



PUTUSAN

Nomor 135/Pdt.G/2019/PN Srg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. NY. MUMUN,

Berkedudukan di Kp. Cirombot Rt.002/003 Desa Gunungsari, Kecamatan Gunungsari, Kabupaten Serang, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;

2. TN. ABDUL MALIK,

Berkedudukan di Kp. Cirombot Rt.002/003 Desa Gunungsari, Kecamatan Gunungsari, Kabupaten Serang, selanjutnya disebut sebagai Penggugat II; Untuk selanjutnya Penggugat I dan Penggugat II disebut sebagai Para Penggugat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dewi Rayati, S.H. dan Desi Susilawati, S.H, Advokat pada Kantor Hukum Dewi Rayati Setiawan & Rekan, beralamat di Bumi Mutiara Serang, Jalan Syeh Nawawi Al-Bantani K. 1, Polda Banten, Banjar Agung, Cipocok Jaya, Serang, Banten berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 November 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Muda Hukum Pengadilan Negeri Serang tanggal 15 November 2019, nomor register 451/SK.HUK/Perdata/2019/PN Srg ;

Lawan:

1. YUNUS,

Berkedudukan di Rau Timur, Rukun Tetangga 003 Rukun Warga 021, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Serang, Lopang Serang, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

2. Bank Mega,

Berkedudukan di Jendral Ahmad Yani No. 15, Cimuncang - Cipare, Kecamatan Serang, Kota Serang, Banten, yang diwakili oleh Kostaman Thayib dan Madi Darmadi Lazuardi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada John Eric Pontoh, S.H. Dkk., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SK.231/DIRBM-LI/19, tanggal 9 Desember 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang, tanggal 7 Januari

Halaman 1 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2020, Nomor register 13/SK.HUK/Perdata/2020/PN Srg dan Surat Tugas tanggal 9 Desember 2019, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

3. Notaris Musawamah, S.H.,

Berkedudukan di Jalan Ciptayasa No. 1 - Pontang Prapatan, Kabupaten Serang, Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rachmatullah Roeslan, S.H., Advokat pada kantor Rachmat Roeslan & Partners, beralamat di Jalan Ki Ajurum, Nomor 816, Kelurahan Cipocok Jaya, Kota Serang, Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 3 Desember 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang, tanggal 3 Desember 2019, Nomor register 474/SK.HUK/Perdata/2019/PN Srg, diselanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

4. Notaris Ny. Hj. Marhamah Nurul Hadie, S.H.,

Berkedudukan di Jalan Penancangan No. 2 Serang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rachmatullah Roeslan, S.H., Advokat pada kantor Rachmat Roeslan & Partners, beralamat di Jalan Ki Ajurum, Nomor 816, Kelurahan Cipocok Jaya, Kota Serang, Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 3 Desember 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang, tanggal 3 Desember 2019, Nomor register 475/SK.HUK/Perdata/2019/PN Srg, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;

5. HJ. Nyimas Ratu Ayu Dewi Nila, M.Si .

Berkedudukan di Jalan Komplek Ciputat Indah, Blok I No. 7, RT. 003 RW 010, Kelurahan Kaligandu, Kecamatan Serang, Kota Serang, Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat V;

6. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang KPKNL Serang .

Berkedudukan di Jalan Raya Serang - Cilegon. Km 03, Legok, Serang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dharma Setiawan Hardjowikarto, Agus Trewulianto, Nural Fajri, Aji Prasetyo, Ferdinandus Andreas, dan Ayu Nilamsari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU/MK.6/KN.8/2019, tanggal 23 Desember 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang, tanggal 14 Januari 2020, Nomor register 22/SK.HUK/Perdata/2020/PN Srg dan Surat Tugas No. ST-62/WKN.06/KNL.01/2020, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;

Halaman 2 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg

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)



7. Badan Pertanahan Nasional BPN Kabupaten Serang .

Berkedudukan di Jalan Letnan Jidun Lontar Baru No. 5, Lontarbaru, Kecamatan Serang, Kota Serang, Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hasanudin Muksin, S.H., M.H., Mustofa, S.H., Muhammad Girard, S.P., Karen Setia, S.T., Julius Caesar Husna, S.H., dan Ratu Sumiyati, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 03/SKU-36.04/I/2020, tanggal 21 Januari 2020 dan Surat Tugas No. 15/ST-36.04.600.13/I/2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang, tanggal 5 Maret 2020, Nomor register 109/SK.HUK/Perdata/ 2020/PN Srg, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;

8. Hateng .

Berkedudukan di Jalan Kp. Jakung Pasar, Rt.04 Rw.02 Kelurahan Cilowong, Serang, Banten, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat III;

9. Enah .

Berkedudukan di Jalan Kp. Jakung Pasar, Rt.04 Rw.02 Kelurahan Cilowong, Serang, Banten, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat IV;

10. Wiwi .

Berkedudukan di Jalan Kp. Jakung Pasar, Rt.04 Rw.02 Kelurahan Cilowong, Serang, Banten, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat V;

11. Nita .

Berkedudukan di Jalan Kp. Jakung Pasar, Rt.04 Rw.02 Kelurahan Cilowong, Serang, Banten, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat VI;

12. Dila .

Berkedudukan di Jalan Kp. Jakung Pasar, Rt.04 Rw.02 Kelurahan Cilowong, Serang, Banten, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat VII;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 November 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 26 November 2019 dalam Register Nomor 135/Pdt.G/2019/PN Srg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa sekitar tahun 2010, Penggugat I bersama dengan Penggugat II meminjam uang secara bawah tangan kepada Almarhum H. Juli sebesar Rp 3.000.000 (tiga juta rupiah) dengan memberikan Jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 288/Gunungsari dengan luas tanah 2.625 M² (dua ribu enam ratus dua puluh lima meter persegi) atas nama Mumun Binti Abdul Malik in casu Penggugat I;
2. Bahwa pinjam-meminjam tersebut tidak dibatasi jangka waktu dan juga tidak dibebankan bunga pinjaman, sebab Alm H. Juli adalah merupakan Sahabat dekat dari Penggugat II;
3. Bahwa Almarhum H. Juli telah Meninggal dunia pada sekitar tahun 2016, sehingga dengan demikian Para Ahli Warisnya yang menggantikan Kedudukannya sebagai Pihak dalam perkara *a quo*;
4. Bahwa Para Ahli Waris dari Alm. H. Juli adalah sebagai berikut:
 - Hateng selaku Turut Tergugat III;
 - Enah selaku Turut Tergugat IV;
 - Wiwi selaku Turut Tergugat V;
 - Nita selaku Turut Tergugat VI;
 - Dila selaku Turut Tergugat VII;
5. Bahwa pada sekitar tahun 2012 Penggugat I diberikan penawaran pinjaman dana oleh Marketing PT. Bank Mega *in casu* Tergugat II yang bernama Sdr. Adnan, setelah mendengar pemaparan dari Petugas Marketing Tergugat II tersebut, Penggugat I tertarik dan kemudian menyerahkan berbagai persyaratannya salah satunya adalah Copy sertifikat No. 288/Gunung sari yang sepengetahuan Penggugat berada dalam penguasaan H. Juli, dengan pemikiran bahwa hutang sebesar Rp3.000.000.00 (tiga juta rupiah) yang menjadi tanggung jawab Penggugat I dan Penggugat II yang tak lain adalah sebagai Orang Tua Kandung Penggugat I akan dilunasi dengan sebagian dana dari fasilitas pinjaman dana yang akan diberikan oleh Tergugat II;
6. Bahwa setelah beberapa hari sejak penyerahan persyaratan pinjaman dana tersebut, Penggugat I mendapat kabar dari Sdr. Adnan, bahwa Sertifikat No. 288/Gunungsari, blangko aslinya ada pada PT Bank Mega dengan status sebagai agunan atas fasilitas pinjaman dana atas nama Sdr. Yunus *in casu* Tergugat I dan tertera dalam sertifikat *a quo* nama Tergugat I sebagai pemilik sertifikat *a quo*;
7. Bahwa baik Penggugat I maupun Penggugat II merasa tidak pernah memberikan persetujuan kepada Alm. H. Juli untuk mengalihkan Sertifikat

Halaman 4 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg



No. 288/Gunungsari dengan cara apapun kepada Tergugat I ataupun kepada pihak lainnya;

8. Bahwa oleh karena Penggugat sama sekali tidak mengenal Sdr. Yunus *in casu* Tergugat I, oleh karena itu setelah mengetahui bahwa sertifikat miliknya sudah berubah nama menjadi milik orang lain dan telah pula dijadikan agunan serta berada dalam penguasaan Tergugat II, maka Penggugat bersama keluarga mendatangi Tergugat II, yang pada saat itu Kepala Cabangnya (Kacab)nya dijabat oleh Sdr. Pipit Fitriansyah, kemudian oleh Sdr. Pipit Fitriansyah selaku Kacab menyarankan kepada Penggugat untuk mencari Tergugat I;
9. Bahwa kemudian setelah berbagai upaya, Penggugat berhasil mendatangi dan/atau menghadirkan Tergugat I ke hadapan Tergugat II, dan kemudian di hadapan Tergugat II, Tergugat I mengakui telah memalsukan identitas Penggugat, yaitu diantaranya:
 - a. Kartu Tanda Penduduk (KTP) palsu Penggugat;
 - b. Kartu Keluarga Palsu;
 - c. Surat Kematian Palsu Alm. H. Husni (suami Penggugat);
 - d. Surat Keterangan Janda Palsu;
 - e. Orang yang mengaku bernama MUMUN Palsu;
 - f. Tanda Tangan Palsu Penjual (Penggugat) dalam Akta Jual Beli;
10. Bahwa berdasarkan dokumen-dokumen palsu tersebut di atas, Tergugat I kemudian mengalihkan kepemilikan obyek sengketa dengan cara seakan-akan Penggugat telah melakukan jual beli obyek sengketa kepada Tergugat I secara notariel, yang secara Legal Formal dilakukan dihadapan Notaris Ny. Musawamah, S.H. *in casu* Tergugat III sebagaimana Akta Jual Beli No. 180/2011 tanggal 28 September 2011;
11. Bahwa oleh karena Penggugat tidak pernah melakukan pengalihan obyek sengketa, baik dengan cara jual-beli ataupun dengan cara lainnya kepada Tergugat I, dikuatkan pula dengan pengakuan Tergugat I dihadapan Tergugat II dengan demikian maka perbuatan Tergugat I yang melakukan peralihan obyek sengketa *a quo* patut dan pantas untuk dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum;
12. Bahwa selanjutnya Tergugat I menjadikan Sertifikat No. 288/Gunungsari yang telah berubah *seakan-akan* menjadi miliknya sebagai "Agunan/Jaminan" dalam Fasilitas Pinjamannya/Kreditnya dengan Tergugat II, sebagaimana dalam APHT No. 181/2011 tanggal 28



September 2011, yang selanjutnya dilekatkan Hak Tanggungan No. 3786/2011 oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serang *in casu* Turut Tergugat II;

13. Bahwa Akta Jual Beli No. 180/2011 tanggal 28 September 2011 dan pembuatan APHT No. 181/2011 tanggal 28 September 2011, yang kemudian dilekatkan Hak Tanggungan No. 3786/2011 tersebut di atas secara Legal Formal dilakukan oleh dan di hadapan Tergugat III padahal dalam praktek pelaksanaannya dilakukan oleh Notaris Marhamah Nurul Hadie, SH. *in casu* Tergugat IV;

14. Bahwa setelah mendapatkan fakta bahwa sertifikat miliknya telah beralih kepada Tergugat I, bahkan telah dijadikan sebagai Agunan oleh Tergugat I kepada Tergugat II, maka selanjutnya Penggugat I bermaksud mengajukan laporan ke pihak kepolisian, namun maksud Penggugat I tersebut dicegah dan dilarang oleh Tergugat II, saat itu Tergugat II mengupayakan untuk damai sehingga Tergugat I membuat "Surat Pernyataan" tertanggal 21 Februari 2012, yang pada intinya menyatakan:

"Dan saya mengakui bahwa jaminan yang saya peroleh dari pengalihan akta jual beli tersebut betul, selaku penjualnya bukan atas nama MUMUN yang asli, apabila dari pernyataan diatas saya mengingkarinya maka saya akan mengganti jaminan tersebut dalam jangka waktu 1 minggu...";

15. Bahwa setelah beberapa hari kemudian Tergugat I mendapatkan Sertifikat Pengganti sebanyak 3 (tiga) buah Sertifikat dan di berikan kepada Tergugat II untuk di proses;

16. Bahwa ternyata Tergugat II tidak dapat menerima sertifikat pengganti dengan alasan bahwa sertifikat tersebut tidak dapat dijadikan agunan karena letak objek tanah dibawah sutet dan Tergugat I diperintahkan untuk mencari agunan lain;

17. Bahwa ternyata Tergugat I tidak berhasil membawa sertifikat pengganti, sementara kewajiban angsuran pun tidak dipenuhi, sehingga yang menyebabkan kredit Tergugat I macet, oleh karena itu maka agunan akan dilakukan Lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serang *in casu* Turut Tergugat I;

18. Bahwa mungkin Tergugat IV menyadari tentang kekeliruan yang telah dilakukannya, maka pada tanggal 8 Mei 2015, Nyonya Hajah Marhamah Nurul Hadie *in casu* Tergugat IV membuat akta pernyataan yang menyatakan yang pada intinya menyatakan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Akan menyelesaikan masalah pelunasan, pengambilan Sertifikat No. 228 milik Ny. Mumun”;

19. Bahwa berdasarkan Pernyataan tersebut, kemudian Tergugat IV memerintahkan agar Penggugat I mengikuti lelang dengan konsekuensi segala biaya akan timbul nantinya di tanggung oleh Tergugat IV, bahkan saat itu Tergugat IV dan Tergugat II menjanjikan secara lisan kepada Penggugat I bahwa keikutsertaannya dalam proses lelang hanyalah formalitas belaka, untuk memenuhi Prosedur hukum, Penggugat I sudah pasti akan memenangkan Proses Lelang tersebut, sehingga Penggugat I dapat melakukan balik nama kembali Sertifikat miliknya secara legal dan sah;
20. Bahwa sebagai orang yang awam tentang hukum, Penggugat I mengikuti apa yang diperintahkan oleh Tergugat IV dan Tergugat II, sehingga bersedia mengikuti lelang yang dilakukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serang, pada hari Jumat, tanggal 29 Mei 2015;
21. Bahwa ternyata apa yang dijanjikan oleh Tergugat II dan Tergugat IV hanyalah bujuk rayu dan tipu daya semata, tidak ada realisasinya, karena ternyata Pemenang Lelang atas Obyek Sengketa adalah Tergugat V;
22. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam pasal 1365 KUHPerdara disebutkan bahwa:

“Tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut.”

