang antara BRI dan pembeli tidak murni di lelang online, karena lelang pertama gagal dibeli dan dilelang ulang dengan waktu jarak sepekan (tentunya ini tidak objektif secara prosedur) dan saya terus datang menghadap kepada pimpinan BRI cabang Selong berusaha menemui dan ingin membayar tetapi pihak BRI dan pimpinannya tidak mau bertemu hanya dihadapkaa sama pegawainya yang diperintah untuk melelang, tolong kami Bapak Hakim yang mulia karena BRI ini BUMN milik Negara, tidak boleh BUMN merugikan rakyatnya sendiri sementara kami sebagai rakyat berhak meminta perlindungan kepada Negara, pada intinya kami ingin membayar hutang kami dan melunaskannya tolong kami Bapak Hakim yang mulia kami minta keadilan supaya tidak terjadi kesemena-menaan yang dilakukan sama BRI (BUMN);

Tergugat 2 = ---

8. Tergugat 1 =

Tergugat 2 =

9. Tergugat 1 =

Tergugat 2 =

10. Tergugat 1 =

Tergugat 2 =

11. Tergugat 1 =

Tergugat 2 =

12. Tergugat 1 =

Tergugat 2 =

13. Tergugat 1 =

Tergugat 2 =

14. Tergugat 1 =

Tergugat 2 =

15. Tergugat 1 =

Tergugat 2 =

16. Tergugat 1 =

Tergugat 2 =

17. Tergugat 1 =

Tergugat 2 =

18. Tergugat 1 =

Tergugat 2 =

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat 3 telah mengajukan jawaban sebagai berikut:



A. DALAM EKSEPSI

- Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa dalam surat gugatannya, Penggugat menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap jaminan kredit yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1089 atas nama Penggugat. Namun demikian, dalam Posita surat gugatannya Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas, tegas dan rinci dasar hukum / ketentuan / undang – undang (*rechtelijke grond*) apa yang dilanggar / dilawan oleh Para Tergugat, oleh karena itu jelas gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kabur (*Obscuur Libel*);
2. Bahwa Posita merupakan dasar suatu gugatan yang harus memuat 2 (dua) unsur, yaitu : dasar fakta (*feitelijke grond*) yang menjelaskan fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung atas hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan obyek perselisihan, atau penjelasan fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan dasar hukum yang didalilkan penggugat. Serta dasar hukum (*rechtelijke grond*), yang menjelaskan hubungan dan dasar hukum antara Penggugat dengan materi atau obyek yang diperselisihkan, dan antara Penggugat dengan Para Tergugat terkait dengan materi atau obyek perselisihan. Hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung No. 720 K/Pdt/1997 Tanggal 9 Maret 1999 yang menggariskan bahwa : *“adanya suatu petitum dalam gugatan haruslah didukung adanya posita yang berkaitan dan menjadi dasar timbulnya petitum itu dalam gugatan. Sehingga oleh karenanya, tidak adanya posita tentang apa yang menjadi dasar hukum timbulnya petitum itu dalam surat gugatan Penggugat, akan menjadikan surat gugatan itu kabur dan tidak jelas (obscur libel)”*. Selain itu, dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.2398/K/Pdt/2017 yang menyatakan : *“Menimbang, bahwa posita-posita dalam surat gugatan yang diajukan Penggugat tidak dijelaskan secara jelas dan tegas apa yang sebenarnya menjadi dasar hukum (rechtelijke grond) atas kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan Penggugat, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard)”*;
3. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terhadap gugatan kabur 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 Tergugat MENOLAK DENGAN TEGAS semua dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat;
2. Bahwa hal - hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap menjadi satu kesatuan dengan JAWABAN pokok perkara ini;
3. Penggugat DALAM POSITA ANGKA 3, ANGKA 4 DAN ANGKA 5 DAN ANGKA 6 SURAT GUGATANNYA TELAH MENGAKUI ADANYA UTANG ANTARA TERGUGAT I, II DENGAN TERGUGAT III (BRI SELONG), DAN Penggugat DALAM POSITA ANGKA 7 SURAT GUGATANNYA TELAH MENGAKUI BAHWA UTANG TERGUGAT I, II KEPADA TERGUGAT III TELAH MENUNGGAK / TIDAK MAMPU MELUNASI / KESULITAN MEMBAYAR UTANG;
4. Bahwa dengan adanya pengakuan dari Penggugat dalam surat gugatannya tersebut, maka tidak perlu dibuktikan lagi benar atau tidaknya terdapat utang Tergugat I, II kepada Tergugat III, serta benar atau tidaknya Penggugat telah WANPRESTASI pembayaran utang Tergugat I, II kepada Tergugat III;
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 Tergugat terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut :
6. Bahwa Tergugat I dan II merupakan debitur Tergugat III yang menerima fasilitas kredit dari Tergugat III dengan total kredit sebesar Rp. 1.300.000.000,- (*satu miliar tiga ratus juta rupiah*) sebagaimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit awal Nomor 30 Tanggal 04 Februari 2009 dan Perjanjian kredit terakhir Addendum Suplesi dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 61 Tanggal 26 November 2014;
7. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit *a quo*, Tergugat dan Penggugat telah sepakat dan setuju mengenai ketentuan – ketentuan dan syarat – syarat kredit termasuk jumlah kredit, jangka waktu, suku bunga kredit, agunan kredit dan hal-hal lainnya termasuk ketentuan penyelesaian kredit apabila Tergugat I, II tidak memenuhi kewajiban pembayaran utangnya (*wanprestasi*);
8. Bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kreditnya tersebut, Tergugat I, II dan Penggugat telah menyerahkan asetnya sebagai jaminan kredit kepada Tergugat yaitu berupa tanah dan/atau bangunan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) 1089 atas nama Penggugat, SHM



No. 126 atas nama Isrofi, SHM No. 469 an Isrofi, SHM No. 522 an Isrofi, SHM No. 569 atas nama Haji Lalu Tanwir dan SHM No. 577 atas nama Isrofi. Selanjutnya, seluruh jaminan SHM *a quo* telah dibebani dan dilakukan pengikatan Hak Tanggungan (HT) Peringkat I (Pertama) dengan rincian nilai pengikatan sebagai berikut SHT No. 179/2009 sebesar Rp. 580.000.000,- , SHT No. 121/2010 sebesar Rp. 350.000.000,-; SHT No. 825/2010 sebesar Rp. 200.000.000, SHT Peringkat II (kedua) No. 951/2013 sebesar Rp. 650.000.000,;

9. Bahwa ternyata dalam perjalanan kreditnya, Tergugat I, II mengalami kesulitan memenuhi kewajiban pembayaran utangnya kepada Tergugat III sebagaimana telah dipaparkan sendiri oleh Penggugat dalam Surat Gugatannya, sehingga nyata-nyata telah WANPRESTASI terhadap kesepakatan perjanjian kreditnya dengan Tergugat III. Namun demikian, dengan itikad baik Tergugat III tetap memberikan kesempatan kepada Tergugat I, II untuk dapat menyelesaikan kewajiban pembayaran utangnya tersebut. Tergugat III telah memberikan kesempatan dan waktu yang patut kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya pembayaran tunggakan kreditnya kepada Tergugat dengan menyampaikan Surat Peringatan kepada Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali untuk segera menyelesaikan tunggakan kreditnya, yaitu:

- 1) Surat Peringatan I No. B. 40-XI/KC/ADK/01/2019, Tanggal 04 Januari 2019;
- 2) Surat Peringatan II No. B. 114-XI/KC/ADK/01/2019, Tanggal 15 Januari 2019;
- 3) Surat Peringatan III No. B. 166-XI/KC/ADK/01/2019, Tanggal 23 Januari 2019;

10. Namun, meski telah diberikan kesempatan dan waktu yang patut, Tergugat I, dan Tergugat II tetap mengabaikan peringatan – peringatan tersebut dan tetap tidak menyelesaikan kewajiban utangnya yang telah menunggak (tetap wanprestasi). Oleh karena itu, mengingat Tergugat I, dan Tergugat II tetap wanprestasi, maka sesuai dengan ketentuan Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) dinyatakan bahwa : *“apabila debitur (Penggugat) cidera janji (wanprestasi) Pemegang Hak Tanggungan (Tergugat) mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan (SHM No. 1089 atas nama Penggugat, SHM No. 126 atas nama Isrofi, SHM No. 469 an Isrofi, SHM No. 522 an Isrofi, SHM No. 569 atas nama Haji Lalu Tanwir dan SHM No. 577 atas nama Isrofi) atas*



kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum (Tergugat V) serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (vide Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT). Selain itu dalam Pasal 2 butir 6 Akta Pemberian Hak Tanggungan juga secara tegas dinyatakan bahwa : jika Debitur (Penggugat) tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya (wanprestasi), Pemegang Hak Tanggungan (Tergugat) dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pemberi hak tanggungan (Penggugat) untuk menjual dihadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan (SHM No. 1089 atas nama Penggugat, SHM No. 126 atas nama Isrofi, SHM No. 469 an Isrofi, SHM No. 522 an Isrofi, SHM No. 569 atas nama Haji Lalu Tanwir dan SHM No. 577 atas nama Isrofi) baik seluruhnya maupun sebagian – sebagian;

11. Selanjutnya, mengingat Tergugat I, dan Tergugat II terbukti telah wanprestasi, maka Tergugat III mengajukan lelang parate eksekusi Hak Tanggungan kepada Tergugat V sesuai ketentuan dan prosedur hukum sebagaimana diatur dalam Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) dan Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 Jo. Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (vide Surat Permohonan Lelang Nomor B. 2562/KC-XI/ADK/10/2021 Tanggal 14 Oktober 2021), serta terhadap lelang eksekusi Hak Tanggungan a quo, telah Tergugat sampaikan pemberitahuan kepada Penggugat (vide Surat Pemberitahuan Lelang Kepada Debitur Nomor B.2622/KC-XI/ADK/10/2021 Tanggal 19 Oktober 2021). Bahwa berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat III tersebut, Tergugat V telah melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap SHM No. 1089 atas nama Penggugat tersebut sesuai ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (vide Surat Penetapan Jadwal Lelang S-571/WKN.14/KNL.03/2021 Tanggal 19 Oktober 2021, Pengumuman Lelang Melalui Surat Kabar Suara NTB Tanggal 21 Oktober 2021 serta Risalah Lelang Nomor 261/67/2021 Tanggal 28 Oktober 2021);
12. Sehingga berdasarkan hal – hal tersebut diatas, serta dengan telah terbitnya Risalah Lelang Nomor 261/67/2021 Tanggal 28 Oktober 2021, maka nyata-nyata dan terbukti lelang eksekusi Hak Tanggungan obyek jaminan kredit a quo yang dilakukan Tergugat III dengan perantaraan



Tergugat V telah dilakukan sesuai dengan ketentuan dan prosedur lelang. Dengan demikian, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 24 April 1969 Nomor 323K/Sip/1968 *juncto* Pasal 4 Peraturan Menteri keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, terhadap lelang eksekusi yang telah dilaksanakan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.

13. Maka, jelaslah telah cukup untuk dijadikan dasar bagi Tergugat III untuk melakukan proses lelang terhadap jaminan kredit *a quo* karena Tergugat I dan II telah wanprestasi / tidak dapat menyelesaikan kewajiban pembayaran tunggakan kreditnya kepada Tergugat III. Sehingga JELAS dan NYATA bahwa seluruh dalil-dalil Penggugat merupakan dalil yang SANGAT MENGADA – ADA dan TIDAK BERDASAR HUKUM sehingga sudah sepatutnya DITOLAK/DIABAIKAN;

Maka, berdasarkan alasan – alasan dan fakta – fakta hukum yang Tergugat III sampaikan di atas, jelaslah Tergugat III sama sekali tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dan sebaliknya segala tindakan Tergugat III telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta memiliki dasar hukum yang kuat, sehingga jelas - jelas tindakan Tergugat III yang mengupayakan pengembalian kredit macet karena Tergugat I dan Tergugat II telah WANPRESTASI sudah sepatutnya mendapatkan perlindungan hukum;

Oleh karena itu, Tergugat III mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Selong yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan : Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat 5 telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

A. Kronologis Dilakukannya Penetapan dan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap sebidang Tanah seluas 1.195 m² SHM No. 1089 an. HAJJAH RUSMINAH, terletak di Desa Montong Betok, Kecamatan Montong Gading, Kabupaten Lombok Timur, Provinsi Nusa Tenggara Barat Dan Dasar Hukumnya;

1. Bahwa Tergugat V tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil-dalil yang ditujukan kepada Tergugat V;



2. Bahwa Permasalahan yang diajukan oleh Penggugat di dalam gugatan Perbuatan melawan Hukumnya khususnya terhadap Tergugat V adalah atas tindakan Tergugat V yang telah melaksanakan penjualan aset hak tanggungan milik Penggugat dapat dikualifisir telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Bahwa guna menanggapi dalil Penggugat tersebut Tergugat V perlu menyampaikan kronologis permasalahannya dengan rincian sebagai berikut :
4. Bahwa ISROFI in casu Tergugat 1 merupakan debitur PT. BRI (Perseo) Cabang Selong in casu Tergugat 3, telah melakukan perikatan pemberian fasilitas kredit berdasarkan :
 - Akta Perjanjian Kredit Nomor: 30 tanggal 04 Februari 2009 yang ditanda tangani di atas meterai Rp. 6.000,00 oleh ISROFI in casu Tergugat 1;
 - Akta Perjanjian Tambahan Kredit Nomor : 12 tanggal 10 Agustus 2010 yang ditanda tangani di atas meterai Rp 6.000,00 ditanda tangani oleh ISROFI in casu Tergugat I;
 - Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Kredit dan Tambahan Kredit (SUPLESI) Nomor : 032 tanggal 20 Januari 2010 yang ditandatangani di atas meterai Rp 6.000,00 ditanda tangani oleh ISROFI in casu Tergugat 1;
5. Bahwa atas perjanjian tersebut, debitur in casu Tergugat 1 telah menjaminkan sebidang tanah dengan luas 1.195 m² , SHM No. 1089 an. HAJJAH RUSMINAH in casu Penggugat, terletak di Desa Montong Betok, Kecamatan Montong Gading, Kabupaten Lombok Timur, Provinsi Nusa Tenggara Barat;
6. Bahwa SHM tersebut telah dijaminkan oleh Tergugat I dan telah diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor : 825/2010 peringkat I (Pertama) tanggal 06 September 2010, serta Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 235/2010 tanggal 20 Agustus 2010;
7. Bahwa dalam perkembangannya, ternyata Tergugat I, tidak mematuhi isi perjanjian Kredit tersebut yang telah ditandatangani dan disepakati untuk dijalankan dengan baik, sehingga Tergugat 3 mengeluarkan :
 - Surat Peringatan I No. B.-XI/KC/ADK/01/2019, tgl. 04 Januari 2019;
 - Surat Peringatan II No. B.119-XI/KC/ADK/01/2019, tgl. 15 Januari 2019;
 - Surat Peringatan III No. B.166-XI/KCI/ADK/01/2019, tgl. 23 Januari 2019;



Kepada Tergugat I guna untuk menyelesaikan kewajiban utangnya tersebut, namun tidak ada realisasi penyelesaian kredit oleh Tergugat I, sehingga dapat dinyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan tindakan wanprestasi;

Bahwa dikarenakan Tergugat I telah melakukan tindakan wanprestasi, maka berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, Tergugat III mengajukan permohonan pelaksanaan lelang ulang eksekusi hak tanggungan kepada Tergugat V melalui Surat Permohonan lelang Nomor : B.2562/KC-XI/ADK/10/2021, tanggal 14 Oktober 2021, Hal : Permohonan Lelang Ulang Pelaksanaan Lelang an. ISROFI tanggal 13 Oktober 2021;

8. Bahwa selain itu, Tergugat 3 juga telah menyampaikan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 75/2021, tanggal 12 Oktober 2021 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur (Tergugat VI), dan diperoleh informasi bahwa tanah SHM No. 01089 Luas 1195 m2 (gambar situasi/surat ukur No. 367/montong Betok/2010 tgl. 07 Mei 2010) an. HAJJAH RUSMINAH terletak di Desa Montong Betok, Kecamatan Montong Gading, Kabupaten Lombok Timur, terdapat catatan Fisik di Buku Tanah:

- Dibebankan dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor : 825/2010 tanggal 06 September 2010 pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Terbuka, Berkedudukan di Jakarta Pusat;
- Untuk catatan Digital yang tertera di Aplikasi Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur, Pendaftaran terakhir berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Online tgl. 08 Oktober 2021;

9. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat III telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas dinyatakan bahwa *"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subyek dan Objek Lelang"* sehingga Tergugat V telah menetapkan Jadwal Lelang Ulang sesuai Surat Nomor : S-571/WKN.14/KNL.03/2021 tanggal 19 Oktober 2021, Hal : Penetapan Jadwal Lelang Ulang



10. Bahwa terhadap pelaksanaan lelang ulang tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat 1 oleh Tergugat 3 melalui Surat No. B.2622/KC-XI/ADK/10/2021, tanggal 19 Oktober 2021 Perihal : Pemberitahuan Lelang Ulang;
11. Bahwa pelaksanaan lelang ulang tersebut telah diumumkan juga melalui : Surat Kabar Harian Suara NTB tanggal 21 Oktober 2021 sebagai Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan, Sehingga azas publisitas telah terpenuhi.
12. Bahwa setelah penelitian kelengkapan dokumen dan setelah terpenuhinya segala persyaratan lelang, lelang tersebut telah dilaksanakan pada 28 Oktober 2021 dan dalam pelaksanaan lelang ulang ini hanya satu penawaran yang mengajukan penawaran tertinggi dan telah mencapai/melampaui Nilai Limit dan disetujui Penjual maka penawar tertinggi disahkan sebagai Pembeli yaitu Sdr. FADLI MARJAN, beralamat di Keluncing, RT/RW 002/000, Kel/Desa Perian, Kecamatan Montong Gading, Kabupaten Lombok Timur dengan Harga Lelang Rp500.000,000,00 (lima ratus juta rupiah) dan telah dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor : 261/67/2021, tanggal 28 Oktober 2021;
13. Bahwa sebagaimana ketentuan PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan dan sesuai putusan Mahkamah Agung RI No.876 K/Pdt/2005 tanggal 28 September 2006, menyatakan Pembeli Lelang melalui Kantor Lelang Negara adalah Pembeli Yang Beritikad Baik yang harus mendapat perlindungan hukum;
14. Bahwa dengan demikian terbukti dan tidak terbantahkan lagi, bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui Tergugat V telah sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku dan karenanya Risalah Lelang Nomor: 261/67/2021 tanggal 28 Oktober 2021 tidak bisa dibatalkan karena telah sesuai dengan prosedur lelang sehingga tidak dapat disebut sebagai perbuatan melawan hukum.
15. Bahwa lelang yang dilakukan Tergugat V juga telah sesuai Vedureglement Lembaran Negara Tahun 1908 No. 189 yang bersambung dengan Lembaran Negara Tahun 1940 No. 56, jo PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dimana terhadap rencana lelang dimaksud, oleh penjual selaku pemohon telah dilakukan pengumuman



lelang kepada khalayak umum melalui pengumuman pada Harian Suara NTB sebagai pengumuman lelang;