Berdasarkan rumusan pasal tersebut, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur yaitu:

1. Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*);
 2. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
 3. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
 4. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal;
23. Bahwa oleh karena Perbuatan Alm. H. Juli yang mengalihkan Sertifikat Hal Milik No. 288/Gunungsari yang saat itu masih atas nama Penggugat I kepada Tergugat I dan selanjutnya Perbuatan Tergugat I, yang telah melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 288/Gunungsari dari atas nama MUMUN *in casu* Penggugat I menjadi atas nama YUNUS *in casu* Tergugat I dengan cara memalsukan dokumen-dokumen

Halaman 7 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg

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)



sebagaimana telah diuraikan diatas, maka perbuatan-perbuatan tersebut patut dan pantas untuk dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*);

24. Bahwa oleh karena diawali dengan suatu perbuatan yang patut dan pantas untuk dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, maka perbuatan-perbuatan selanjutnya terhadap obyek sengketa yang didasarkan pada sertifikat *a quo* adalah patut dan pantas pula untuk dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat I. Sehingga adalah hal yang wajar Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa apabila Tergugat V atau siapapun yang saat ini menguasai Obyek Sengketa dihukum untuk menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat I dalam keadaan kosong, aman, dan tanpa syarat, apabila perlu dengan Aparat Keamanan Negara;
25. Bahwa demikian pula terhadap Sertifikat Hak Milik No. 288/Gunungsari, oleh karena yang melakukan administrasi perubahan atas sertifikat *a quo* dari atas nama Penggugat I menjadi atas nama Tergugat I, maka adalah patut dan pantas pula apabila Badan Pertanahan Kabupaten Serang *in casu* Turut Tergugat II dihukum untuk merubah kembali Sertifikat Hak Milik No. 288/Gunungsari dari atas nama YUNUS *in casu* Tergugat I menjadi atas nama MUMUN *in casu* Penggugat I;
26. Bahwa juga oleh karena karena Perbuatan Tergugat I yang mengalihkan Sertifikat Hak Milik No. 288/Gunungsari Patut dan Pantas untuk dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, maka segala surat-surat, akta-akta berupa:
 - Akta Jual Beli No. 180/2011 tanggal 28 September 2011 yang dibuat dihadapan Notaris MUSAWAMAH, SH, sebagai PPAT di Kabupaten Serang;
 - Balik nama Sertifikat Hak Milik No. 288/Gunung Sari dari Mumun ke atas nama Yunus, atas dasar Akta Jual Beli No. 180/2011 tanggal 28 September 2011;
 - Perjanjian Kredit antara Yunus dengan PT. Bank Mega Kantor Cabang Serang tertanggal 4 Oktober 2011;
 - Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) No. 181/2011 tanggal 28 September 2011 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Ny. Musawamah. S.H.;
 - Hak Tanggungan (HT) No 3786/2011 yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atas sertifikat No. 288/Gunung sari;



- Risalah Lelang tanggal 29 Mei 2015, Nomor 265/2015 yang dibuat yang dilakukan oleh Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL);
- Peralihan Hak SHM No. 288/Gunung sari atas nama YUNUS menjadi atas nama Hj. NYIMAS AYU RATU DEWI NILA, M.Si, (Tergugat V) oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan Risalah Lelang tanggal 29 Mei 2015, Nomor 265/2015;

Maka sudah sepatutnya sepantasnya untuk dinyatakan Cacat Hukum dan Tidak mempunyai Kekuatan Hukum mengikat;

27. Bahwa Penggugat I sangat khawatir, Tergugat V atau siapapun yang saat ini menguasai obyek sengketa akan mengalihkan obyek sengketa tersebut kepada pihak lain, maka adalah sangat beralasan apabila terhadap obyek sengketa diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas sebidang tanah dan berikut bangunan rumah di atasnya berikut dengan Blangko Sertifikat Hak Milik No. 288/Gunung sari seluas 2625 M2 (*dua ribu enam ratus dua puluh lima meter persegi*) yang merupakan bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan yang berada di atasnya, yang terletak di Kp. Cirombot Rt.002 Rw. 03 Desa/Kel. Gunung Sari, Kecamatan Pabuaran, Kota Serang Porpinsi Banten yang selanjutnya disebut Objek Sengketa dengan batas – batas sebagai berikut:

- Utara : Berbatasan dengan Jalan Raya;
- Selatan : Berbatasan dengan tanah milik Sinting;
- Timur : Berbatasan dengan tanah milik Yono;
- Barat : Berbatasan dengan tanah milik salihan;

28. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang autentik sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 180 HIR, maka dapat kiranya dijatuhkan Putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij voorraad*) walaupun ada bantahan, banding, maupun kasasi;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Serang c.q. Majelis Hakim yang mengadili memanggil Para Pihak, selanjutnya memeriksa dan memutus Perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum, perbuatan Alm. H. Juli, Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV yang mengalihkan dan kemudian merubah Sertifikat Hak Milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 288/Gunung Sari dari atas nama Mumun menjadi atas Yunus adalah perbuatan melawan hukum;

3. Menyatakan hukum, perbuatan Tergugat II yang menerima agunan berupa Sertifikat Hak Milik No. 288/Gunung Sari juga sebagai perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan surat-surat, akta-akta dan segala Turunannya yaitu:
 - Akta Jual Beli No. 180/2011 tanggal 28 September 2011 yang dibuat dihadapan Notaris MUSAWAMAH, SH, sebagai PPAT di Kabupaten Serang;
 - Balik nama Sertifikat Hak Milik No. 288/Gunung Sari dari Mumun ke atas nama YUNUS, atas dasar Akta Jual Beli No. 180/2011 tanggal 28 September 2011;
 - Perjanjian Kredit antara YUNUS dengan PT Bank Mega Kantor Cabang Serang tertanggal 4 Oktober 2011;
 - Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) No. 181/2011 tanggal 28 September 2011 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Ny. Musawamah. S.H.;
 - Hak Tanggungan (HT) No 3786/2011 yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atas sertifikat No. 288/Gunung sari;
 - Risalah Lelang tanggal 29 Mei 2015, Nomor 265/2015 yang dibuat yang dilakukan oleh Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL);
 - Peralihan Hak SHM No. 288/Gunung sari atas nama YUNUS menjadi atas nama Hj. NYIMAS AYU RATU DEWI NILA, M.Si, (Tergugat V) oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan Risalah Lelang tanggal 29 Mei 2015, Nomor 265/2015;

Tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

5. Menghukum Tergugat V atau siapapun pihak yang menguasai obyek sengketa untuk menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan kosong, aman, dan tanpa syarat, bila perlu dengan bantuan Alat Kemanan Negara;
6. Menghukum Turut Tergugat II untuk untuk merubah kembali Sertifikat Hak Milik No. 288/Gunungsari dari atas nama YUNUS *in casu* Tergugat I menjadi atas nama MUMUN *in casu* Penggugat I;
7. Menghukum Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII untuk Tunduk dan Patuh Pada Putusan Ini;

Halaman 10 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg

Disclaimer

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



8. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek sengketa atas sebidang tanah dan berikut bangunan rumah di atasnya berikut dengan Blangko SHM No. 288/Gunungsari, yang semula atas nama MUMUN yang kemudian berubah atas nama YUNUS dan sekarang tercatat atas nama Hj. NYIMAS AYU RATU DEWI NILA, M.Si yang terletak di Kp. Cirombot Rt.002 Rw. 03 Desa/Kel. Gunung Sari, Kecamatan Pabuaran, Kota Serang Propinsi Banten yang selanjutnya disebut Objek Sengketa dengan batas – batas sebagai berikut:

- Utara : Berbatasan dengan Jalan Raya
- Selatan : Berbatasan dengan tanah milik Sinting
- Timur : Berbatasan dengan tanah milik yono
- Barat : Berbatasan dengan tanah milik salihan

9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij voorraad*) walaupun ada bantahan, banding, maupun kasasi;

10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Turut Tergugat I masing-masing menghadap Kuasanya tersebut sedangkan Tergugat I dan Tergugat V serta Para Turut Tergugat II, III, IV, V, VI, VII tidak pernah hadir dipersidangan.

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Desember 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Halaman 11 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg



DALAM EKSEPSI

I. GUGATAN PENGGUGAT ADALAH MERUPAKAN SUATU GUGATAN YANG SALAH ALAMAT (ERROR IN PERSONA / ERROR IN SUBJECTUM)

Bahwa suatu Gugatan haruslah didasarkan oleh adanya bukti permulaan yang mendukung (prima faciecase), Gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah salah alamat (Error In Persona /Error In Subjectum), karena menarik PT. Bank Mega, Tbk (in casu Tergugat II) yang sama sekali tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat, karena faktanya dalam Gugatan Penggugat sama sekali tidak ada hubungan hukum, atau keterkaitan langsung satu sama lain antara Penggugat dengan demikian sangatlah tidak relevan apabila Tergugat II ditarik sebagai pihak dalam Gugatan Penggugat aquo;

Penggugat sama sekali tidak menjelaskan dan menguraikan dengan jelas hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II didalam Gugatan Penggugat, hal ini menunjukkan Tergugat II tidak mempunyai pertalian/hubungan hukum langsung yang secara spesifik dengan Penggugat;

Bahwa berdasarkan kaidah Yurisprudensi MARI No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 berbunyi :

"Perlawanan Para Pelawan harus diajukan terhadap pihak-pihak yang secara tegas mempunyai hubungan hukum".

Bahwa Penggugat sudah keliru menarik Tergugat II dalam sengketa ini, karena syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah apabila adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua belah pihak dan baru dapat dibenarkan hukum apabila telah timbul atau telah ada sesuatu hak yang dilanggar oleh pihak lain;

Dengan demikian terbukti secara de facto maupun de yure kedudukan Tergugat III tidak memiliki hubungan hukum secara causaliteitdengan Penggugat, karena tidak terdapat peranan yang merugikan Penggugat;

Maka dengan ini berdasarkan fakta-fakta hukum diatas Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, karena Gugatan Penggugat telah salah alamat (Error In Persona /Error In Subjectum). Oleh karenanya mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Halaman 12 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg



II. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL).

1. Bahwa dalam surat Gugatannya Penggugat mendalihkan bahwa Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum akan tetapi didalam gugatannya Penggugat tidak menjelaskan secara terperinci mengenai dasar hukum (rechtgrond) dan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II.
2. Bahwa pada gugatan aquo, Penggugat hanya membahas mengenai proses atau peristiwa-peristiwa hukum menurut hemat dan akal Penggugat tanpa menguraikan secara jelas dan terperinci terhadap dalil gugatannya mengenai unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II maupun peristiwa-peristiwa hukum tersebut;
3. Dalam hukum acara perdata, dimana Penggugat berkewajiban untuk mengkualifikasikan perbuatan pihak-pihak yang digugatnya tersebut sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdata yang dikonstantir dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 21 Agustus 1974 Nomor 565 K/SIP/1973 yang berbunyi :

“Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima”.

Oleh karena dalam Posita telah nyata-nyata tidak sesuai atau kabur atau dapat dikatakan peristiwa-peristiwa hukum yang diuraikan tidak menguraikan apa dasar hukumnya (rechtgrond) dan kejadian yang mendasari gugatan bahwa seseorang itu telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka dalil-dalil gugatan yang demikian tentunya tidak memenuhi azas jelas dan tegas (een duidelijke en bepaalde conclusie) sebagaimana yang diatur dalam pasal 8 Rv. Ketidakjelasan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II sehingga menyebabkan surat Gugatan menjadi kabur dan tidak jelas karena sengaja mengarang dan merekayasa semua dalil-dalil materi dalam gugatan;

Berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, maka adalah hal yang patut menurut hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang Tergugat II kemukakan pada bagian Eksepsi mohon dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban dalam pokok perkara aquo;

Halaman 13 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat II membantah dengan tegas dan keras dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dan jelas tentang kebenarannya oleh Tergugat II;
3. Bahwa Tergugat II hanya akan menanggapi dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang berhubungan langsung dengan Tergugat II dan dikarenakan dalil-dalil gugatan Para Penggugat lebih banyak pengulangan dalil, maka Tergugat II akan menanggapi gugatan Para Penggugat secara sistematis dengan tidak terpaksa menanggapi secara point per point;
4. Bahwa pada tanggal 28 September 2011 terjadi kesepakatan kredit antara Tergugat I selaku Debitur dengan Tergugat II selaku Kreditur sesuai dengan Perjanjian Kredit dengan fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("Mega UKM") Nomor 016/PK-SME/SRG/11, dengan ditandatangani Perjanjian Kredit tersebut maka para pihak antara Debitur dan Kreditur telah sepakat untuk menjalankan hak dan kewajibannya ;
5. Bahwa atas fasilitas kredit yang diterimanya Tergugat I memberikan jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Provinsi Banten (dulu Jawa Barat) kabupaten Serang Kecamatan Pabuaran Desa Gunung Sari dengan Luas 2625 M² sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 288/ Desa Gunung Sari yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serang tanggal 27 November 1997 tercatat atas nama Yunus (debitur) berdasarkan Akta Jual Beli No. 180/2011 tanggal 28 September 2011.
Bahwa jaminan kredit tersebut dipasang Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 3786/ 2011 terbit tanggal 20 September 2011 oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serang;
6. Bahwa Perjanjian kredit No. 016/PK-SME/SRG/11 telah sesuai dengan pasal 1338 KUHPerdata pada intinya menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihakdst;
Bahwa Perjanjian Kredit a quo telah memenuhi unsur dari pasal 1320 KUH Perdata, yang unsur unsurnya adalah ;
 - a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
 - b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
 - c. Suatu hal tertentu ;
 - d. Suatu sebab yang halal ;

Halaman 14 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg



7. Bahwa selanjutnya Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor : 3786/ 2011 terbit tanggal 20 September 2011 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang tersebut memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", sehingga merupakan suatu Akta yang otentik yang mempunyai kekuatan Eksekutorial, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2,3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut "UUHT"), yang berbunyi :

"Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana secara sah dan mengikat secara hukum positif yang berlaku di Indonesia".

Dengan demikian dalam hal Yunus (Tergugat I) selaku Debiturwan prestasi/ingkar janji, maka Tergugat II selaku Kreditur berhak untuk melakukan eksekusi/penjualan atas Jaminan Kredit (Obyek Sengketa) sebagai penyelesaian kewajiban Debitur (Tergugat I) kepada Tergugat II sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sebagai berikut :

"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut";

8. Bahwa dalam perjalanan kredit nya, Tergugat I telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran setiap bulannya terhadap fasilitas kredit yang diterima dan dinikmati oleh Tergugat I, sehingga Tergugat II beberapa kali memberikan teguran melalui Surat Peringatan akan tetapi Tergugat I tidak pernah mengindahkan surat peringatan yang Tergugat II berikan yang akhirnya karena tidak ada itikad baik dari Tergugat I, Tergugat II melakukan pelelangan terhadap jaminan kredit a quo yang dilaksanakan pada tanggal 29 Mei 2015 dan dalam pelelangan tersebut jaminan kredit terjual sesuai dengan Risalah lelang No. 265/ 2015 tanggal 29 Mei 2015;
9. Bahwa pelelangan terhadap Jaminan Kredit (Obyek Sengketa) sebagaimana tersebut diatas merupakan suatu upaya dan langkah terakhir yang dapat ditempuh oleh Tergugat II selaku Kreditur yang sah dan beritikad baik untuk mengambil pelunasan piutangnya, dimana hal tersebut sesuai



dengan ketentuan yang disepakatidalam Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan yang berbunyi :

“Jika Debitor TIDAK MEMENUHI KEWAJIBAN UNTUK MELUNASI HUTANGNYA,berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas oleh Pihak PertamaPemilik Obyek Sengketa(Tergugat I), Pihak Kedua (PT. BANK MEGA, Tbk/Tergugat II) selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk TANPA PERSETUJUAN TERLEBIH DAHULUdari Pihak Pertama MENJUAL ATAU SURUH MENJUAL DIHADAPAN UMUM SECARA LELANG Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian”.

Bahwa pelelangan terhadap Obyek Sengketa juga telah dilakukan dengan Perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sesuai dengan ketentuan Pasal 200 ayat (1) HIR/Pasal 215 ayat (1) RBG, yang menyebutkan penjualan barang sitaan dilakukan dengan perantaraan Kantor Lelang dan menurut Pasal 1 angka 4 Kep. Menkeu No. 450/KMK 01/2002 yang dimaksud Kantor Lelang adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serpong, Kantor Wilayah DJKN Banten (Tergugat IV) yang didalam prosesnya sudah terlebih dahulu melalui tahapan pemberitahuansebagai berikut :

Bahwa pengumuman dan pemberitahuan pelaksanaan lelang terhadap Obyek Sengketa oleh Tergugat III tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1 angka 3 junto Pasal 43 ayat 1 tentang Petunjuk pelaksanaan lelang nomor 93/PMK.06/2010, yang berbunyi :

Pasal 1 angka 3 :

“Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan”.

Pasal 43 ayat 1 :

“Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit di kota/kabupaten tempat barang”.

Bahwa dikarenakan Tergugat I tidak pernah beritikad baik untuk menyelesaikan segala tunggakan-tunggakan atas angsuran kredit yang menjadi tanggung jawab dari Tergugat I maka suatu hal yang sah dan patut menurut hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, menyatakan bahwa Tergugat II merupakan Kreditur yang beritikad baik, sehingga dari dan oleh karenanya pelelangan umum yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dilakukan oleh PT. Bank Mega, Tbk (Tergugat III) atas Jaminan Kredit (Obyek Sengketa) dalam perkara a quo adalah sah dan berharga;

Bahwa berdasarkan uraian Tergugat II diatas maka telah diperoleh FAKTA HUKUMNYA dikarenakan Tergugat I tidak menyelesaikan kewajibannya/wanprestasi kepada Tergugat II, maka Tergugat II sebagai Kreditur yang beritikad baik telah melakukan eksekusi (lelang) terhadap Jaminan Kredit (Obyek Sengketa a quo) sebagai penyelesaian kewajiban Tergugat I selaku Debitur kepada Tergugat II selaku Kreditur;

Bahwa sesuai dengan Peraturan Lelang yang dimuat dalam Lembaran Negara Tahun 1908 Jo. Tahun 1940 No.56, sebagaimana kemudian telah diubah dan ditambah, sehingga sah menurut Undang-undang dan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini juga sesuai dengan ketentuan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa :“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan” dan ini juga sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum pada halaman 100 angka 21 yang menyebutkan bahwa “Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan” Dengan demikian, lelang terhadap jaminan kredit/ objek sengketa dalam perkara a quo tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum.

Dalil Penggugat yang tidak berdasarkan hukum tersebut haruslah ditolak oleh yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan a quo;

10. Bahwa berdasarkan uraian Tergugat II diatas maka telah diperoleh fakta hukum bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan Penggugat sama sekali tidak mempunyai dasar hukum dan menegaskan bahwa Penggugat sangat tidak cermat didalam membuat gugatannya sehingga menurut Tergugat II dalil-dalil Penggugat tersebut menunjukkan gejala atau itikad tidak baik dari Penggugat, karena semua proses yang ada baik pemberian fasilitas kredit, legalitas Obyek Sengketa, pengikatan jaminan kredit (Obyek Sengketa a quo) sampai dengan pelelangan Jaminan Kredit (Obyek Sengketa a quo) telah dilakukan Tergugat II sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
11. Bahwa Tergugat II menolak tegas dalil Para Penggugat dalam surat gugatannya pada intinya menyatakan perjanjian kredit antara Tergugat I dan tergugat II tidak sah serta jaminan kredit yang diberikan oleh Tergugat I

Halaman 17 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg

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)



merupakan milik Para Penggugat, telah jelas sesuai dengan Sertifikat Hak Milik dan Akta Jual Beli bahwa jaminan kredit merupakan milik dari Tergugat I yang kemudian menjadi jaminan kredit di Tergugat II.

Bahwa dalil Para Penggugat tersebut merupakan dalil yang tendesius dan prematur, sekalipun Para Penggugat mendalilkan adanya pengakuan dari Tergugat I telah melakukan pemalsuan dalam proses Akta Jual Beli akan tetapi sampai dengan gugatan a quo dilayangkan, tidak ada putusan pidana yang menyatakan pemalsuan tersebut terbukti ;

Bahwa mengenai dalil Para Penggugat yang menyebutkan telah membuat pernyataan sesuai dengan point ke 18 gugatannya sama sekali belum terbukti juga, karena perlu diketahui bersama mengenai "laporan/tuduhan" kepada Notaris harus terlebih dahulu ada putusan dari Majelis kode etik dari Ikatan Notaris Indonesia.

12. Bahwa dalil Penggugat dalam Gugatan a quo yang pada intinya menyatakan Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas Obyek Sengketa/ jamina kredit adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum sama sekali dan haruslah ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan a quo, karena jelas-jelas fakta hukumnya Sertipikat Hak Milik No. 288/ Desa Gunung Sari yang telah tercatat atas nama Yunus berdasarkan Akta Jual Beli No. 180/2011 tanggal 28 September 2011 maka secara hukum Obyek Sengketa a quo tersebut sebelum laku dalam lelang adalah milik dari Yunus (Tergugat I) BUKAN dimiliki oleh Para Penggugat, hal mana sesuai dengan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang berbunyi :

"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 sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan";

Bahwa berdasarkan uraian Tergugat III diatas maka telah diperoleh fakta hukumnya bahwa Obyek Sengketa/ jaminan kredit pada saat Perjanjian kredit dan sebelum laku dalam pelelangan adalah benar-benar milik dari Yunus (Tergugat I) sehingga adalah suatu hal yang patut menurut hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 288/ desa Gunung sari (Obyek Sengketa) adalah sah bukan milik dari Para Penggugat ;



13. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas-tegas dalil Para Penggugat sebagaimana dinyatakan didalam dalil Gugatannya yang pada intinya menyatakan bahwa Akta Jual Beli 180/2011 tanggal 28 September 2011 yang dibuat oleh Turut Tergugat IV tidak sah dan cacat hukum karena fiktif, dengan alasan sebagai berikut :

i. Bahwa sebagaimana ketentuan yang diatur pada Pasal 1868 KUHPerdata yang menyatakan :

“Suatu akta otentik ialah suatu yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”

Juncto Pasal 1870 KUPerdata, yang pada intinya menyatakan bahwa akta otentik (Akta Jual Beli) tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (volledig bewijskracht) tentang apa yang termuat didalamnya.

ii. Bahwa kemudian berdasarkan pasal 163 HIR (ps. 283 Rbg, 1865 BW), yang berbunyi :

“Barangsiapa yang mengaku mempunyai hak atau yang mendasarkan pada suatu peristiwa untuk menguatkan haknya itu atau untuk menyangkal hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu”.

Hal mana yang memiliki makna bahwa Penggugat wajib membuktikan peristiwa yang diajukannya, terlebih lagi berdasarkan hukum acara perdata dikenal asas yang menyatakan “Siapa yang mendalilkan maka dia membuktikan” dan Penggugat sebagai pihak awal yang mendalilkan bahwa Akta Jual Beli atas Obyek Sengketa adalah tidak sah dan cacat hukum karena fiktif maka Penggugat berkewajiban membuktikan dalil-dalilnya sebagaimana dalam surat gugatannya di hadapan majelis hakim pemeriksa perkara aquo.

Bahwa dalil gugatan Penggugat adalah dalil yang tidak berdasar secara hukum dan bertentangan dengan ketentuan hukum Acara Perdata oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan a quo untuk menolaknya;

Bahwa Tergugat III dengan ini menolak keras dalil Penggugat dalam Posita point 21 gugatan a quoyang meminta sita jaminan (Conservatoir Beslaag) terhadap Obyek Sengketa hal mana amat tidak berdasarkan hukum sama sekali dan sangat mengada-ada.



14. Bahwa dalam Gugatan Penggugat yang menyebutkan Putusan Serta Merta (UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD), dimana berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD) dan Provisionil menyebutkan :

Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No.3 tahun 2000 yang menyebutkan :

“Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang / objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lainnya apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”;

“Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksana putusan serta merta”;

Bahwa kemudian SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tersebut dipertegas kembali oleh Ketua Mahkamah Agung RI melalui SEMA Nomor 4 Tahun 2001 Permasalahan Putusan Serta Merta dan (Uitvoerbaar Bij Voorad) dan Provisionil, yang pada intinya meminta agar Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan dengan bersungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan (Uitvoerbaar Bij Voorad) dan Provisionil.

Berdasarkan uraian Tergugat Ildiatas, telah terbukti bahwa dalil-dalil Penggugat pada Posita nomor 24 gugatan a quo adalah dalil yang tidak berdasar secara hukumoleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan a quo untuk menolaknya;

15. Bahwa untuk lain dan selebihnya Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat karena dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tidak berdasarkan hukum sama sekali dan dengan ini maka Tergugat III menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena seandainya pun – quod non – benar adalah irrelevant..

Berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan hukum sebagaimana diuraikan diatas, dan didukung dengan bukti yang otentik, bersama ini Tergugat III memohon, agar Yang Mulia Majelis Hakim yang terhormat pada Pengadilan Negeri Tangerang agar berkenan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

Halaman 20 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg



DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat adalah merupakan suatu gugatan yang salah alamat (*error in persona / error in subjectum*) karena menarik Tergugat II yang sama sekali tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat;
3. Menyatakan gugatan Pearsa Penggugat tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*)

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijik Verklaard*);
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Tergugat adalah Kreditur yang sah dan beritikad baik;
4. Menyatakan sah Sertifikat Hak Milik No. 288/ Desa Gunung Sari yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serang tanggal 27 November 1997 tercatat atas nama Yunus (debitur) berdasarkan Akta Jual Beli No. 180/2011 tanggal 28 September 2011 yang merupakan jaminan kredit Tergugat I kepada Tergugat II
5. Menyatakan Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("Mega UKM") Nomor 016/PK-SME/SRG/11 : 28 September 2011 adalah sah, mengikat dan berharga secara hukum;
6. Menyatakan secara hukum pemberian jaminan oleh Tergugat I kepada Tergugat III atas sebidang tanah berikut bangunan diatasnyasebagaimana dimaksud didalam Sertifikat Hak Milik No. 288/ Desa Gunung Sari yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serang tanggal 27 November 1997 tercatat atas nama Yunus (debitur) berdasarkan Akta Jual Beli No. 180/2011 tanggal 28 September 2011 adalah sah, mengikat dan berharga secara hukum;
7. Menyatakan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor : 3786/ 2011 terbit tanggal 20 September 2011 adalah sah, mengikat dan berharga secara hukum;
8. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Wanprestasi terhadap Tergugat II dan tidak beritikad baik;

Halaman 21 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg



9. Menyatakan sah dan berharga pelelangan umum atas Obyek Sengketa Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 288/ Desa Gunung Sari
10. Menyatakan menolak permohonan agar TERGUGAT membayar Kerugian materil dan immateriil;
11. Menyatakan menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat;
12. Menyatakan menolak permohonan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Bantahan, Banding, atau Kasasi yang diajukan oleh Penggugat;
13. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo;

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan Mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

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

1. Dalam Eksepsi :

1. Exceptio Plurium Litid Consortium/Eksepsi terhadap Gugatan yang Kurang Pihak .

Bahwa gugatan Penggugat haruslah ditolak oleh Pengadilan Negeri Serang dan / atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, sebab Penggugat mengajukan Gugatan yang pihaknya kurang untuk ditarik ke dalam Perkara A Quo. Mumun Palsu (meminjam kalimat Penggugat) yang di katakana oleh Penggugat tidak benar, seharusnya Penggugat menggugat pula Sdr. Mumun yang dikatakan palsu tersebut sehingga akan jelas permasalahannya. Oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak oleh Pengadilan Negeri Serang dan / atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor : 135/Pdt.G/2019/PN.Srg. pada Pengadilan Negeri Serang, agar memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Halaman 22 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg



- Menerima eksepsi dari Tergugat .
- Menolak seluruh gugatan dari Penggugat .
- Dam / atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

2. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa dalil-dalil dalam eksepsi tersebut di atas mohon dianggap ada dan diberlakukan sama pula di dalam pokok perkara ini .
2. Bahwa Tergugat menolak keras seluruh dalil dari Penggugat kecuali yang memang dengan tegas-tegas diakui akan kebenarannya .
3. Bahwa kami selaku Notaris telah disiapkan pihak-pihak yang akan membuat perjanjian. Dalam hal ini Bank Mega sehingga kami tidak mengetahui sama sekali kepalsuan yang ada karena kami melihat benar identitas para pihak .
4. Bahwa kami, sebagai Notaris, marasa dipermainkan apabila ada pemalsuan data data tersebut, sehingga keluarlah akta jual beli No. 180/2011 yang dilanjutkan dengan memasang Hak Tanggungan No.3786/2011 dan APHT No.181/2011 .
5. Bahwa bagaimana kami Notaris tidak akan percaya bila di dalam surat tersebut di hadapan mulai dari Surat Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil, Surat dari kantor Kepala Desa tentang Surat Keterangan Janda, SPPT, KTP atas nama Mumun, NPWP atas nama Mumun, Kartu Keluarga, Surat Kematian .

Maka berdasarkan uraian tersebut di atas Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara No. 135/Pdt.G/2019/PN.Srg, pada Pengadilan Negeri Serang agar sudilah kiranya memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menolak seluruh gugatan dari Penggugat .
- Dan / atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima .

Subsidiar :

Dan atau apabila Pengadilan Negeri Serang mempunyai pandangan atau pendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya. (**Ex Aequo Et Bono**) ;

Halaman 23 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg



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

1. Dalam Eksepsi :

1. Exceptio Plurium Litid Consortium/Eksepsi terhadap Gugatan yang Kurang Pihak .

Bahwa gugatan Penggugat haruslah ditolak oleh Pengadilan Negeri Serang dan / atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, sebab Penggugat mengajukan Gugatan yang pihaknya kurang untuk ditarik ke dalam perkara A Quo. Mumum Palsu (meminjam kalimat Penggugat) yang dikatakan oleh Penggugat tidak benar, seharusnya Penggugat menggugat pula Sdr. Mumun yang dikatakan palsu tersebut sehingga akan jelas permasalahannya. Oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak oleh Pengadilan Negeri Serang dan / atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor : 135/Pdt.G/2019/PN.Srg. pada Pengadilan Nedgeri Serrang, agar memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menerima eksepsi dari Tergugat .
- Menolak seluruh gugatan dari Penggugat .
- Dam / atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

2. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa dali-dalil dalam eksepsi tersebut di tas mohon dianggap ada dan diberlakukan sama pula di dalam pokok perkara ini .
2. Bahwa Tergugat menolak keras seluruh dalil dari Penggugat kecuali yang memang dengan tegas-tegas diakui akan kebenarannya .
3. Bahwa kami selaku Notaris telah disiapkan pihak-pihak yang akan membuat perjanjian. Dalam hal ini Bank Mega sehingga kami tidak mengetahui sama sekali kepalsuan kepalsuan yang ada karena kami melihat benar identitas para pihak .
4. Bahwa kami, sebagai Notaris, merasa dipermainkan apabila ada pemalsuan data-data tersebut, sehingga keluarlah akta jual beli No.180/2011 yang dilanjutkan dengan memasang Hak Tanggungan No.3786/2011 dan APHT No.181/2011 .

Halaman 24 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa bagaimana kami notaris tidak akan percaya bila di dalam surat tersebut di hadapan mulai dari Surat Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil, Surat dari Kantor Kepala Desa, SPPT, KTP atas nama Mumun, NPWP atas nama Mumun, Kartu Keluarga, Surat Kematian .
6. Bahwa berdasarkan catatan kami, ada uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari kami apabila Mumun (Penggugat I) berdasarkan tekanan kepada kami

Maka berdasarkan uraian tersebut diatas Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara No. 135/Pdt.G/2019/PN.Srg. pada Pengadilan Negeri Serang agar sudilah kiranya memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

- Menolak seluruh gugatan dari Penggugat .
- Dan / atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima .

Subsidaire :

Dan atau apabila Pengadilan Negeri Serang mempunyai pandangan atau pendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya. (**Ex Aequo Et Bono**) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan dari Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam jawaban ini.
2. **Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak.**
 - a. Bahwa dalil dalam gugatan Penggugat mempermasalahkan mengenai pelelangan terhadap 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan di atasnya, yaitu sebagai berikut :
Sebidang tanah sesuai SHM No. 288/Gunung Sari a.n Yunus seluas 2.625 m2 berikut bangunan di atasnya, terletak di Kp. Cirombot Rt.002 Rw.03, Desa/Kel. Gunung Sari, Kecamatan Pabuaran, Kabupaten Serang.
(selanjutnya bidang tanah tersebut disebut sebagai "Objek Perkara").

Halaman 25 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg

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)



b. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 24 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tanggal 26 Juli 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut sebagai "PMK Lelang"), apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual dalam hal ini adalah PT. Bank Mega in casu Tergugat II. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (2) dan (3) PMK Lelang yang menyatakan bahwa :

(2) "Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang"

(3) "Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang".

c. Bahwa selain itu, Tergugat II dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Turut Tergugat I telah membuat surat pernyataan, yaitu Surat Pernyataan No : 095/RMD-JKT/LTG/II/15 tanggal 06 Februari 2015 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II bertanggung jawab dan membebaskan Turut Tergugat I terhadap segala gugatan pidana maupun perdata atau keduanya yang diajukan pihak manapun sebagai akibat dari pelelangan ini.

d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang dan setelahnya sepenuhnya berada pada Penjual/Kreditor in casu Tergugat II, sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara a quo.

3. Eksepsi Non Persona Standi In Judicio

a. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat I harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima, karena penyebutan person Turut Tergugat I yang tidak tepat dan

Halaman 26 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg



keliru dimana Penggugat tidak mengikutsertakan instansi atasan dari Turut Tergugat I.

- b. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serang bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan suatu badan hukum yang merupakan bagian dari institusi negara di mana instansi atasan dari Turut Tergugat I adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Banten.
 - c. Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan tersebut, maka terhadap gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Turut Tergugat I tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan kurang tepat, karena Turut Tergugat I tidak memiliki kualitas untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya/instansi atasannya tersebut. Hal ini berakibat pada gugatan yang kurang sempurna dan oleh karenanya, harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verklaard). Hal tersebut sesuai dengan RV Pasal 6 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1004K/Sip/1974 tanggal 27 Oktober 1977 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat.
4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Turut Tergugat I di atas, maka dengan demikian sudah sangat tepat dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memutus dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini serta Turut Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa terkait pelaksanaan lelang sesuai Risalah Lelang Nomor RL-265/2015 tanggal 29 Mei 2015, dapat Turut Tergugat I sampaikan fakta dari seluruh rangkaian tindakan hukum pelaksanaan lelang terhadap obyek perkara, sebagai berikut:

Halaman 27 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa pelaksanaan lelang ini dilakukan atas permintaan Saudara Mochammad Akip selaku Area SME Collection Supervisor dan Saudara Aris Santoso selaku Area SME Collection Supervisor pada PT. Bank Mega, Tbk Kantor Wilayah Regional Jakarta, sesuai Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan Nomor : 094/RMD-JKT/LTG/II/15 tanggal 06 Februari 2015 jo. Surat Balasan Permintaan Kelengkapan Dokumen Lelang an Yunus Nomor : 839/RMDJKT/LTG/III/15 tanggal 30 Maret 2015. Permohonan tersebut dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT) dan sesuai Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("MEGA UKM") Nomor : 016/PK-SME/SRG/11 tanggal 28 September 2011, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 181/2011 tanggal 28 September 2011, serta Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang yang berkepalala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 3786/2011 tanggal 20 Desember 2011.
- b. Terhadap surat permohonan tersebut, Turut Tergugat I telah menerima dan memeriksa berkas-berkas persyaratan dan telah memberitahukan kepada pihak penjual in casu Tergugat II melalui surat Nomor PEN-123/WKN.6/KNL.01/2015 tanggal 29 April 2015 hal Penetapan Jadwal Lelang.
- c. Bahwa barang yang akan dilakukan pelelangan berupa: Sebidang tanah berikut bangunan sesuai SHM Nomor 288/Gunung Sari atas nama YUNUS luas 2.625 m2 terletak di Kp. Cirombot Rt.002 Rw.003, Desa/Kel. Gunung Sari, Kec. Pabuaran, Kabupaten Serang.
- d. Bahwa pelelangan ini telah diberitahukan kepada pihak Debitor oleh Tergugat II melalui surat No.980/RMDJKT/SKD/IV/15 tanggal 04 Mei 2015 Perihal Pemberitahuan Lelang ke Debitor, yang pada pokoknya memberitahukan bahwa terhadap objek perkara akan dilakukan pelelangan.
- e. Bahwa sebelum lelang dilaksanakan, pihak Kreditor in casu Tergugat I telah memberikan surat peringatan kepada Debitor in casu Tergugat I sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu melalui Surat

Halaman 28 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peringatan I No. 184/SRA-SME/2012 tanggal 10 April 2012, Surat Peringatan II No. 292/SRA-SME/2012 tanggal 23 April 2012 dan Surat Peringatan III No. 598/SRA-SME/2012 tanggal 17 Oktober 2012.

- f. Bahwa untuk memenuhi syarat formal serta asas publisitas, yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli lelang) serta memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkeberatan atas pelaksanaan lelang tersebut, pihak penjual in casu Tergugat II telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui Selebaran sebagai Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 30 April 2015 serta Surat Kabar Harian Banten Raya pada tanggal 15 Mei 2015 sebagai Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan.
- g. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 22 PMK Lelang, pihak Turut Tergugat I melalui surat nomor S-672/WKN.6/KNL.01/2015 tanggal 29 April 2015 Hal Permohonan SKPT guna Persyaratan Lelang telah mengajukan permohonan penerbitan SKPT kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Serang guna melengkapi kewajiban dalam pelaksanaan lelang. Menanggapi surat Turut Tergugat I tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Serang telah menerbitkan SKPT Nomor 289/SKPT/2015 tanggal 22 Mei 2015.
- h. Bahwa karena pihak Pemohon Lelang/Penjual in casu Tergugat II telah melengkapi dokumen persyaratan lelang serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang maka Turut Tergugat I tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal itu sesuai ketentuan Pasal 12 PMK Lelang yang mengatur: "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang."
- i. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jjs. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Halaman 29 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg

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)



sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tanggal 26 Juli 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 tanggal 14 November 2013 tentang Perubahan atas PMK Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I serta Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT).

3. Bahwa pelaksanaan executorial verkoop atas objek perkara dilakukan berdasarkan Hak Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf (a) Jo. Pasal 6 UUHT serta klausul atau janji yang terdapat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 181/2011, yaitu pada halaman 8 s.d. 9, yang berbunyi :

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

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat-syarat penjualan;
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut diatas ; dan
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut”.

Halaman 30 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg



4. Bahwa dicantulkannya janji-janji sebagaimana tersebut diatas dalam APHT Nomor 181/2011 memiliki landasan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT. Dengan demikian, perjanjian itu menimbulkan akibat hukum yang wajib dipenuhi oleh pihak Kreditor maupun Debitor sebagaimana tertuang dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi :

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan -alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata di atas, menjadi jelas bahwa perjanjian yang mengikat adalah perjanjian yang sah. Supaya sah maka pembuatan perjanjian harus berpedoman pada Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur bahwa sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu: 1) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan, 3) suatu hal tertentu, dan 4) suatu sebab yang halal.