16. Bahwa dari uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan Tergugat V dalam melaksanakan pelelangan atas barang jaminan Tergugat I adalah dalam kapasitasnya menjalankan tugas kedinasan dari Menteri Keuangan, dalam hal ini Kepala KPKNL Mataram (selaku unit teknis vertikal Kementerian Keuangan);
17. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, jelas terbukti dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang atas Objek Lelang *a quo* adalah suatu perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, karena pada faktanya pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek *a quo* adalah telah sesuai dan memenuhi prosedur ketentuan yang berlaku, oleh karenanya Risalah Lelang atas Objek Lelang *a quo* adalah sah dan benar serta sempurna mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak, sehingga sudah sepatutnya dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Selong yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

B. Lelang Yang Dilakukan Telah Sesuai dengan Aturan dan Prosedur yang Berlaku

1. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat halaman 4 dalam gugatannya yang pada intinya mendalilkanperbuatan dari Tergugat I , Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum;
2. Bahwa menurut ketentuan di dalam pasal 1365 BW, secara jelas dinyatakan "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Menurut pakar Rona Agustina dalam bukunya yang berjudul "Perbuatan Melawan Hukum" (Jakarta : Pascasarjana FH Universitas Indonesia, 2003) pada halaman 117, menerangkan "dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai melawan hukum, diperlukan 5 unsur yang harus dipenuhi, sebagai berikut :
 - 1) Adanya suatu perbuatan;
 - 2) Perbuatan tersebut melawan hukum;
 - 3) Adanya kesalahan;
 - 4) Adanya kerugian dan;
 - 5) Terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;



Yang mana unsur-unsur tersebut di atas bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi, maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Baru apabila kelima unsur tersebut dipenuhi, maka barulah dapat dikatakan seseorang tersebut bertanggung jawab menggantikan kerugian atas perbuatan melanggar hukum kepada pihak lain;

3. Bahwa pada faktanya tidak ada satupun perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat V terhadap Penggugat;
4. Bahwa berdasarkan data yang ada pada kami Tergugat V pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap obyek sengketa telah dilaksanakan pada tanggal 28 Oktober 2021 dan telah diterbitkan Risalah Lelangnya Nomor : 261/67/2021 tanggal 28 Oktober 2021, sehingga dalil Penggugat yang demikian adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum;
5. Bahwa selain itu, berdasarkan pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas dinyatakan bahwa "Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subyek dan Obyek Lelang".
6. Bahwa Tergugat V menolak dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena merupakan dalil yang berdasar pada asumsi-asumsi pribadi serta tidak berdasar hukum.
7. Bahwa dalam Permohonan (*petitum*) Penggugat agar pelaksanaan lelang obyek tersebut dapat dikualifisir telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah mengada-ada karena Tergugat V telah melaksanakan lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sesuai dengan dalil-dalil yang telah disampaikan diatas;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam jawaban dan pokok perkara di atas, maka dengan ini Tergugat V memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Selong yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menyatakan segala tindakan Tergugat V terkait proses pelelangan telah sesuai ketentuan/peraturan yang berlaku dan telah sesuai dengan



Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga Risalah Lelang Nomor : 261/67/2021 tanggal 28 Oktober 2021 sah dan tidak bisa dibatalkan;

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat 1 dan Tergugat 2, Tergugat 3 dan Tergugat 5, Penggugat telah mengajukan replik yang secara lengkap sebagaimana terlampir dalam Berita Acara persidangan ini;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat, Tergugat 1 dan Tergugat 2, Tergugat 3 dan Tergugat 5 telah mengajukan duplik yang secara lengkap sebagaimana terlampir dalam Berita Acara persidangan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti tertulis sebagai berikut:

1. Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1089, tanggal 07 Mei 2010 surat ukur Nomor 367/MT. Betok/2010 atas nama Hajjah Rusminah, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Akta Perjanjian Tambahan Kredit (Suplesi) No. 12 tertanggal 10 Agustus 2010 yang dikeluarkan oleh Notaris Syekh Alkaff, SH., diberi tanda P-2;

Menimbang, bahwa alat bukti tertanda P-1 sampai dengan P-2 berupa fotokopi dan telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai sedangkan P-1 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, serta telah diberi materai sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa selain alat bukti tertulis, Penggugat telah menghadirkan Saksi yang telah memberikan keterangan sebagai berikut:

1. Saksi M. BADI MAWALLI. di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa sepengetahuan saksi yang diperkarakan oleh Penggugat dan Para Tergugat adalah masalah tanah dan bangunan yang terletak di Desa Montong Betok, Kecamatan Montong Gading, Kabupaten Lombok Timur dengan luas sekitar 12 (dua) are;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah dan bangunan tersebut sudah ada bukti kepemilikan berupa sertifikat dan pajak bumi dan bangunan;
- Bahwa sepengetahuan saksi bukti surat berupa sertifikat tersebut dibuat pada tahun 2022;
- Bahwa setahu saksi pada sertifikat tertera atan nama Muhamad Taufik;
- Bahwa Hj. Rusminah adalah kakak dari Muhamad Taufik;
- Bahwa setahu saksi Hj. Rusminah menjadi Penggugat karena tanahnya telah dieksekusi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah tersebut dieksekusi karena Tergugat telah berhutang/meminjam uang;
- Bahwa sertifikat tanah atas nama Muhamad Taufik tersebut sebagai jaminan pinjaman uang di bank BRI yang ada di Selong dan saksi tidak tahu besar uang yang dipinjam oleh Tergugat;
- Bahwa setahu saksi Muhamad Taufik sudah meninggal dunia;
- Bahwa Saksi mengetahuinya karena dapat cerita dari Hj. Rusminah sendiri bahwa Tergugat mendapat sertifikat tersebut dari Hj. Rusminah dan dipinjamkan uang di bank BRI;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut dieksekusi karena hutang belum lunas;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Tergugat berhutang dan saksi juga tidak tahu kapan Hj. Rusminah meminjamkan sertifikat tersebut kepada Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang eksekusi tanah tersebut adalah pihak dari Pengadilan dan pihak bank juga ada;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah tersebut dieksekusi karena saksi dapat cerita dari Hj. Rusminah;
- Bahwa Hj. Rusminah cerita bahwa ada pinjaman uang di bank yang belum sibayarkan/belum lunas itu sebabnya tanah tersebut dieksekusi;
- Bahwa seingat saksi Hj. Rusminah cerita kepada saksi sudah lama dan saksi tidak ingat hari dan tanggalnya;
- Bahwa Saksi mengetahui sertifikat tanah tersebut atas nama M. Taufik karena saksi hanya mendengar cerita dari Hj. Rusminah namun saksi tidak ikut menyaksikan;
- Bahwa alasan saksi ikut mendengar cerita tersebut karena saksi merasa penasaran dan ingin tahu tentang masalah Pak Is (Tergugat 1) meminjam sertifikat tersebut dijamin ke bank untuk meminjam uang dan saya tidak mengetahui banyaknya uang yang dipinjamkan dan pada saat Hj. Rusminah cerita kebetulan saya ada disana setelah tanah tersebut dieksekusi karena pada saat itu kebetulan saya juga sedang menjabat menjadi Ketua RT;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar Hj. Rusminah mendapat teguran dari bank;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut atas nama Muh. Taufik namun sekarang menjadi milik Hj. Rusminah karena dulu tanah tersebut sempat ditukar;

Halaman 21 dari 40 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi letak tanah tersebut di Montong Baik, Kecamatan Montong Gading, Kabupaten Lombok Timur;
- Bahwa sepengetahuan saksi sekarang tanah tersebut setelah dieksekusi dikuasai oleh Fadli kemudian disebelahnya terdapat kantor Pos, kantor Panwaslu dan juga terdapat Teras BRI;
- Bahwa pada saat Hj. Rusminah cerita tidak ada menyebutkan berapa jumlah pinjaman uang;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah tersebut sudah dieksekusi berdasarkan cerita dari Hj. Rusminah sendiri dan juga tahu karena pada saat tanah tersebut mau dieksekusi saksi ikut menyaksikannya;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut terdapat rumah dan bangunan kantor;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah tersebut atas nama Muh. Taufik karena saksi pernah melihat dari surat pajaknya;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah tersebut dijadikan jaminan setelah tanah tersebut dieksekusi;
- Bahwa dulu obyek ini pernah diperkarakan pada tahun 2022 dan saksi juga menjadi saksi dalam perkara tersebut;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi MULIADI. di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa sepengetahuan saksi terkait masalah penyitaan rumah milik Hj. Rusminah;
- Bahwa Saksi tidak tahu rumah milik Hj. Rusminah disita oleh siapa karena saksi pada saat rumah itu disita saksi melihat ada banyak polisi;
- Bahwa Saksi mendapat cerita tanah tersebut disita karena sertifikat tanah milik Hj. Rusminah tersebut awalnya dipinjamkan kepada Sdr. Isrofi kemudian Sdr. Isrofi menggunakan sertifikat tersebut untuk dipinjamkan uang ke bank BRI;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa jumlah uang yang dipinjam oleh Isrofi dan juga tidak tahu apakah sudah dibayar atau belum;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikat tersebut;
- Bahwa Saksi kurang tahu alasan Hj. Rusminah meminjamkan sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi hubungan antara Hj. Rusminah dengan Isrofi adalah keluarga yaitu suami Hj. Rusminah sepupu dari Isrofi yang bernama H. Lukman;

Halaman 22 dari 40 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Sel.