Dua syarat pertama, disebut syarat subyektif, karena menyangkut subjek atau orang-orang yang mengadakan perjanjian dan bila syarat ini tidak dipenuhi dapat dimintakan pembatalan. Adapun dua syarat terakhir dinamakan syarat objektif, karena menyangkut perjanjian itu sendiri atau objek dari perjanjian. Bila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi, perjanjian tersebut batal demi hukum, atau dengan kata lain batal dengan sendirinya, dan berarti sejak lahirnya perjanjian itu sudah batal atau memang ada tetapi tidak berlaku atau dianggap tidak pernah ada.

6. Bahwa karena pencantuman janji-janji dalam APHT Nomor 181/2011 telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam KUH Perdata serta memiliki landasan hukum sebagaimana diatur dalam UUHT, maka para pihak dalam perjanjian itu wajib untuk tunduk serta patuh terhadap isi perjanjian serta akibat hukum yang timbul dari perjanjian tersebut.

7. Bahwa pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 merupakan suatu kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang (ex lege) yang hanya diberikan kepada Pemegang Hak

Halaman 31 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg



Tanggungjan Peringkat Pertama yang dalam perkara a quo adalah pihak Tergugat II. Apabila diuraikan lebih lanjut, unsur-unsur yang terdapat dalam pasal 6 UUHT adalah sebagai berikut :

- Apabila Debitor cidera janji;
- Kreditor Pemegang Hak Tanggungan pertama diberi hak;
- Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri;
- Syarat penjualan harus melalui pelelangan umum;
- Hak kreditor mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;

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

8. Bahwa konsep parate eksekusi tersebut juga dipertegas oleh Pasal 20 UUHT yang mengatur mengenai eksekusi Hak Tanggungan apabila Debitor cidera janji, yang dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara yaitu :

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

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

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

Yaitu pelaksanaan eksekusi atas dasar Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT. Dalam hal ini, berdasarkan irah-irah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

c. Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) :

Yaitu eksekusi dibawah tangan, ialah penjualan objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Pemberi Hak Tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan Pemegang Hak Tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.

9. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) UUHT tersebut diatas, maka telah jelas bahwa UUHT telah mengatur adanya pilihan hukum yang dapat ditempuh oleh pihak Kreditor untuk



melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan apabila Debitor cidera janji.

10. Bahwa dengan demikian, pelaksanaan eksekusi atas Objek Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat II selaku Kreditor, yaitu melalui lelang eksekusi Pasal 6 UUHT dengan perantara Turut Tergugat I merupakan pilihan hukum yang sah bagi pihak Tergugat II selaku Kreditor sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf (a) Jo. Pasal 6 UUHT serta klausul yang terdapat dalam APHT Nomor 181/2011 tanggal 28 September 2011.
11. Bahwa dalam pelaksanaan lelang itu, Objek Lelang Laku Terjual dengan penawaran tertinggi sebesar Rp.126.700.000,00 (seratus dua puluh enam juta tujuh ratus ribu rupiah) oleh Hj. Nyimas Ratu Ayu Dewi Nila MS (Tergugat IV).
12. Bahwa Tergugat IV selaku pembeli lelang atas SHM No. 288/Gunung Sari adalah pembeli lelang yang sah serta beritikad baik sehingga harus mendapatkan perlindungan hukum. Hal itu dinyatakan secara tegas dan konsisten dalam berbagai Putusan Mahkamah Agung sehingga menjadi yurisprudensi yang tetap, yaitu :
 - a) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958: "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah".
 - b) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982: "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".
 - c) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".
 - d) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 52 K/Sip/1975 tanggal 23 September 1975: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".
 - e) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1237 K/Sip/1976 tanggal 15 April 1976: "Pembeli dengan beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".
 - f) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 821 K/Sip/1974 tanggal 28 April 1976: "Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi".



13. Bahwa dengan demikian, telah nyata dan tidak terbantahkan lagi bahwa seluruh rangkaian tindakan hukum dalam rangka pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilakukan melalui perantaraan Turut Tergugat I adalah rangkaian tindakan hukum yang sah dan mengikat secara hukum serta bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak ada satupun dari rangkaian tindakan hukum tersebut yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum.
14. Bahwa karena pelelangan atas obyek gugatan telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung RI tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, yaitu pada halaman 149, serta Pasal 3 PMK Lelang, dengan tegas dinyatakan bahwa :
"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan".
15. Bahwa karena lelang yang dilakukan melalui perantaraan Turut Tergugat I atas permohonan Tergugat II dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku maka lelang tersebut adalah sah secara hukum serta tidak dapat dibatalkan, dan dengan demikian Risalah Lelang Nomor RL-265/2015 tanggal 29 Mei 2015 mempunyai kekuatan pembuktian (bewijskracht) yang sempurna (volledig) atas pelaksanaan lelang bagi para pihak.
16. Bahwa selain itu, Turut Tergugat I menolak dengan tegas Petitum Penggugat pada angka 7, yang menyatakan bahwa Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu atau serta merta meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij vooraad).
17. Bahwa petitum tersebut harus ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta harus disertai dengan pendapat dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam butir 6 dan butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata

Halaman 34 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

Dengan demikian, jelas bahwa tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan objek perkara pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dijalankan.

Maka : Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Turut Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad);
3. Menyatakan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II melalui perantara Turut Tergugat I dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku;
4. Menyatakan Risalah Lelang Nomor RL-265/2015 tanggal 29 Mei 2015 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 3 Februari 2020 dan atas Replik Penggugat, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat I telah mengajukan Duplik pada tanggal 11 Februari 2020;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-17 sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 288/Gunungsari atas sebidang tanah dengan luas 2625m², diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli No. 180/2011 tanggal 28 September 2011, diberi tanda bukti P-2;

Halaman 35 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi KTP No. 3604010406795604, atas nama Mumun B. Abdul Malik, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi KTP No.3604334406790001, atas nama Mumun, sesuai dengan asli, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi e-KTP No. 3604334406790001 atas nama Mumun, sesuai dengan asli, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Nomor Induk Kependudukan No. 471/3158/Dukcapil, atas nama kepala keluarga Abd Malik, tanggal 28 Desember 2010, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Nomor Induk Kependudukan No. 471/3158/Dukcapil, atas nama kepala keluarga Abd Malik, tanggal 28 Desember 2010, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Nomor Induk Kependudukan No. 471/3158/Dukcapil, atas nama kepala keluarga Abd Malik, tanggal 28 Desember 2010, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Kartu Keluarga No. 3604331102070628 atas nama Mumun, tanggal 25 Januari 2019, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Kartu Keluarga No. 3604331102070605 atas nama Abd Malik, tanggal 15 Januari 2019, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi data SIAK dan data e-KTP, diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi Surat Keterangan Janda No. 287/125.2001/IX/2011 atas nama Mumun, tanggal 20 September 2011, diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi Surat Kematian No. 474.3//Pem atas nama Husni, tanggal 23 September 2011, diberi tanda bukti P-13;
14. Surat Pernyataan Kepala Desa Gunungsari atas nama TB. Sahid, tanggal 13 Januari 2016, diberi tanda bukti P-14;
15. Foto saat Akta Jual Beli No.180/2011 tanggal 28 September 2011, diberi tanda bukti P-15;
16. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Yunus, tanggal 21 Februari 2012, diberi tanda bukti P-16;
17. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Ny. Hj. Marchamah A. Nurulhadis, tanggal 8 Mei 2015, diberi tanda bukti P-17;

Bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup dan sesuai dengan aslinya kecuali P-1, P-2, P-3, P-6, P-12, P-13, P-16 berupa fotokopi dari fotokopi dan tidak ditunjukkan aslinya pada saat persidangan;

Halaman 36 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg



Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa bukti T II-1 sampai T II-5 sebagai berikut:

1. Asli, Perjanjian Kredit Nomor 016/PK-SME/SRG/11, tanggal 28 September 2011, diberi tanda bukti T II-1;
2. Fotokopi SHM Nomor 288/Desa Gunung Sari, diberi tanda bukti T II-2;
3. Fotokopi Akta Jual beli Nomor 180/2011, tanggal 28 September 2011, diberi tanda bukti T II-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. Peringkat I (pertama) Nomor 3786/2011, tanggal 28 September 2011, diberi tanda bukti T II-4;
5. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor 265/2015, tanggal 13 Juli 2015, diberi tanda bukti T II-5;

Bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup dan sesuai dengan aslinya kecuali T II-2, T II-3, T II-4, T II-5 berupa fotokopi dari fotokopi dan tidak ditunjukkan aslinya pada saat persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat III dan Tergugat IV telah mengajukan bukti surat berupa bukti T III.IV-1 sampai T III.IV-14 sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 288/Desa Gunung Sari, diberi tanda bukti T III.IV-1;
2. Fotokopi Surat Kematian Nomor 473.3//Pem atas nama Husni, tanggal 23 September 2011, diberi tanda bukti T III.IV-2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Nomor Induk Kependudukan atas nama Kepala Keluarga Abd Malik, tanggal 28 Desember 2010, diberi tanda bukti T III.IV-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Janda Nomor 287/125.2001/IX/2011 atas nama Mumun, tanggal 20 September 2011, diberi tanda bukti T III.IV-4;
5. Fotokopi SPPT atas nama Mumun B Abdul Malik
6. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor 3604010406795604 atas nama Mumun B Abdul Malik, diberi tanda bukti T III.IV-6;
7. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor 367301100373002 atas nama Yunus dan fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor 3673016510790001 atas nama Yulia, diberi tanda bukti T III.IV-7;
8. Fotokopi NPWP Nomor 36.653.779.3-401.000, atas nama Yunus, diberi tanda bukti T III.IV-8;
9. Fotokopi Surat Setoran Pajak atas nama Mumun Bt. Abdulmalik, tanggal 26 September 2011, diberi tanda bukti T III.IV-9;
10. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah, atas nama Yunus, tanggal 26 September 2011, diberi tanda bukti T III.IV-10;

Halaman 37 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 180/2011 antara Mumun binti Abdul Malik dan Yunus, tanggal 28 September 2011, diberi tanda bukti T III.IV-11;
12. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 181/2011, tanggal 28 September 2011, diberi tanda bukti T III.IV-12;
13. Foto Sdr. Mumun b Abd Malik dan Sdr. Yunus, serta foto tempat usaha Sdr. Yunus, diberi tanda bukti T III.IV-13;
14. Fotokopi Perubahan Kode Etik Notaris, diberi tanda bukti T III.IV-14;

Bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup dan sesuai dengan aslinya kecuali T III.IV-7, T III.IV-8, T III.IV-9, T III.IV-10, T III.IV-11, T III.IV-12, T III.IV-14 berupa fotokopi dari fotokopi dan tidak ditunjukkan aslinya pada saat persidangan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa bukti TT I-1 sampai TT I-23 sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan Pasal 6 UU No.4/1996 dan Pengantar SKPT Nomor 094/RMD-JKT/LTG/II/15, tanggal 6 Februari 2015, sesuai dengan asli, diberi tanda bukti TT.I-1;
2. Fotokopi Surat Limit Lelang, tanggal 6 Februari 2015, sesuai dengan asli, diberi tanda bukti TT.I-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor 095/RMD.JKT/LTG/11/15, tanggal 6 Februari 2015, sesuai dengan asli, diberi tanda bukti TT.I-3;
4. Fotokopi Surat Kuasa Nomor 629/RMD-JKT/SK/II/15, tanggal 6 Februari 2015, sesuai dengan asli, diberi tanda bukti TT.I-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Perincian Hutang, tanggal 6 Februari 2015, sesuai dengan asli, diberi tanda bukti TT.I-5;
6. Fotokopi dari *copy* Surat Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Kecil Menengah (MEGA UKM) Nomor 016/PK-SME/SRG/11, tanggal 28 September 2011, diberi tanda bukti TT.I-6;
7. Fotokopi dari *copy* Sertifikat Hak Milik Nomor 288/Gunung Sari atas nama Yunus, diberi tanda bukti TT.I-7;
8. Fotokopi dari *copy* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 181/2011, tanggal 28 September 2011, diberi tanda bukti TT.I-8;
9. Fotokopi dari *copy* Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 3786/2011, tanggal 20 Desember 2011, diberi tanda bukti TT.I-9;
10. Fotokopi dari *copy* Laporan Penilaian Tanah dan Bangunan, tanggal 24 Februari 2015, diberi tanda bukti TT.I-10;
11. Fotokopi dari *copy* Surat Nomor 184/SRA-SME/2012 perihal Surat Peringatan I tanggal 10 April 2012, diberi tanda bukti TT.I-11;

Halaman 38 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg



12. Fotokopi dari *copy* Surat Nomor 292/SRA-SME/2012 perihal Surat Peringatan II tanggal 23 April 2012, diberi tanda bukti TT.I-12;
13. Fotokopi dari *copy* Surat Nomor 598/SRA-SME/2012 perihal Surat Peringatan III tanggal 17 Oktober 2012, diberi tanda bukti TT.I-13;
14. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor PEN-123/WKN.06/KNL.01/2015, tanggal 29 April 2015, sesuai dengan asli, diberi tanda bukti TT.I-14;
15. Fotokopi Permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor S-672/WKN.6/6KNL.01/2015, tanggal 29 April 2015, sesuai dengan asli, diberi tanda bukti TT.I-15;
16. Fotokopi Pengumuman Lelang Pertama melalui selebaran, tanggal 30 April 2015, sesuai dengan asli, diberi tanda bukti TT.I-16;
17. Fotokopi dari *copy* Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 980/RMDJKT/SKD/IV/15, tanggal 4 Mei 2015, diberi tanda bukti TT.I-17;
18. Fotokopi Pengumuman Lelang Kedua melalui Surat Kabar Harian Banten Raya, tanggal 15 Mei 2015, sesuai dengan asli, diberi tanda bukti TT.I-18;
19. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 289/SKPT/2015, tanggal 22 Mei 2015, sesuai dengan asli, diberi tanda bukti TT.I-19;
20. Fotokopi Surat Tugas Nomor ST-316/WKN.06/KNL.01/2015, tanggal 7 Mei 2015, sesuai dengan asli, diberi tanda bukti TT.I-20;
21. Fotokopi dari *copy* Kuitansi Nomor 265/2015, tanggal 29 Mei 2015, diberi tanda bukti TT.I-21;
22. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor 265/2015, tanggal 13 Juli 2015, sesuai dengan asli, diberi tanda bukti TT.I-22;
23. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 265/2015, tanggal 29 Mei 2015, sesuai dengan asli, diberi tanda bukti TT.I-23;

Bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup dan sesuai dengan aslinya kecuali TT I-6, TT I-7, TT I-8, TT I-9, TT I-10, TT I-11, TT I-12, TT I-13, TT I-17, TT I-21, TT I-22, berupa fotokopi dari fotokopi dan tidak ditunjukkan aslinya pada saat persidangan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa bukti TT II-1 sampai TT II-4 sebagai berikut:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 288/Gunung Sari, atas nama Hj. Nyimas Ratu Ayu Dewi, diberi tanda bukti TT II-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 87/PBN/II/1995, tanggal 6 Februari 1995 dan warkah, diberi tanda bukti TT II-2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 180/PBN/II/2011, tanggal 28 September 2011 dan warkah, diberi tanda bukti TT II-3;
4. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor 265/2015, tanggal 13 Juli 2015, diberi tanda bukti TT II-4;

Bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup dan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi sebagai berikut:

1. Maksu, di bawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat I, dan Turut Tergugat tetapi bukan sanak saudara atau keluarga semenda serta tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan Penggugat, Tergugat I, dan Turut Tergugat;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui hubungan antara Penggugat dengan Tergugat I dan tidak mengetahui masalah antara Penggugat dengan Para Tergugat;
 - Bahwa saksi menjadi Kepala Desa Gunungsari sejak tahun 2015 sampai dengan sekarang (Periode 2015 - 2021) dan ada SK dari Bupati;
 - Bahwa Penggugat ialah warga yang tinggal di Kp. Cirombot Rt.002/003 Desa Gunungsari, Kecamatan Gunungsari, Kabupaten Serang;
 - Bahwa saksi mengetahui rumah dan tanah Penggugat yang terletak di Kp. Cirombot Rt.002/003 Desa Gunungsari, Kecamatan Gunungsari, Kabupaten Serang, dieksekusi oleh Pengadilan pada tahun 2019;
 - Bahwa saksi berada di lokasi pada saat eksekusi tersebut dilakukan;
 - Bahwa rumah tersebut ditempati oleh Penggugat dan keluarganya pada saat dilakukan eksekusi;
 - Bahwa eksekusi terhadap tanah dan rumah tersebut sudah selesai dilakukan dan sekarang rumah tersebut ditempati oleh Mayangsari;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui sebabnya mengapa rumah tersebut ditempati oleh Mayangsari;
 - Bahwa saksi tidak tahu sebab mengapa tanah dan rumah tersebut dieksekusi, saksi hanya mendengar karena ada kaitannya dengan bank dan jual beli;

Halaman 40 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah tersebut tercatat atas nama siapa pada letter C;
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut sudah bersertifikat dan yang membayar pajak atas tanah tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dan tidak pernah mendengar bawah tanah tersebut diperjualbelikan;
- Bahwa saksi mengetahui surat bukti P-11 (Data SIAK dan Data KTP EL) atas nama Mumun;
- Bahwa NIK seseorang tidak akan berubah sampai orang tersebut meninggal dunia;
- Bahwa saksi mengetahui surat bukti P-14 (Surat Pernyataan Kepala Desa Gunung Sari) tetapi saksi tidak pernah membuat surat tersebut;
- Bahwa surat bukti P-14 tersebut tidak ada di arsip Desa Gunungsari;
- Bahwa saksi mengetahui surat bukti P-14 itu dibuat atas permintaan Penggugat yang merasa dirugikan karena tidak pernah membuat surat keterangan;
- Bahwa saksi tidak mengenal Yunus yang tercantum dalam bukti (T.II-3 Fotokopi Akta Jual beli Nomor 180/2011);
- Bahwa suami Penggugat yang bernama H. Husni telah meninggal dunia;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan suami Penggugat meninggal dunia dan di Desa Gunungsari tidak ada surat kematian atas nama H. Husni;
- Bahwa nama orang tua Penggugat ialah Abdul Malik dan nama Penggugat ialah Mumun binti Abdul Malik;
- Bahwa surat kematian suami Penggugat atas nama H. Husni dikeluarkan oleh Kepala Desa Gunungsari yang lama;
- Bahwa saksi tidak mengetahui NIK Penggugat berbeda dengan KTP atas nama Mumun yang sekarang (bukti T.III.IV-6 KTP atas nama Mumun B Abdul Malik);
- Bahwa saksi tidak mengenal orang yang terdapat dalam foto (bukti surat T.III.IV-13) dan orang tersebut bukan Penggugat;
- Bahwa tanda tangan yang terdapat dalam bukti surat T.III.IV-9 berbeda dengan tanda tangan Penggugat;
- Bahwa benar yang terdapat dalam bukti surat P-4 (KTP atas nama Mumun) adalah Mumun;

Halaman 41 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg



- Bahwa tanda tangan yang terdapat pada bukti surat P-12 (Surat Keterangan Janda Nomor 287/Ds.2001/IX/2011) adalah benar tanda tangan Kepala Desa Gunungsari;
- Bahwa tidak ada Kepala Desa Sirombat;

2. Payumi, di bawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda serta tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan Penggugat;
- Bahwa saksi mengenal Mumun yang sekarang sebagai Penggugat dalam perkara ini;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat memiliki masalah dengan Bank Mega karena sertifikat tanah milik Penggugat ada di Bank Mega;
- Bahwa saksi mengetahui sertifikat tanah milik Penggugat ada di Bank Mega saat mengantar Penggugat ke Bank Mega dan bertemu dengan Pak Pipit di Bank Mega lalu Pak Pipit kemudian menyarankan untuk mencari Tergugat I dan saksi ketemu dengan Tergugat I;
- Bahwa saat saksi bertemu dengan Tergugat I, Tergugat I bilang dan mengaku bahwa Mumun yang melakukan tanda tangan di kantor notaris tersebut palsu dan juga ada surat pernyataan dari Tergugat I di Bank Mega;
- Bahwa setelah bertemu dengan Tergugat I, Pak Pipit kemudian menyarankan Tergugat I untuk mencari sertifikat lain sebagai pengganti jaminan di Bank Mega tetapi sertifikat pengganti yang diajukan oleh Tergugat I tidak diproses lebih lanjut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sertifikat pengganti tersebut atas nama siapa;
- Tahunya sertifikat atas nama Mumun yang ada di Bank Mega, dan yang mau diganti oleh Pak Yunus untuk ke Bank Mega. Saksi mengetahui hal tersebut karena Penggugat cerita bahwa sertifikat Penggugat ada di Bank Mega tanpa ada persetujuan dari Penggugat;
- Bahwa bukti surat P-16 (Surat Pernyataan atas nama Yunus) adalah benar dibuat oleh Tergugat I dan ditandatangani oleh Penggugat serta Tergugat I. Asli surat tersebut ada di Bank Mega;
- Bahwa tanah dan rumah milik Penggugat yang dieksekusi oleh pengadilan adalah benar tanah dan rumah yang sedang diperkarakan;

Halaman 42 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengenali orang yang terdapat dalam bukti surat P-15 (foto saat Akta Jual Beli nomor 180/2011, tanggal 28 September 2011);
 - Bahwa saksi tidak mengenali orang yang terdapat dalam bukti surat T.III.IV-13 (foto Sdr. Mumun b Abd. Malik dan Sdr.Yunus dan foto usaha Yunus);
 - Bahwa saksi tidak mengetahui jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;
 - Bahwa saksi tidak mengenal suami Penggugat dan tidak tahu kalau suami Penggugat sudah meninggal dunia;
3. Ade Suryana, di bawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda serta tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan Penggugat;
 - Bahwa saksi mengetahui sertifikat Penggugat ada di Bank Mega karena diberitahu oleh Penggugat;
 - Bahwa saksi mengetahui awalnya Penggugat mau meminjam uang ke Bank dan mau menjaminkan sertifikatnya, ternyata sertifikatnya tidak ada, kemudian Penggugat mencari sertifikatnya dan mantan suami Penggugat (Om Yanto), yang bekerja di Bank Mega, memberitahu bahwa sertifikat Penggugat ada di Bank Mega;
 - Bahwa setelah mengetahui hal tersebut saksi bersama Penggugat kemudian mendatangi Bank Mega dan bertemu dengan Pak Pipit;
 - Bahwa setelah bertemu, Pak Pipit kemudian menyarankan untuk mencari Tergugat I, setelah diberitahu alamat Tergugat I oleh Pak Pipit, saksi kemudian mencari alamat tersebut dan bertemu dengan Tergugat I;
 - Bahwa pada saat saksi bertemu dengan Tergugat I, Tergugat I mengakui bahwa surat-surat atas nama Penggugat tersebut palsu dan Tergugat I menyuruh orang lain untuk berpura-pura menjadi Mumun (Penggugat);
 - Bahwa setelah memberitahukan hal tersebut ke Bank Mega, dari pihak Bank Mega kemudian menyarankan Tergugat I untuk membawa sertifikat pengganti sebagai ganti jaminan pinjaman di Bank Mega, namun setelah Tergugat I membawa sertifikat pengganti, sertifikat

Halaman 43 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg

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)



pengganti tersebut tidak dapat diproses karena lokasi tanah yang terletak di bawah Suted. Setelah sertifikat pengganti tersebut ditolak oleh Bank Mega, beberapa hari kemudian Tergugat I melarikan diri;

- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai akad kredit dan hak tanggungannya di Bank Mega;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bagaimana sertifikat Penggugat bisa ada di tangan Tergugat I;
- Bahwa saksi mengetahui bukti surat P-16 (Surat Pernyataan atas nama Yunus) dan surat tersebut dibuat oleh Bank Mega dengan Tergugat I;
- Bahwa bukti surat P-16 tersebut berkaitan dengan sertifikat/tanah milik Mumun yang sudah ditempati orang lain yaitu bernama Nyi Mas (Mayangsari);
- Bahwa saksi datang 2 (dua) kali ke Bank Mega, bukti surat P-16 dibuat pada pertemuan pertama dan pada pertemuan kedua Pak Pipit menyarankan untuk mencari sertifikat sebagai pengganti sertifikat atas nama Mumun;
- Bahwa Penggugat mempunyai suami yang bernama H. Husni dan telah meninggal, lalu menikah lagi dengan Om Yanto, dan sekarang suaminya bernama Subhan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bentuk fisik sertifikat Penggugat dan Penggugat tidak pernah memperlihatkan sertifikatnya yang ada di Bank Mega;

4. Ajudin bin Sadeli, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat I, namun tidak memiliki hubungan keluarga dan hubungan pekerjaan dengan Penggugat I;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat I;
- Bahwa saksi mengetahui adanya pernikahan siri antara Mumun dan Yanto;
- Bahwa Mumun merupakan warga Gunungsari sementara Yanto merupakan warga Pandeglang;
- Bahwa saksi bekerja sebagai ustadz di sekitar rumah Mumun;
- Bahwa pada saat pernikahan siri tersebut, saksi sebagai wali dari Mumun;
- Bahwa orang tua kandung Mumun adalah Bapak Abdul Malik;



- Bahwa pernikahan siri tersebut dilaksanakan pada tanggal 25 Desember 2011 di rumah Mumun yang beralamat di Gunung Sari sekira pukul 20.00 WIB;
- Bahwa atas pernikahan siri tersebut, tidak terdapat surat-surat;
- Bahwa pernikahan siri tersebut sah menurut syariat agama Islam namun tidak sah secara hukum;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Mumun dan Yanto sudah bercerai;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang perkara ini;

5. Yanto Supriyanto, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat I, namun tidak memiliki hubungan keluarga dan hubungan pekerjaan dengan Penggugat I;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat I;
- Bahwa saksi merupakan mantan suami siri dari Mumun;
- Bahwa selama menikah, saksi dan Mumun tinggal di rumah Mumun tersebut;
- Bahwa selama menempati rumah Yuyun, saksi pernah didatangi oleh Ibu Mayangsari dengan membawa Pengawal (bodyguard) dan meminta agar Mumun dan keluarga untuk keluar dari rumah namun Mumun keberatan;
- Bahwa tidak ada jual beli antara Mumun dan Yunus;
- Bahwa saksi mengetahui masalah yang dihadapi oleh Mumun, yaitu masalah sertifikat yang ada di Bank Mega;
- Bahwa saksi dan keluarga Mumun pernah datang ke Bank Mega dan bertemu dengan Bapak Pipit (Kepala Cabang Bank Mega). Pada saat itu Saksi meminta agar sertifikat atas nama Mumun dikembalikan dan Pihak Bank Mega meminta agar permasalahan tersebut diselesaikan dengan perdamaian;
- Bahwa setelah adanya permasalahan tersebut, Pihak Bank Mega membuat surat pernyataan tentang pengembalian sertifikat;
- Bahwa surat pernyataan tersebut dibuat oleh Bank Mega;
- Bahwa Yunus kemudian menawarkan untuk mengganti sertifikat tersebut dengan 3 (tiga) sertifikat, namun Bank Mega menolak penawaran tersebut;