- Bahwa pada saat tanah tersebut dieksekusi saksi melihat dari luar ada polisi dan saksi tidak sempat bertanya siapa yang mengeksekusinya;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa jumlah uang yang dipinjamkan di bank;
- Bahwa Saksi tidak tahu disertifikat tertulis atas nama siapa;
- Bahwa seingat saksi pada saat saksi melihat tanah tersebut dieksekusi terdapat bangunan rumah dan depannya terdapat 6 buah toko berjajar;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang tinggal terlebih dahulu adalah keluarga saksi setelah itu dibeli oleh orang tua dari Hj. Rusminah kemudian dibangun rumah baru kemudian ditempati sekitar kurang lebih tahun 1990;
- Bahwa sepengetahuan saksi orang tua Hj. Rusminah bernama Hj. Maryam;
- Bahwa Hj. Maryam mempunyai 5 orang anak yaitu Hj. Rusminah, Alm. H. Fauzi, Alm. Samsul, H. Ridwan dan Hj. Maryani;
- Bahwa Saksi tidak kenal yang bernama M. Taufik;
- Bahwa Hj. Rusminah tidak pernah cerita kepada saksi tanah tersebut dijaminkan ke bank, saksi hanya tahu sebatas Hj. Rusminah meminjamkan tanah tersebut kepada Isrofi itu saja;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang menempati tanah tersebut sekarang adalah Pak Dwi kemudian terdapat kantor Panwaslu, kantor pos dan juga ada teras BRI;
- Bahwa sepengetahuan saksi HJ. Rusminah yang punya tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi Hj. Rusminah menguasai tanah tersebut kemungkinan dari tahun 1990 an;
- Bahwa Saksi tahu letak tanah dan rumah tersebut di Gubuk Jurang, Desa Montong Betok, Kecamatan Montong Gading, Kabupaten Lombok Timur;
- Bahwa sepengetahuan saksi luas tanah tersebut sekitar kurang lebih 12 are;
- Bahwa Saksi mengetahuinya dari cerita karena dulunya tanah tersebut milik kakek saksi yang kemudian dibeli oleh Hj. Rusminah;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi MUSTIADI. di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa sepengetahuan saksi terkait masalah sertifikat tanah milik Hj. Rusminah yang dipinjam oleh Isrofi untuk digunakan sebagai jaminan di bank BRI;
- Bahwa Saksi tahu karena pada saat tanah tersebut dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Selong;



- Bahwa Saksi tidak tahu alasan namun saksi mendapat cerita dari Hj. Rusminah pada saat tanah dieksekusi bahwa sertifikat tanah tersebut dipinjam oleh Isrofi untuk dijaminkan pinjam uang ke bank BRI;
- Bahwa sepengetahuan saksi Hj. Rusminah mendapat tanah tersebut beli dari bapak Delun;
- Bahwa Saksi tidak kapan Hj. Rusminah beli tanah tersebut karena saksi hanya mendapat cerita saja dari Hj. Rusminah;
- Bahwa Saksi mengetahuinya karena dapat cerita dari Hj. Rusminah;
- Bahwa sepengetahuan saksi di tanah tersebut terdapat rumah, pertokoan, BRI, Pos, Panwaslu dan ada anak buahnya Fadli juga berjualan disana;
- Bahwa Saksi kenal suami dari Hj. Rusminah yang bernama H. Lukman;
- Bahwa Saksi kurang tahu hubungan H. Lukman dengan Isrofi;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut terletak di Montong baik, Desa Montong Betok, Kecamatan Montong Gading, Kabupaten Lombok Timur;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah tersebut dieksekusi karena saksi melihat sendiri;
- Bahwa Saksi hanya mendengar cerita saja dari Hj. Rusminah;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut milik Hj. Rusminah;
- Bahwa Saksi tidak tahu alasannya Hj. Rusminah meminjamkan sertifikatnya ke Isrofi dan saksi tidak tahu ada perjanjian atau tidak karena saksi hanya mendengar ceritanya saja;
- Bahwa Hj. Rusminah cerita kepada saksi sudah lama dan lupa tahunnya yang jelas pada saat tanah tersebut dieksekusi;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah mengajukan alat bukti tertulis sebagai berikut:

1. Fotokopi dari Fotokopi bukti transaksi setoran atas nama Isrofi tanggal 11 Januari 2022, selanjutnya diberi tanda T1.2-1;
2. Fotokopi dari Fotokopi bukti transaksi setoran atas nama Isrofi tanggal 11 Januari 2022, selanjutnya diberi tanda T1.2-2;
3. Fotokopi bukti setoran atas nama Isrofi, selanjutnya diberi tanda T1.2-3;

Menimbang, bahwa alat bukti tertanda T.1.2-1 sampai dengan T.1.2-3 berupa fotokopi dan telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai sedangkan T.1.2-1 dan T.1.2-2 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, serta telah diberi materai sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara *a quo*;



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat 3 telah mengajukan alat bukti tertulis sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 30 tanggal 4 Februari 2009, diberi tanda T3-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Perjanjian Kredit Nomor 32 tanggal 20 Januari 2010, diberi tanda T3-2;
3. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 22 tanggal 10 Agustus 2010, diberi tanda T3-3;
4. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 04 tanggal 2 Februari 2011, diberi tanda T3-4;
5. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 21 tanggal 10 Februari 2012, diberi tanda T3-5;
6. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 22 tanggal 13 Februari 2013, diberi tanda T3-6;
7. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 39 tanggal 14 Maret 2013, diberi tanda T3-7;
8. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 51 tanggal 20 Februari 2014, diberi tanda T3-8;
9. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 60 tanggal 26 Nopember 2014, diberi tanda T3-9;
10. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 61 tanggal 26 Nopember 2014, diberi tanda T3-10;
11. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 569, diberi tanda T3-11;
12. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 522, diberi tanda T3-12;
13. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 126, diberi tanda T3-13;
14. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 469, diberi tanda T3-14;
15. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 577, diberi tanda T3-15;
16. Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1089, diberi tanda T3-16;
17. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 179/2009, diberi tanda T3-17;
18. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 121/2010, diberi tanda T3-18;
19. Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 825/2010, diberi tanda T3-19;
20. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 951/2013, diberi tanda T3-20;
21. Asli Rekening Koran No. 0157-01-501978-15-1 atas nama Isrofi (Tergugat 1), diberi tanda T3-21;
22. Asli Rekening Koran No. 0157-01-501978-15-1 atas nama Isrofi (Tergugat 1), diberi tanda T3-22;



23. Fotokopi dari Fotokopi Surat Peringatan No. B.40-XI/KC/ADK/01/2019, diberi tanda T3-23;
24. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan No. B.114-XI/KC/ADK/01/2019, diberi tanda T3-24;
25. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan No. B.166-XI/KC/ADK/01/2019, diberi tanda T3-25;
26. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang No. B.2353/KC-XI/ADK/09/2021, diberi tanda T3-26;
27. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Ulang No. B.2622/KC-XI/ADK/10/2021, diberi tanda T3-27;
28. Aslinya Salinan Risalah Lelang Nomor 250/67/2021, diberi tandan T3-28;
29. Fotokopi dari fotokopi salinan Risalah Lelang Nomor 261/67/2021, diberi tanda T3-29;

Menimbang, bahwa alat bukti tertanda T3-1 sampai dengan T3-29 berupa fotokopi dan telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai sedangkan T3-15, T3-16, T3-19, T3-23, T3-24, T3-25, T3-26, T3-27, dan T3-29 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, serta telah diberi materai sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat 5 telah mengajukan alat bukti tertulis sebagai berikut:

1. Fotokopi dari Fotokopi surat perjanjian kredit Nomor 30 tanggal 04 Februari 2009, diberi tanda T5-1;
2. Fotokopi dari Fotokopi surat perjanjian tambahan kredit (suplesi) No. 12 tanggal 10 Agustus 2010, diberi tanda T5-2;
3. Fotokopi dari Fotokopi surat perjanjian jangka waktu kredit dan tambahan kredit (suplesi) No. 32, tanggal 20 Januari 2010, diberi tanda T5-3;
4. Fotokopi dari Fotokopi sertifikat hak milik No. 1089, tanggal 26 Mei 2010, diberi tanda T5-4;
5. Fotokopi dari Fotokopi sertifikat hak Tanggungan No. 825, tanggal 06 September 2010, diberi tanda T5-5;
6. Fotokopi dari Fotokopi Akta Pemberikan Hak Tanggungan Nomor 235, tanggal 20 Agustus 2010, diberi tanda T5-6;
7. Fotokopi dari Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) Nomor B-40-XI/KC/ADK/01/2019, tanggal 04 Januari 2019, diberi tanda T5-7;
8. Fotokopi Surat Peringatan II (Kedua) No. B-119-XI/KC/ADK/01/2019, tanggal 15 Januari 2019, diberi tanda T5-8;
9. Fotokopi dari Fotokopi Surat Peringatan III (Ketiga) No. B-166-XI/KC/ADK/01/2019, tanggal 23 Januari 2019, diberi tanda T5-9;



10. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Ulang Pelaksanaan Lelang an. Isrofi, tanggal 13 Oktober 2021 dari PT BRI (persero) Tbk. Cabang selong, diberi tanda T5-10;
11. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang Ulang No. S-571/WKKN.14/KNL.03/2023, tanggal 19 Oktober 2021 dari Kantor KPKNL Mataram, diberi tanda T5-11;
12. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 75/2021 tanggal 12 Oktober 2021, diberi tanda T5-12;
13. Fotokopi dari Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah secara online No. NTPN : 820211007492571 07/10/2021, diberi tanda T5-13;
14. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Ulang No. B.2622/KC-XI/ADK/10/2021 tanggal 19 Oktober 2021 dari PT. BRI Cabang Selong, diberi tanda T5-14;
15. Fotokopi Surat Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Suara NTB tanggal 21 Oktober 2021, diberi tanda T5-15;
16. Fotokopi Risalah Lelang No. 261/67/2021 tanggal 28 Oktober 2021, diberi tanda T5-16;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti T.5-1 sampai dengan T.5-16 adalah fotokopi yang telah dicocokkan dengan aslinya sedangkan T.5-1 sampai dengan T.5-7, T.5-9 dan T.5-13 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya serta terhadap seluruh alat bukti tersebut telah diberi materai secukupnya, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa setelah proses jawab-jinawab dan pembuktian sebagaimana tersebut di atas, untuk memperjelas letak, luas dan batas-batas tanah obyek sengketa perkara *a quo*, maka pada hari Jumat tanggal 15 September 2023, Majelis Hakim telah melakukan sidang pemeriksaan setempat (*Gerechtlijke Plaatsopneming*) terhadap obyek sengketa perkara *a quo* yang terletak di Desa Montong Betok, Kecamatan Montong Gading, Kabupaten Lombok Timur, Provinsi Nusa Tenggara Barat, yang hasil selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara sidang pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulan serta menyatakan tidak ada lagi yang akan disampaikan, dan selanjutnya mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 27 dari 40 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Sel.



Menimbang, bahwa Tergugat 4, Tergugat 6, Tergugat 7 dan Tergugat 8 tidak pernah datang menghadap di depan persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sehingga terhadap Tergugat 4, Tergugat 6, Tergugat 7 dan Tergugat 8 dianggap tidak mempergunakan haknya;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan hasil pemeriksaan setempat (*Gerechtlijke Plaatsopneming*) terhadap obyek sengketa;

Menimbang, bahwa pada hari Jum'at, tanggal 15 September 2023 Majelis Hakim telah melakukan sidang pemeriksaan setempat (*Gerechtlijke Plaatsopneming*) terhadap tanah obyek sengketa yang hasilnya termuat lengkap di dalam Berita Acara hasil pemeriksaan setempat dan para pihak pada waktu pemeriksaan setempat sepakat menunjuk tanah obyek sengketa yaitu terletak di Desa Montong Betok, Kecamatan Montong Gading, Kabupaten Lombok Timur;

Menimbang, bahwa para pihak pada waktu pemeriksaan setempat menyampaikan bahwa batas menurut Penggugat adalah batas sesuai dalil gugatan dan Para Tergugat sesuai dalil jawabannya, sehingga apabila terdapat perbedaan mengenai batas tanah obyek sengketa tersebut sangat wajar terjadi karena masing-masing para pihak berdasarkan pada dalil masing-masing namun untuk memastikan batas tanah obyek sengketa secara pasti maka dapat dilakukan pada waktu pemeriksaan setempat bahwa tanah yang dikuasai oleh Para Tergugat adalah tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* sehingga dapat menjadi dasar bagi Majelis Hakim dalam memeriksa perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan setempat (*Gerechtlijke Plaatsopneming*) tersebut, maka diketahui fakta bahwa tanah yang dikuasai oleh Para Tergugat adalah tanah yang menjadi obyek gugatan, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa benar obyek sengketa adalah tanah sesuai dengan dalil gugatan maka letak dan batas tanah obyek sengketa tersebut menjadi fakta hukum yang tetap;

DALAM EKSEPSI.

Menimbang, bahwa Tergugat 3 dalam surat jawabannya mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Gugatan kabur (*Obscuur Libel*)

Bahwa dalam gugatan mendalilkan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah melaksanakan eksekusi lelang hak tanggungan terhadap jaminan kredit yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1089 atas nama Penggugat karena Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas, tegas dan rinci dasar hukum / ketentuan /



undang-undang (*rechtelijke grond*) apa yang dilanggar / dilawan oleh Para Tergugat;

Bahwa posita merupakan dasar yang harus memuat 2 (dua) unsur, yaitu dasar fakta (*feitelijke grond*) yang menjelaskan fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung atas hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan obyek perselisihan serta dasar hukum (*rechtelijke grond*) yang menjelaskan hubungan dan dasar hukum antara Penggugat dengan materi atau obyek yang diperselisihkan;

Menimbang, bahwa terhadap alasan dalil eksepsi tersebut Majelis Hakim menilai dan berpendapat bahwa untuk mengetahui berkaitan dengan dasar hukum yang dilanggar oleh Para Tergugat harus dibuktikan dalam materi pembuktian pokok perkara, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi *a quo* tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dalil eksepsi tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap dalil eksepsi tersebut tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana dalam surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati jawab-jinawab dari para pihak, maka selanjutnya dapat disimpulkan hal-hal yang harus dibuktikan adalah sebagai berikut:

Apakah benar tanah objek sengketa merupakan tanah milik Penggugat yang belum dialihkan kepada pihak lain, sehingga penguasaan oleh Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam jawaban Para Tergugat telah membantah dalil gugatan, maka berdasarkan ketentuan Pasal 283 Rbg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan gugatannya;

Menimbang, bahwa yang harus dibuktikan oleh Penggugat adalah bahwa tanah objek sengketa adalah milik Penggugat sehingga Penggugat masih berhak atas tanah obyek sengketa, sedangkan Para Tergugat yang harus dibuktikan adalah bahwa penguasaan atas tanah objek sengketa adalah penguasaan yang sah dan tidak melawah hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal oleh Para Tergugat maka menurut hukum harus dianggap terbukti adalah bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 15 September 2023;



Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan mempunyai sebidang tanah yang terletak di Desa Montong Betok, Kecamatan Montong Gading, Kabupaten Lombok Timur sesuai sertifikat hak milik Nomor 1089 atas nama Penggugat, kemudian pada tahun 2010 Tergugat 1 dan Tergugat 2 mendatangi Penggugat untuk meminjam sertifikat hak milik Nomor 1089 atas nama Penggugat dengan alasan akan melakukan pinjaman hutang karena Penggugat melihat Tergugat 1 dan Tergugat 2 sangat membutuhkan bantuan maka Penggugat memberikan sertifikat hak milik kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2, kemudian sekitar tahun 2019 Penggugat mengetahui tanahnya telah dijadikan sebagai jaminan kredit tambahan (Suplesi) oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 pada Tergugat 3 tanpa sepengetahuan Penggugat;

Menimbang, bahwa mengetahui tanahnya dijadikan sebagai jaminan kredit tambahan (Suplesi) oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 kepada Tergugat 3, maka Penggugat merasa keberatan dengan mendatangi Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk mempertanggung jawabkan perbuatannya dan oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 sanggup dan akan menyelesaikannya dengan Tergugat 3 akan tetapi Tergugat 1 dan Tergugat 2 tidak menyelesaikannya sehingga adanya relas panggilan Anmaning sehubungan dengan pelaksanaan eksekusi atas risalah Lelang oleh Tergugat 5 sehingga Tergugat 4 pemenang atas pelaksanaan lelang tersebut, kemudian oleh Tergugat 4 telah disewakan kepada Tergugat 7 dan Tergugat 8 dan sudah terbit sertipikat hak milik atas nama Tergugat 4 oleh Tergugat 6;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil tersebut, Penggugat telah mengajukan alat bukti tertulis bertanda P-1 berupa fotokopi sertipikat hak milik Nomor 1089 atas nama Hajah Rusminah, dan alat bukti P-2 berupa akta perjanjian tambahan kredit (Suplesi) Nomor 12 tanggal 10 Agustus 2010 yang dikeluarkan oleh Notaris Syekh Alkaff, SH. serta 3 (tiga) orang Saksi yang masing-masing bernama M. Badi Mawalli, Muliadi dan Mustiadi;

Menimbang, bahwa Tergugat 1 dan Tergugat 2 mendalilkan bahwa benar Penggugat datang mencari tanggung jawab Tergugat 1 dan Tergugat 2 dan sanggup menyelesaikannya dengan Tergugat 3, tetapi Tergugat 3 tidak mau tau dan tetap ingin melelang jaminan tersebut, walaupun Tergugat 1 tetap memohon jangan sampai dijual lelang jaminan tersebut dan sambil Tergugat 1 cicil sampai laku aset Tergugat 1, kemudian akhir tahun 2021 Tergugat 1 dan Tergugat 2 pulang ke rumah dan pada saat itu bertepatan dengan datang surat pemberitahuan pelelangan oleh BRI melalui KPKNL disini kami berupaya menghadap kepada para pemimpin BRI cabang Selong dan meminta Nomor Rekening pinjaman kami biar kami bisa membayar hutang kami tetapi di pihak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BRI tidak mau tau dan tetap melelang dengan harga yang tidak sepatasnya dan tanpa persetujuan kami;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat 1 dan Tergugat 2 mengajukan alat bukti tertulis bertanda T.1.2-1 berupa Fotokopi bukti transaksi setoran atas nama Isrofi tanggal 11 Januari 2022, alat bukti T.1.2-2 Fotokopi bukti transaksi setoran atas nama Isrofi tanggal 11 Januari 2022 dan alat bukti T1.2-3 bukti setoran atas nama Isrofi;

Menimbang, bahwa Tergugat 3 mendalilkan bahwa dalam posita angka 3, angka 4 dan angka 5 dan angka 6 surat gugatannya telah mengakui adanya utang antara tergugat 1 dan tergugat 2 dengan tergugat iii dan posita angka 7 telah mengakui bahwa utang Tergugat 3 telah menunggak / tidak mampu melunasi dengan adanya pengakuan dari Penggugat maka tidak perlu dibuktikan lagi benar atau tidaknya terdapat utang Tergugat 1 dan Tergugat 2 kepada Tergugat 3, karena Tergugat 1 dan 2 merupakan debitur Tergugat 3 yang menerima fasilitas kredit dari Tergugat 3 dengan total kredit Rp. 1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah) sesuai Akta Perjanjian Kredit awal Nomor 30 Tanggal 4 Februari 2009 dan Perjanjian kredit terakhir Addendum Suplesi dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 61 Ttnggal 26 November 2014;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Penggugat telah sepakat dan setuju mengenai ketentuan dan syarat kredit termasuk jumlah kredit, jangka waktu, suku bunga kredit, agunan kredit dan ketentuan penyelesaian kredit apabila Tergugat 1 dan Tergugat 2 tidak memenuhi kewajiban pembayaran utangnya (wanprestasi) dan untuk menjamin pelunasan kredit Tergugat 1 dengan Tergugat 2 dan Penggugat telah menyerahkan asetnya sebagai jaminan kredit berupa tanah dan/atau bangunan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) 1089 atas nama Penggugat, SHM Nomor 126 atas nama Isrofi, SHM Nomor 469 atas nama Isrofi, SHM Nomor 522 atas nama Isrofi, SHM Nomor 569 atas nama Haji Lalu Tanwir dan SHM Nomor 577 atas nama Isrofi sehingga terhadap jaminan kredit tersebut telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan peringkat pertama dengan rincian nilai pengikatan sebagai berikut SHT Nomor 179/2009 sejumlah Rp580.000.000,00 SHT Nomor 121/2010 sejumlah Rp. 350.000.000,00 SHT Nomor 825/2010 sejumlah Rp. 200.000.000,00 SHT Peringkat kedua Nomor 951/2013 sejumlah Rp. 650.000.000,00;

Menimbang, bahwa dalam perjalanan, kredit Tergugat 1 dan Tergugat 2 mengalami kesulitan pembayaran utangnya kepada Tergugat 3 sehingga telah wanprestasi terhadap kesepakatan perjanjian kredit dengan Tergugat 3 namun Tergugat 3 tetap memberikan kesempatan kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2

Halaman 31 dari 40 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Sel.

Disclaimer

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



untuk dapat menyelesaikan kewajiban pembayaran utangnya dan Tergugat 3 telah memberikan kesempatan dan waktu yang patut kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya pembayaran tunggakan kreditnya kepada Tergugat 3 dengan menyampaikan Surat Peringatan kepada Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali yaitu peringatan pertama tanggal 4 Januari 2019, peringatan kedua tanggal 15 Januari 2019, peringatan ketiga tanggal 23 Januari 2019 namun Tergugat 1 dan Tergugat 2 mengabaikan peringatan tersebut dan tetap tidak menyelesaikan kewajiban utangnya yang telah menunggak, maka sesuai Pasal 6 Jo Pasal 20 Ayat (1) huruf a Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT) dinyatakan bahwa : *apabila debitur cidera janji (wanprestasi) pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum*, kemudian Pasal 2 butir 6 Akta Pemberian Hak Tanggungan juga secara tegas, sehingga Tergugat 3 mengajukan lelang parate eksekusi Hak Tanggungan kepada Tergugat 5, sehingga Tergugat 5 telah melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap SHM Nomor 1089 atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat 3 mengajukan alat bukti tertulis bertanda T.3-1 berupa akta perjanjian kredit nomor 30 tanggal 4 Februari 2009, alat bukti T.3-2 berupa akta perjanjian kredit nomor 32 tanggal 20 Januari 2010, alat bukti T.3-3 berupa akta perjanjian kredit nomor 22 tanggal 10 Agustus 2010, alat bukti T.3-4 berupa akta perjanjian kredit nomor 04 tanggal 2 Februari 2011, alat bukti T.3-5 berupa akta perjanjian kredit nomor 21 tanggal 10 Februari 2012, alat bukti T.3-6 berupa akta perjanjian kredit nomor 22 tanggal 13 Februari 2013, alat bukti T.3-7 berupa akta perjanjian kredit nomor 39 tanggal 14 Maret 2013, alat bukti T.3-8 berupa akta perjanjian kredit nomor 51 tanggal 20 Februari 2014, alat bukti T.3-9 berupa akta perjanjian kredit nomor 60 tanggal 26 Nopember 2014, alat bukti T.3-10 berupa akta perjanjian kredit nomor 61 tanggal 26 Nopember 2014, alat bukti T.3-11 berupa sertipikat hak milik nomor 569, alat bukti T.3-12 berupa sertipikat hak milik nomor 522, alat bukti T.3-13 berupa sertipikat hak milik nomor 126, alat bukti T.3-14 berupa sertipikat hak milik nomor 469, alat bukti T.3-15 berupa sertipikat hak milik nomor 577, alat bukti T.3-16 berupa sertipikat hak milik nomor 1089, alat bukti T.3-17 berupa sertipikat hak tanggungan Nomor 179/2009, alat bukti T.3-18 sertipikat hak tanggungan Nomor 121/2010, alat bukti T.3-19 berupa sertipikat hak tanggungan Nomor 825/2010, alat bukti T.3-20 berupa sertipikat hak tanggungan Nomor 951/2013, alat bukti T.3-21 berupa Rekening Koran No. 0157-01-501978-15-1 atas nama Isrofi (Tergugat 1), alat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti T.3-22 berupa Rekening Koran No. 0157-01-501978-15-1 atas nama Isrofi (Tergugat 1), alat bukti T.3-23 berupa Surat Peringatan No. B.40-XI/KC/ADK/01/2019, alat bukti T.3-24 berupa Surat Peringatan No. B.114-XI/KC/ADK/01/2019, alat bukti T.3-25 berupa Surat Peringatan No. B.166-XI/KC/ADK/01/2019, alat bukti T.3-26 berupa Surat Pemberitahuan Lelang No. B.2353/KC-XI/ADK/09/2021, alat bukti T.3-27 berupa Surat Pemberitahuan Lelang Ulang No. B.2622/KC-XI/ADK/10/2021, alat bukti T.3-28 berupa Salinan Risalah Lelang Nomor 250/67/2021, dan alat bukti T.3-29 berupa salinan Risalah Lelang Nomor 261/67/2021;

Menimbang, bahwa Tergugat 5 mendalilkan bahwa Tergugat 1 merupakan debitur dari Tergugat 3 berdasarkan akta perjanjian kredit Nomor 30 tanggal 4 Februari 2009, akta perjanjian kredit Nomor 12 tanggal 10 Agustus 2010, akta perjanjian kredit Nomor 032 tanggal 20 Januari 2010 dan Tergugat 1 telah menjaminkan sebidang tanah sesuai SHM Nomor 1089 atas nama Hajjah Rusminah yang telah diikat dengan sertifikat hak Tanggungan Nomor 825/2010 serta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 235/2010 tanggal 20 Agustus 2010 dan dalam perkembangannya Tergugat 1 tidak memenuhi isi perjanjian kredit sehingga Tergugat 3 mengeluarkan surat peringatan tanggal 4 Januari 2019, tanggal 15 Januari 2019 dan tanggal 23 Januari 2019 dan oleh karena Tergugat 1 telah wanprestasi, maka Tergugat 3 mengajukan permohonan pelaksanaan lelang ulang eksekusi disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka Tergugat 5 mengeluarkan pemberitahuan lelang ulang dan diumumkan melalui Surat Kabar Harian Suara NTB tanggal 21 Oktober 2021 sebagai Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan sehingga mendapat penawaran tertinggi dari Tergugat 4 dan dinyatakan sebagai pembeli dengan harga tertinggi yaitu Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan telah dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 261/67/2021 tanggal 28 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat 5 mengajukan alat bukti tertulis bertanda T.5-1 berupa surat perjanjian kredit Nomor 30 tanggal 04 Februari 2009, alat bukti T.5-2 berupa surat perjanjian tambahan kredit (suplesi) No. 12 tanggal 10 Agustus 2010, alat bukti T.5-3 berupa surat perjanjian jangka waktu kredit dan tambahan kredit (suplesi) No. 32, tanggal 20 Januari 2010, alat bukti T.5-4 berupa sertipikat hak milik Nomor 1089, tanggal 26 Mei 2010, alat bukti T.5-5 berupa sertipikat hak tanggungan Nomor 825, tanggal 06 September 2010, alat bukti T.5-6 berupa akta pemberian Hak Tanggungan Nomor 235, tanggal 20 Agustus 2010, alat bukti T.5-7 berupa Surat Peringatan I (Pertama) Nomor B-40-XI/KC/ADK/01/2019,