Menimbang, bahwa di dalam persidangan Penggugat telah mengajukan 1 (satu) orang Ahli sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Dr. Mochamad Arifinal, S.H.,M.H., di bawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa syahnya jual beli yaitu menunjuk buku ke-3 ada 3 syarat yaitu:
 1. Sepakat terkait dengan subyek, apakah betul-betul pemilikinya;
 2. Cakap, dalam hal ini pemilik (Subyek);
 3. Obyek, obyek harus jelas pemilikannya atau bukan, halal dalam arti pemilik sendiri;Kalau ketiga syarat tersebut tidak terpenuhi, bisa batal demi hukum jual beli tersebut;
 - Bahwa jika dari awal tidak ada perjanjian secara berurutan tidak ada perjanjian, walaupun sudah terjadi eksekusi, berarti ada yang tidak benar atau ditutupi;
 - Bahwa jika setelah terjadi perjanjian diketahui bahwa dokumen yang menjadi objek perjanjian adalah palsu dan telah terjadi lelang, maka dapat dibatalkan dan tidak mutlak;
 - Bahwa apabila ada perkara pidana berkaitan dengan perkara perdata, tidak yang mengatur, objek pidana beda dengan objek perdata, objek pidana adalah orangnya yang harus bertanggung jawab atas perbuatannya, sedangkan perdata adalah objeknya;
 - Bahwa dalam hal jual beli, kalau ada kesalahan, baik subyek ataupun obyek, dapat dibatalkan;
 - Bahwa terkait dengan perkara ini, sesuai Pasal 1330 dan Pasal 1340, kesepakatan para pihak dalam perkara ini ada pengakuan bahwa tidak benar yang menandatangani dalam dokumen tersebut adalah orang yang bersangkutan, bisa dibatalkan objeknya;
 - Bahwa apabila dalam perjanjian terjadi penyelundupan hukum dalam hal ini yaitu bukan orangnya yang sesungguhnya yang membuat perjanjian tersebut, maka dapat dibatalkan subyeknya bukan objeknya;
 - Bahwa dalam hal memberikan keterangan secara lisan dalam perjanjian dan disangkal bisa dibatalkan dengan asas kepribadian;
 - Bahwa jika dalam perjanjian ada persetujuan, maka persetujuan tersebut harus disebutkan dan tidak disangkal oleh pemilikinya;
 - Bahwa terkait dengan bukti surat P-16 (Surat Pernyataan atas nama Yunus) adalah sebagai Surat Pernyataan, kalau terkait subyek dapat dibatalkan dan murni perdata;

Halaman 46 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg



Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat III dan IV telah mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut:

1. Azis Yusuf, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat I dan Tergugat I, namun tidak memiliki hubungan pekerjaan dan hubungan keluarga dengan Penggugat I dan Tergugat I;
 - Bahwa saksi bekerja pada Notaris Musawamah sejak tahun 2007 sampai tahun 2014;
 - Bahwa saksi mengetahui adanya proses jual beli antara Penggugat I dan Tergugat I yang dilakukan dihadapan Notaris Musawamah, S.H. (Tergugat III);
 - Bahwa dalam proses jual beli tersebut, saksi berperan sebagai saksi;
 - Bahwa saksi juga ikut menandatangani Akta Jual Beli tersebut;
 - Bahwa objek atas proses jual beli tersebut adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 288/Gunung Sari dengan luas 2.625 M2;
 - Bahwa dalam proses jual beli tersebut, Saudari Mumum bin Abdul Mali sebagai Penjual dan Saudara Yunus sebagai Pembeli;
 - Bahwa proses jual beli tersebut dibuat pada tahun 2011;
 - Bahwa atas surat bukti T.III. IV-11 berupa: Akta Jual Beli Nomor 180/2011 tanggal 28 September 2011 yang diperlihatkan dipersidangan, saksi menyatakan bahwa Akta Jual Beli tersebut benar;
 - Bahwa proses jual beli tersebut telah sesuai prosedur dan dilakukan dihadapan Notaris;
 - Bahwa setelah adanya proses jual beli tersebut tidak terdapat keberatan/komplain dari Para Pihak maupun Pihak lainnya;
 - Bahwa Akta Jual Beli dibuat oleh Saksi Mohamad Yamin dan Saksi;
 - Bahwa proses pembuatan Akta Jual Beli tersebut dihadiri sendiri oleh Para Pihak;
 - Bahwa didalam Akta Jual Beli tersebut terdapat beberapa lampiran diantaranya permohonan pendaftaran ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), surat kuasa dan lain-lainnya;
 - Bahwa terhadap surat bukti T.III.IV-13 yang diperlihatkan dipersidangan, saksi membenarkan foto tersebut yang merupakan foto pada saat transaksi akad di Bank dan foto seorang perempuan berkerudung merupakan istri dari Saudara Yunus dan seorang perempuan tanpa kerudung adalah Saudari Mumun;

Halaman 47 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg



2. H. Mohamad Yamin, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat I dan Tergugat I, namun tidak memiliki hubungan pekerjaan dan hubungan keluarga dengan Penggugat I dan Tergugat I;
 - Bahwa saksi bekerja pada Notaris Musawamah sejak tahun 2009 sampai tahun 2012;
 - Bahwa saksi mengetahui adanya proses jual beli antara Penggugat I dan Tergugat I yang dilakukan dihadapan Notaris Musawamah, S.H. (Tergugat III);
 - Bahwa proses tersebut dilakukan di Bank Mega sebelum dilaksanakannya akad kredit;
 - Bahwa dalam proses jual beli tersebut, saksi berperan sebagai saksi;
 - Bahwa saksi juga ikut menandatangani Akta Jual Beli tersebut;
 - Bahwa objek atas proses jual beli tersebut adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 288/Gunung Sari dengan luas 2.625 M2;
 - Bahwa dalam proses jual beli tersebut, Saudari Mumum bin Abdul Mali sebagai Penjual dan Saudara Yunus sebagai Pembeli;
 - Bahwa proses jual beli tersebut dibuat pada tahun 2011;
 - Bahwa saksi keluar dari pekerjaan tersebut pada tahun 2012;
 - Bahwa atas surat bukti T.III. IV-11 berupa: Akta Jual Beli Nomor 180/2011 tanggal 28 September 2011 yang diperlihatkan dipersidangan, saksi menyatakan bahwa Akta Jual Beli tersebut benar;
 - Bahwa proses jual beli tersebut telah sesuai prosedur dan dilakukan dihadapan Notaris;
 - Bahwa setelah adanya proses jual beli tersebut tidak terdapat keberatan/komplain dari Para Pihak maupun Pihak lainnya;
 - Bahwa Akta Jual Beli dibuat oleh Saksi Mohamad Yamin dan Saksi;
 - Bahwa proses pembuatan Akta Jual Beli tersebut dihadiri sendiri oleh Para Pihak;
 - Bahwa pada akhirnya diketahui bahwa yang hadir dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut bukanlah Saudara Mumun (Penggugat);
 - Bahwa pada saat itu, Saudara Mumun yang hadir didalam proses jual beli tersebut mengaku sebagai seorang janda;
 - Bahwa untuk proses jual beli dilakukan dihadapan Notaris Musawamah, S.H. dan proses perjanjian kredit dilakukan dihadapan Notaris Marhamah, S.H.;

Halaman 48 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan kesimpulannya tanggal 19 Mei 2020 sedangkan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat I tanggal 19 Mei 2020.

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 dalam jawaban Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan penggugat adalah merupakan suatu gugatan yang salah alamat (*error in persona/error in subjectum*) dan gugatan tidak jelas dan kabur oleh karenanya memohon diputuskan oleh Majelis Hakim agar menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi Tergugat II dengan alasan-alasan :

- Bahwa gugatan Penggugat salah alamat karena menarik PT. Bank Mega, Tbk yang sama sekali tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat atau keterkaitan langsung satu sama lain antara dengan Penggugat dan sangat tidak relevan apabila Tergugat II ditarik sebagai pihak dalam perkara karena tidak diuraikan secara jelas hubungan hukumnya.
- Bahwa surat gugatan Penggugat mendalilkan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum akan tetapi tidak diuraikan secara rinci dasar hukumnya dan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukannya, pada gugatan Penggugat hanya membahas mengenai proses atau peristiwa-peristiwa hukum tanpa memperinci unsur-unsur perbuatan hukumnya.

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat II dan Tergugat IV mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima karena kurang pihak dengan tidak ditariknya orang yang mengaku sebagai Mumun.

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Turut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mohon dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini dan eksepsi non persona *standi in judicio* dengan beralasan penggugat memperlakukan pelelangan obyek perkara yang dilakukan oleh Turut Tergugat I hal mana menurutnya telah sesuai ketentuan hukum berdasarkan

Halaman 49 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Menteri Keuangan nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 24 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana diubah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tanggal 24 April 2013 dikatakan bahwa pelelangan yang timbul masalah adanya gugatan perdata maupun pidana tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual dalam hal ini PT. Bank Mega Tbk dan menurutnya Turut Tergugat I bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri melainkan bagian dari institusi negara dimana instansi atasannya adalah Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Kekayaan Negara cq Kantor Wilayah DJKN Banten berdasarkan hal tersebut adalah keliru tanpa atau kurang tepat mengkaitkan atasannya tersebut.

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta Turut Tergugat I tersebut Penggugat dalam repliknya menanggapi yang pada pokoknya menolak eksepsi Tergugat II dengan alasan adanya keterlibatan tergugat II sebagai kreditur dalam memberikan pinjaman dana kepada Tergugat I dengan demikian jelas hubungannya dengan Tergugat I dengan dipalsukannya identitas Penggugat II sedangkan eksepsi Tergugat III dan IV harus ditolak karena peranannya dalam proses pembuatan akta jual beli dengan identitas palsu dan eksepsi Turut Tergugat I harus ditolak dengan alasan bahwa kehadiran Turut Tergugat dalam perkara ini untuk diperlukan untuk menjalani proses persidangan dan menerima putusan yang diputuskan hakim dan melengkapi pihak dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi-eksepsi Tergugat II tersebut diatas Majelis Hakim mempertimbangkannya bahwa eksepsi-eksepsi Tergugat II tentang gugatan Penggugat adalah salah alamat karena Tergugat II tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat dan gugatan Penggugat kabur tidak jelas tanpa diuraikan unsur-unsur perbuatan hukumnya perlu dibuktikan dengan alat bukti yang diajukan para pihak dan setelah mencermati dan mengkaji secara menyeluruh eksepsi tersebut telah masuk dalam pokok perkara dimana kebenarannya baru dapat diketahui setelah mengujinya dengan alat bukti yang ada maka dengan demikian eksepsi Tergugat II patut ditolak.

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi-eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV tersebut diatas Majelis Hakim mempertimbangkannya bahwa eksepsi-eksepsi Tergugat III dan IV tentang gugatan Penggugat adalah kurang pihak karena tidak diikutkannya sebagai pihak seorang yang mengaku bernama Mumun hal ini perlu dibuktikan dengan alat bukti yang diajukan para pihak dan setelah mencermati

Halaman 50 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg

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)



dan mengkaji secara menyeluruh eksepsi tersebut telah masuk dalam pokok perkara dimana kebenarannya baru dapat diketahui setelah mengujinya dengan alat bukti yang ada maka dengan demikian eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV patut ditolak.

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi-eksepsi Turut Tergugat I tersebut diatas Majelis Hakim mempertimbangkannya bahwa eksepsi-eksepsi Turut Tergugat I tentang mempermasalahkan pelelangan obyek perkara yang dilakukan oleh Turut Tergugat I hal mana menurutnya telah sesuai ketentuan hukum berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 24 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana diubah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tanggal 24 April 2013 dikatakan bahwa pelelangan yang timbul masalah adanya gugatan perdata maupun pidana tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual dalam hal ini PT. Bank Mega Tbk dan menurutnya Turut Tergugat I bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri melainkan bagian dari institusi negara dimana instansi atasannya adalah Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Kekayaan Negara cq Kantor Wilayah DJKN Banten berdasarkan hal tersebut adalah keliru tanpa atau kurang tepat tanpa mengkaitkan atasannya tersebut hal ini perlu dibuktikan dengan alat bukti yang diajukan para pihak dan setelah mencermati dan mengkaji secara menyeluruh eksepsi tersebut telah masuk dalam pokok perkara dimana kebenarannya baru dapat diketahui setelah mengujinya dengan alat bukti yang ada maka dengan demikian eksepsi Tergugat II patut ditolak.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut maka eksepsi Tergugat II, III, IV dan Turut Tergugat I harus ditolak seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam surat gugatannya tersebut diatas.

Menimbang, bahwa Para Tergugat II, III, IV dan Turut Tergugat I dan Tergugat II menolak gugatan Penggugat maka menurut hukum Penggugat berkewajiban membuktikan dalil gugatannya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya penggugat mengajukan bukti-bukti tertulisnya bertanda P.1 s/d P.17 dan saksi-saksi dibawah sumpah bernama : 1. Maksum, 2. Paryumi, 3. Ade Suryana, 4. Ajudin, 5. Yanto Supriyanto dan saksi ahli Dr. Muhamad Arifinal, SH.MH. sedangkan dalil bantahannya Tergugat II mengajukan bukti-bukti tertulisnya bertanda T.II-1 s/d T.II-5 dan Tergugat mengajukan bukti-bukti tertulisnya bertanda T.III dan IV-1 s/d T.III dan IV-14 dan saksi-saksi 1. Aziz Yusuf dan 2. H. Muhamad Yamin.