Halaman 33 dari 40 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Sel.



tanggal 04 Januari 2019, alat bukti T.5-8 berupa Surat Peringatan II (Kedua) No. B-119-XI/KC/ADK/01/2019, tanggal 15 Januari 2019, alat bukti T.5-9 berupa surat peringatan III (Ketiga) Nomor B-166-XI/KC/ADK/01/2019, tanggal 23 Januari 2019, alat bukti T.5-10 berupa surat Permohonan Lelang Ulang Pelaksanaan Lelang atas nama Isrofi, tanggal 13 Oktober 2021 dari PT BRI (persero) Tbk. Cabang selong, alat bukti T.5-11 berupa Surat Penetapan Jadwal Lelang Ulang Nomor S-571/WKKN.14/KNL.03/2023, tanggal 19 Oktober 2021 dari Kantor KPKNL Mataram, alat bukti T.5-12 berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 75/2021 tanggal 12 Oktober 2021, alat bukti T.5-13 berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah secara online Nomor NTPN 820211007492571 07/10/2021, alat bukti T.5-14 berupa Surat Pemberitahuan Lelang Ulang No. B.2622/KC-XI/ADK/10/2021 tanggal 19 Oktober 2021 dari PT. BRI Cabang Selong, alat bukti T.5-15 berupa Surat Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Suara NTB tanggal 21 Oktober 2021, dan alat bukti T.5-16 berupa Risalah Lelang No. 261/67/2021 tanggal 28 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat maupun dalil jawaban Para Tergugat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan berdasarkan pada alat bukti tertulis maupun alat bukti Saksi yang diajukan oleh para pihak sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Saksi M. Badi Mawalli menerangkan tanah dan bangunan yang disengketakan sudah ada sertifikat dan pajak bumi dan bangunan atas nama Muhamad Taufik yang merupakan adik dari Penggugat dan Pengugat mengajukan gugatan karena tanahnya telah dieksekusi karena Tergugat 1 telah berhutang di BRI Selong dengan jaminan tanah atas nama Muhamad Taufik dan Saksi M. Badi Mawalli mengetahui mengenai utang piutang tersebut cerita dari Pengugat sehingga tanah dan bangunan dieksekusi oleh Pengadilan karena hutang belum lunas;

Menimbang, bahwa Saksi Muliadi menerangkan mengetahui penyitaan rumah milik Penggugat sehingga Saksi Muliadi mendapat cerita dari Penggugat disita karena sertifikat tanah milik Penggugat awalnya dipinjamkan kepada Tergugat 1 kemudian Tergugat 1 menggunakan sertifikat tersebut untuk dipinjamkan uang ke bank BRI sehingga tanah dieksekusi karena Saksi Muliadi melihat polisi dan yang dieksekusi adalah bangunan rumah dan depannya terdapat 6 buah toko berjajar;

Menimbang, bahwa Saksi Mustiadi menerangkan sertifikat tanah milik Penggugat yang dipinjam oleh Tergugat 1 untuk digunakan sebagai jaminan di bank BRI sehingga dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Selong dan berdasarkan



cerita dari Penggugat tanah dieksekusi bahwa sertifikat tanah tersebut dipinjam oleh Tergugat 1 untuk dijaminan pinjam uang ke bank BRI namun Saksi Mustiadi tidak tahu alasan Penggugat meminjamkan sertifikatnya kepada Tergugat 1 dan tidak tahu ada perjanjian atau tidak karena hanya mendengar cerita saja;

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi M. Badi Mawalli, Saksi Muliadi dan Saksi Mustiadi diperoleh fakta hukum bahwa Penggugat telah meminjamkan sertipikat hak milik atas nama Penggugat kepada Tergugat 1 untuk dijadikan jaminan utang oleh Tergugat 1 kepada Tergugat 3 dan ternyata Tergugat 1 tidak mampu membayar utang tersebut kepada Tergugat 3 sehingga tanah dan bangunan yang tercatat dalam sertipikat hak milik atas nama Penggugat dilakukan penyitaan dan dilelang sehingga dilakukan eksekusi;

Menimbang, bahwa alat bukti P-1 berupa sertipikat hak milik nomor 1089 atas nama Hajjah Rusminah dan P-2 berupa akta perjanjian tambahan kredit (Suplesi) Nomor 12 tanggal 10 Agustus 2010 yang dikeluarkan oleh Notaris Syekh Alkaff, SH., kemudian alat bukti P-1 tersebut adalah fotokopi atas fotokopi yang secara formil tidak dapat dipastikan kebenarannya sesuai dengan yang aslinya selanjutnya alat bukti P-2 akta perjanjian tambahan kredit (Suplesi), yang mana dalam alat bukti P-2 tersebut yang bertindak sebagai pihak pertama adalah Pimpinan Cabang BRI Cabang Selong dan sebagai pihak kedua adalah Isrofi dan Elly Nurhidayati (Tergugat 1 dan Tergugat 2) dan di dalam alat bukti P-2 tersebut Isrofi dan Elly Nurhidayati (Tergugat 1 dan Tergugat 2) mengajukan tambahan pinjaman kredit kepada Tergugat 3 dengan jaminan Sertipikat hak milik Nomor 1089 atas nama Hajjah Rusminah;

Menimbang, bahwa dari alat bukti T.1.2-1 diketahui bahwa Tergugat 1 telah membayar beberapa kali angsuran atas pinjam kepada Tergugat 3, kemudian dari alat bukti T.1.2-2 diketahui bahwa Tergugat 1 telah melakukan setoran cicilan kredit kepada Tergugat 3 demikian juga dari alat bukti T.1.2-3 diketahui bahwa Tergugat 1 telah melakukan setoran cicilan kredit kepada Tergugat 3 namun dari alat bukti T.1.2-1, T.1.2-2 dan T.1.2-3 tersebut diperoleh fakta bahwa Tergugat 1 dan Tergugat 2 belum memenuhi seluruh kewajibannya kepada Tergugat 3;

Menimbang, bahwa alat bukti T.3-1 adalah akta perjanjian kredit Nomor 30 tanggal 4 Februari 2009, yang mana dalam alat bukti T.3-1 tersebut yang bertindak Kreditur adalah Bank Rakyat Indonesia (Tergugat 3) dan sebagai Debitur adalah Tergugat 1 dan Tergugat 2 dengan jaminan 3 (tiga) Sertipikat hak milik masing-masing atas nama Isrofi dan Haji Lalu Tanwir, alat bukti T.3-2 adalah akta perjanjian kredit Nomor 32 tanggal 20 Januari 2010 yang mana



dalam alat bukti T.3-2 tersebut yang bertindak Kreditur adalah Bank Rakyat Indonesia (Tergugat 3) dan sebagai Debitur adalah Tergugat 1 dan Tergugat 2 dengan jaminan 5 (lima) sertifikat hak milik masing-masing atas nama Isrifo dan Haji Lalu Tanwir, kemudian alat bukti T.3-3 adalah akta perjanjian kredit Nomor 22 tanggal 10 Agustus 2010, yang mana dalam alat bukti T.3-3 tersebut yang bertindak Kreditur adalah Bank Rakyat Indonesia (Tergugat 3) dan sebagai Debitur adalah Tergugat 1 dan Tergugat 2 dengan jaminan 5 (lima) Sertipikat hak milik masing-masing atas nama Isrifo dan Haji Lalu Tanwir, kemudian alat bukti T.3-4 adalah akta perjanjian kredit Nomor 04 tanggal 2 Februari 2011, yang mana dalam alat bukti T.3-4 tersebut yang bertindak Kreditur adalah Bank Rakyat Indonesia (Tergugat 3) dan sebagai Debitur adalah Tergugat 1 dan Tergugat 2 dengan jaminan 6 (enam) Sertipikat hak milik masing-masing atas nama Isrofi dan Haji Lalu Tanwir serta Hajah Rusminah;

Menimbang, bahwa alat bukti T.3-5 adalah akta perjanjian kredit Nomor 21 tanggal 10 Februari 2012, yang mana dalam alat bukti T.3-5 tersebut yang bertindak sebagai Kreditur adalah Bank Rakyat Indonesia (Tergugat 3) dan sebagai Debitur adalah Tergugat 1 dan Tergugat 2 dengan jaminan 6 (enam) Sertipikat hak milik masing-masing atas nama Isrofi dan Haji Lalu Tanwir serta Hajah Rusminah, kemudian alat bukti T.3-6 adalah akta perjanjian kredit Nomor 22 tanggal 13 Februari 2013, yang mana dalam alat bukti T.3-6 tersebut yang bertindak sebagai Kreditur adalah Bank Rakyat Indonesia (Tergugat 3) dan sebagai Debitur adalah Tergugat 1 dan Tergugat 2 dengan jaminan 6 (enam) Sertipikat hak milik masing-masing atas nama Isrofi dan Haji Lalu Tanwir serta Hajah Rusminah, kemudian alat bukti T.3-7 adalah akta perjanjian kredit Nomor 39 tanggal 14 Maret 2013, yang mana dalam alat bukti T.3-7 tersebut yang bertindak sebagai Kreditur adalah Bank Rakyat Indonesia (Tergugat 3) dan sebagai Debitur adalah Tergugat 1 dan Tergugat 2 dengan jaminan 6 (enam) sertipikat hak milik masing-masing atas nama Isrofi dan Haji Lalu Tanwir serta Hajah Rusminah;

Menimbang, bahwa alat bukti T.3-8 adalah akta perjanjian kredit Nomor 51 tanggal 20 Februari 2014 yang mana dalam alat bukti T.3-8 tersebut yang bertindak sebagai Kreditur adalah Bank Rakyat Indonesia (Tergugat 3) dan sebagai Debitur adalah Tergugat 1 dan Tergugat 2 dengan jaminan 6 (enam) sertipikat hak milik masing-masing atas nama Isrofi dan Haji Lalu Tanwir serta Hajah Rusminah, kemudian alat bukti T.3-9 adalah akta perjanjian kredit Nomor 60 tanggal 26 Nopember 2014, yang mana dalam alat bukti T.3-9 tersebut yang bertindak sebagai Kreditur adalah Bank Rakyat Indonesia (Tergugat 3) dan sebagai Debitur adalah Tergugat 1 dan Tergugat 2 dengan jaminan 6 (enam)



sertipikat hak milik masing-masing atas nama Isrofi dan Haji Lalu Tanwir serta Hajah Rusminah dan alat bukti T.3-10 adalah akta perjanjian kredit Nomor 61 tanggal 26 Nopember 2014, yang mana dalam alat bukti T.3-10 tersebut yang bertindak sebagai Kreditur adalah Bank Rakyat Indonesia (Tergugat 3) dan sebagai Debitur adalah Tergugat 1 dan Tergugat 2 dengan jaminan 6 (enam) sertipikat hak milik masing-masing atas nama Isrofi dan Haji Lalu Tanwir serta Hajah Rusminah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada alat bukti T.3-1 sampai dengan T.10 maka yang menjadi jaminan kredit adalah alat bukti T.3-11 sertipikat hak milik nomor 569, alat bukti T.3-12 sertipikat hak milik nomor 522, alat bukti T.3-13 sertipikat hak milik nomor 126, alat bukti T.3-14 sertipikat hak milik nomor 469, alat bukti T.3-15 sertipikat hak milik nomor 577, alat bukti T.3-16 sertipikat hak milik nomor 1089, sehingga keluar alat bukti T.3-17 sertipikat hak tanggungan Nomor 179/2009, alat bukti T.3-18 Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 121/2010, alat bukti T.3-19 sertifikat hak tanggungan Nomor 825/2010, alat bukti T.3-20 sertipikat hak tanggungan Nomor 951/2013;

Menimbang, bahwa alat bukti T.3-21 adalah Rekening Koran Nomor 0157-01-501978-15-1 atas nama Isrofi (Tergugat 1), alat bukti T.3-22 Rekening Koran Nomor 0157-01-501978-15-1 atas nama Isrofi (Tergugat 1), kemudian berdasarkan pada rekening koran tersebut ternyata Tergugat 1 dan Tergugat 2 belum memenuhi seluruh kewajibannya kepada Tergugat 3, maka oleh Tergugat 3 mengeluarkan surat peringatan pertama tanggal 4 Januari 2019 (alat bukti T.3-23) surat peringatan kedua tanggal 15 Januari 2019 (alat bukti T.3-24) surat peringatan ketiga tanggal 23 Januari 2019 (alat bukti T.3-25), bahwa oleh karena Tergugat 1 dan Tergugat 2 belum dapat memenuhi kewajibannya dan telah dilakukan peringatan 3 (tiga) kali maka Tergugat 3 mengeluarkan Surat Pemberitahuan Lelang tanggal 10 September 2021 kepada Tergugat 1 (alat bukti T.3-26) kemudian surat pemberitahuan lelang ulang tanggal 19 Oktober 2021 (alat bukti T.3-27), sehingga oleh Tergugat 5 mengeluarkan surat risalah Lelang tanggal 18 Oktober 2021 (alat bukti T.3-28) dan salinan Risalah Lelang tanggal 29 Oktober 2021 (alat bukti T.3-29);

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti T.5-1 sampai dengan T.5-9 adalah alat bukti yang sama dengan alat bukti Tergugat 3 maka secara mutatis mutandis diambilalih pertimbangannya dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan alat bukti T.5-1 sampai dengan T.5-9, kemudian alat bukti T.5-10 adalah Surat permohonan lelang ulang yang diajukan oleh Tergugat 3 kepada Tergugat 5, sehingga oleh Tergugat 5 mengeluarkan penetapan jadwal lelang ulang pada tanggal 19 Oktober 2021 yang dilakukan pada tanggal 28



Oktober 2021 (alat bukti T.5-11) terhadap tanah dengan identitas sertipikat hak milik atas nama Hajah Rusminah (alat bukti T.5-12) sesuai surat keterangan pendaftaran tanah (alat bukti T.5-13), sehingga dikeluarkan pengumuman melalui media cetak berupa media Suara NTB tanggal 21 Oktober 2021 (alat bukti T.5-15);

Menimbang, bahwa dari rangkaian proses pengajuan kredit yang diajukan oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 kepada Tergugat 3 sesuai alat bukti yang diajukan oleh Tergugat 3 dan Tergugat 5 maka diperoleh fakta bahwa Tergugat 1 dan Tergugat 2 mengajukan pinjaman kredit uang kepada Tergugat 3 dan tidak mampu dibayar oleh Tergugat 1 dengan Tergugat 2 kepada Tergugat 3 sehingga oleh Tergugat 3 mengajukan lelang barang jaminan sertipikat hak milik nomor 1089 atas nama Hajah Rusminah kepada Tergugat 5 sehingga Tergugat 5 melakukan lelang dan dimenangkan/dibeli oleh Tergugat 4;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada alat bukti tertulis dan alat bukti Saksi yang diajukan oleh Penggugat maka *terdapat fakta hukum* bahwa Penggugat memiliki bidang tanah dan bangunan sesuai sertipikat hak milik nomor 1089 atas nama Hajah Rusminah yang dipinjam oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 kemudian digunakan untuk menjadikan jaminan kredit pada Tergugat 3, kemudian berdasarkan pada alat bukti tertulis yang diajukan oleh Para Tergugat *diperoleh fakta hukum* bahwa Tergugat 1 dan Tergugat 2 meminjam sertipikat hak milik nomor 1089 atas nama Hajah Rusminah dari Penggugat kemudian dijadikan jaminan kredit uang pada Tergugat 3 oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 dan ternyata Tergugat 1 dan Tergugat 2 tidak mampu membayar cicilan kredit kepada Tergugat 3, sehingga oleh Tergugat 3 mengajukan permohonan lelang hak tanggungan kepada Tergugat 5 maka dilakukan lelang eksekusi terhadap tanah obyek jaminan sesuai sertipikat hak milik nomor 1089 atas nama Hajah Rusminah (Penggugat) sehingga dimenangkan oleh Tergugat 4 maka secara formil tanah obyek sengketa telah sah menjadi hak milik oleh Tergugat 4 maka Penggugat tidak berhak lagi atas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka tindakan dari Tergugat 4 yang mengelola dan menguasai tanah obyek sengketa dan menyewakan kepada Tergugat 7 dan Tergugat 8 atau pihak lain bukan merupakan perbuatan melawan hukum dan dari alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak sebagaimana diuraikan di atas dalam hubungannya satu sama lain maka Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya dan sebaliknya Para Tergugat telah mampu membuktikan dalil bantahannya oleh karenanya gugatan Penggugat tidak beralasan hukum dan harus ditolak seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka Penggugat berada pada pihak yang kalah, sehingga harus dihukum untuk membayar perkara;

Memperhatikan ketentuan Pasal-Pasal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Rbg, RV dan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, serta peraturan Perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI.

- Menolak eksepsi Tergugat 3 untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PEKRARA.

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.542.000,00 (tiga juta lima ratus empat puluh dua ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Selong, pada hari **Jum'at**, tanggal **29 September 2023**, oleh kami **R. Hedy Bellyandi, SH. MH.** sebagai Hakim Ketua, **Nasution, SH.** dan **Abdi Rahmansyah, SH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **4 Oktober 2023**, oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh **Ni Nyoman Aryani, SH.** Panitera Pengganti, dan telah dikirim melalui system Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua.

Ttd

Nasution, SH.

Ttd

R. Hedy Bellyandi, SH. MH.

Ttd

Abdi Rahmansyah, SH.

Panitera Pengganti,

Ttd

Ni Nyoman Aryani, SH.

Halaman 39 dari 40 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya:

1. Biaya pendaftaran.	Rp30.000,00
2. Biaya ATK	Rp75.000,00
3. Biaya panggilan.	Rp1.887.000,00
4. Biaya PS	Rp1.400.000,00
5. Biaya PNPB panggilan	Rp100.000,00
6. Penyempahan saksi	Rp30.000,00
7. Biaya materai.	Rp10.000,00
8. Biaya redaksi.	Rp10.000,00
Jumlah.	Rp3.542.000,00

(tiga juta lima ratus empat puluh dua ribu Rupiah);