Menimbang, bahwa pokok dalil-dalil gugatan Penggugat adalah sebidang tanah yang bersertifikat Hak Milik nomor 288 / Gunungsari, yang terletak di Kp. Cirombot Rt.002/003, Desa Gunungsari, Kecamatan Gunungsari, Kabupaten Serang seluas 2.625 M2 yang telah menjadi agunan / jaminan kredit atas fasilitas pinjaman seolah-olah oleh Penggugat dari Bank Mega dengan dasar APHT No. 180/2011 tanggal 28 September 2011 yang dilekatkan Hak Tanggungan No. 3786/2011 dan APHT No.181/2011 oleh Tergugat III padahal diketahui Penggugat tidak merasa meminjam sejumlah uang dengan menjaminkan tanahnya SHM No. 288/Gunungsari kepada Tergugat II dan oleh karena kreditnya macet maka tanahnya sebagai jaminan dijual oleh Bank Mega melalui lelang oleh Turut Tergugat I / KP NL Serang yang mana sekarang tanah tersebut telah dibeli secara lelang oleh Tergugat V dan dibalik namanya di BPN Serang / Turut Tergugat II.

Menimbang, bahwa menurut Tergugat II telah menjual obyek tanah jaminan kredit melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KP NL) Serang setelah kreditnya macet sebagaimana ketentuan dalam perjanjian kredit nomor 16/PK-SME/SRG/11 tertanggal 28 September 2011 antara Tergugat I dan II yangmana Tergugat I mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat II sebanyak Rp.250.000.000,00,- (duaratus lima puluh ribu juta rupiah) maka obyek jaminan dapat dijual secara lelang oleh Tergugat II.

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka dapat disimpulkan pokok masalah gugatan Penggugat adalah: "Apakah benar proses akta jual beli No. 180/2011 tanggal 28 September 2011 antara Mumun dengan Yunus dan perjanjian kredit Nomor 016/PK-SME/SRG/11 tanggal 28 September 2011 antara Yunus/Tergugat I dan PT. Bank Mega/Tergugat II dengan jaminan tanah milik penggugat SHM No.288/Gunungsari telah sesuai ketentuan hukum?"

Menimbang, bahwa bertolak dari pokok permasalahan gugatan tersebut dan untuk menjawabnya akan dipertimbangkan alat-alat bukti Penggugat baik berupa

Halaman 52 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti surat maupun bukti saksi-saksi dan berdasarkan bukti surat P-1 berupa SHM Nomor 288/Gunungsari seluas 2.625 m² an. Mumun yang terletak di Kp. Cirombot Rt.003/003 desa Gunungsari, Kecamatan Gunungsari, Kanupaten Serang bersesuaian dengan keterangan para saksi Penggugat Maksum, Paryumi, Ade Suryana, Supriyanto benar tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat yang menjadi jaminan dalam perjanjian kredit antara Tergugat I dan Tergugat II.

Menimbang, bahwa bukti P-1 SHM Nomor 288/Gunungsari atas nama Mumun berdiri bangunan rumahnya Penggugat telah beralih dan dikuasai oleh Tergugat I dengan dibuatkan akta jual beli nomor 180/2011 tanggal 28 September 2011 (bukti P-2) yang dibuat dan dihadapan Tergugat III yangmana Penggugat tidak pernah merasa menandatangani atau memberikan kuasanya untuk menjual dan menjaminkan sebagai agunan piutang pada Tergugat II.

Menimbang, bahwa dalam akta jual beli nomor 180/2011 dengan lampirannya berupa Kartu Tanda Penduduk / KTP (bukti P-3) atas nama Mumun/Penggugat I dengan NIK 3604010406795804 setelah dicermati ada perbedaan di KTP an. Mumun dalam NIK 3604334406790001 (bukti P-4) hal ini bersesuaian dengan bukti P-5 berupa E-KTP dan P-6 berupa Surat Pemberitahuan Nomor Induk Kependudukan dengan KK an. Abd. Malik sesuai dengan bukti P-10 dan sama dengan bukti P-7 berupa Surat Pemberitahuan Nomor Induk Kependudukan / NIK atas nama KK Mumun sesuai dengan Kartun Keluarga / KK an. Mumun sesuai dengan bukti P-11 hal ini juga didukung adanya keterangan para saksi Penggugat dengan demikian adanya perbedaan NIK KTP an. Mumun ini dapat diartikan adanya KTP lain yang dibuat seolah-olah atas nama Mumun (bukti P-3)

Menimbang, bahwa bukti P-3 berupa KTP an. Mumun dengan NIK 3604010406795804 bersesuaian dengan bukti P-2 berupa Akta Jual Beli No. 180/2011 tanggal 28 September 2011 sehingga dapat dipastikan kelengkapan proses jual belinya menggunakan KTP an. Mumun yang diragukan kebenarannya maka Majelis Hakim berpendapat adanya pemalsuan indentitas Kartu Tanda Penduduk / KTP atas nama Mumun yang digunakan sebagai syarat proses jual beli SHM No. 288/Gunungsari an. Mumun.

Menimbang, bahwa P-12 tentang Surat Keterangan Janda, P-13 tentang Surat Keterangan Kematian, P-14 tentang Surat Pernyataan Kepala Desa Gunungsari yang menerangkan tidak pernah menandatangani surat kematian an. Husni hal ini membuktikan adanya pembuatan surat-surat tersebut yang tidak benar.

Halaman 53 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa P-15 tentang Dokumentasi saat proses Akta Jual Beli Nomor 180/2011 tanggal 28 September 2011 yang isinya dibenarkan oleh para saksi Tergugat III dan IV bahwa yang ada dalam foto bukan Mumun yang sebenarnya.

Menimbang, bahwa P-16 tentang Surat Pernyataan Sdr. Yunus, P-17 tentang Surat Pernyataan Notaris Hj, Marchamah Nurul Hadie, S.H. yang pada pokoknya menerangkan akan menyelesaikan masalah pelunasan, pengambilan sertifikat No.288 milik Ny. Mumun merupakan pengakuan dan menjadi bukti kuat adanya kesalahan dalam proses jual beli SHM No. 288/Gunungsari.

Menimbang, bahwa dengan bukti P-16 dan bukti P-17 dapat diketahui asal mula terjadinya proses jual beli atas SHM No. 288/Gunungsari yangmana diawali adanya peralihan penguasaan SHM No.1288/Gunungsari dari Penggugat sampai kepada Tergugat I / Yunus karena adanya utang piutang sejumlah uang antara Abdul Malik / ayahnya Penggugat kepada Haji Juli (almarhum) dengan jaminan SHM No.288/Gunungsari yang seterusnya Tergugat I menjaminkan sertifikat tanah tersebut untuk mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat II/ Bank Mega Serang dan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat II harus memenuhi ketentuan hukum sebagaimana syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh Tergugat I.

Menimbang, bahwa dalam rangka memenuhi syarat-syarat perjanjian fasilitas kredit harus adanya barang agunan/jaminan Tergugat I telah membuat surat-surat keterangan yang dapat dijadikan bukti awal dalam proses pembuatan perjanjian jual beli dalam bukti P-3, P-6, P-12, P-13 sebagaimana dalam pertimbangan hukum diatas bukti-bukti surat tersebut diketahui tidak benar isinya atau dipalsukan.

Menimbang, bahwa berbekal surat-surat yang dipalsukan tersebut Tergugat melakukan perbuatan hukum dengan membuat akta jual beli No. 180/2011 pada tanggal 28 September 2011 dihadapan Notaris/PPAT Musawamah, SH / Tergugat III sebagai dasar untuk melakukan perjanjian kredit dengan Bank Mega / Tergugat II yang tertuang dalam perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Tergugat II Nomor 016/PK-SME/SRG/11 tertanggal 28 September 2011 dengan obyek jaminan SHM No.288/Gunungsari yang telah dipasang dalam hak tanggungan nomor peringkat I (pertama) nomor : 3786/2011 pada tanggal 28 September 2011.

Halaman 54 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam proses pembuatan perjanjian tersebut dibuat oleh Notaris/PPAT Ny. Hj Marhamah Ahmad Nurul Hadie, SH/Tergugat IV dihadapan antara Tergugat I dan Tergugat II dimana Penggugat tidak pernah merasa memberikan kuasanya kepada Tergugat I untuk menjaminkan SHM No. 288/Gunungsari kepada Tergugat II ataupun memberikan izin kepada Tergugat I untuk melakukan perikatan hukum tersebut.

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi para Penggugat diketahui benar SHM No. 288/Gunungsari atas nama Mumun berada di Bank Mega Serang karena sebagai obyek jaminan dalam perjanjian kredit fasilitas pembiayaan mega usaha kecil menengah nomor :016/PK-SME/SRG/11 dan setelah diketahui adanya surat-surat palsu dalam akta jual beli SHM No.288/Gunungsari dan keberatan dari Penggugat sesuai keterangan saksi Payumi dan Ade Suryana Tergugat II memberikan solusi jalan keluarnya dengan memerintahkan kepada Tergugat I untuk mengganti sertifikat hak milik sebagai jaminan dengan sertifikat hak milik yang lainnya dan oleh Tergugat diberikan serttifikat hak milik lainnya akan tetapi ditolak oleh Tergugat II oleh karena tidak sesuai nilainya dan selanjutnya sampai sekarang Tergugat I melarikan diri dari tanggung jawab tanpa diketahui keberadaannya.

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan para saksi Penggugat tersebut dapat diartikan Tergugat II / PT. Bank Mega sejak semula mengetahui adanya permasalahan pokok dalam perjanjian kreditnya dengan Tergugat I dan dicari jalan keluarnya namun tidak dapat mengatasinya dan tetap menjual lelang barang agunan dimana sejak awal ada keberatan dari Penggugat mengenai tanahnya yang dijadikan agunan dalam perjanjian kredit tersebut tanpa sepengetahuan Penggugat dengan ini membuktikan adanya sikap kurang hati-hati dan teliti dalam melakukan proses perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Tergugat II.

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan para saksi Penggugat yang keterangannya bersesuai satu sama dengan yang lain benar adanya pengakuan dari Tergugat I telah memalsukan surat-surat untuk kelengkapan proses jual beli SHM No.288/Gunungsari dan menyuruh seseorang untuk mengaku seolah-olah sebagai Mumun asli agar terlaksana semua proses jual beli dan perjanjian kredit oleh Tergugat II hal ini membuktikan adanya cacat formal dalam proses pembuatan akta jual beli yang berakibat hukum batal akta jual beli tersebut.

Menimbang, bahwa Pasal 1320 KUH Perdata menegaskan syarat sahnya perjanjian harus memenuhi 4 syarat diantaranya : kesepakatan para pihak

Halaman 55 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perjanjian (agreement), kecakapan para pihak dalam perjanjian (capacity) sebagai syarat Subyektif yang berakibat perjanjian batal demi hukum dan syarat lainnya suatu hal tertentu dan suatu hal yang halal (certainty of terms) sebagai syarat Obyektif yang berakibat perjanjian dapat dibatalkan.

Menimbang, bahwa dalam perjanjian terdapat adanya factor kekhilafan, paksaan maupun penipuan mengakibatkan suatu perikatan menjadi tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dalam arti seketika batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada perikatan tersebut. arti lainnya tidak membawa konsekuensi hukum bila perikatan tersebut sama sekali tidak dilaksanakan.

Menimbang, bahwa bertolak dari penegasan pasal 1320 KUH Perdata dikaitkan dengan pertimbangan hukum tersebut diatas dapat diartikan adanya pemalsuan identitas Mumun / Penggugat dan adanya seseorang yang mengaku seolah-olah sebagai Mumun dalam proses akta jual beli dan perjanjian kredit diatas padahal Penggugat sama sekali tidak pernah melakukan jual beli dan perjanjian kredit dengan demikian dapat disimpulkan adanya syarat-syarat perjanjian yang dilanggar dalam perjanjian kredit yang berakibat batal demi hukum perjanjian tersebut.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas sepanjang mengenai adanya pemalsuan identitas dalam surat tanda penduduk / KTP atas nama Mumun yang digunakan untuk proses pembuatan akta jual beli sebidang tanah SHM No. 288/Gunungsari atas nama Mumun dan seseorang yang bertindak seolah-olah sebagai Mumun asli dalam perjanjian kredit pembiayaan dapat dibuktikan kebenarannya sebagaimana dali gugatan Penggugat dengan demikian jawaban permasalahan pokok gugatan penggugat telah terpenuhi secara hukum.

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan bukti-bukti Para Tergugat dan untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.II-1 sampai dengan bukti T.II-5 dan Tergugat III dan Tergugat IV untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.III.IV-1 sampai dengan bukti T.III.IV-14 dan saksi-saksi yaitu saksi Azis Yusuf dan Saksi H. Mohamad Yamin, Turut Tergugat I-1 s/d 23 serta Turut Tergugat II-1 s/d 4.

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat II yaitu alat bukti surat T.II-1 tentang Perjanjian Kredit Nomor 016/PK-SME/SRG/11 tanggal 28 September 2011, T.II-2 tentang SHM Nomor

Halaman 56 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

288/Gunung Sari, T.II-3 tentang Akta Jual Beli Nomor 180/2011, T.II-4 tentang Sertifikat Hak Tanggungan No. peringkat I (pertama) Nomor: 3786/2011 terbit tanggal 28 September 2011, T.II-5 tentang Kutipan Risalah Lelang No. 265/2015 berdasarkan bukti-bukti ini membuktikan telah terjadi peralihan hak atas tanah SHM No. 288/Gunungsari dengan akta jual beli atas tanah yang dilanjutkan dengan perjanjian kredit lalu dipasang hak tanggungan atas tanah tersebut sampai akhirnya kredit macet dan dijual lelang.

Menimbang, bahwa proses peralihan hak atas tanah SHM No. 288/Gunungsari dari Penggugat kepada Tergugat I telah dipertimbangkan hukumnya bahwa terdapat pemalsuan identitas KTP an. Mumun dan adanya seseorang yang mengaku seolah-olah benar bernama Mumun pada kenyataannya bukan Mumun/Penggugat dengan demikian akta jual beli nomor : 180/2011 dan perjanjian fasilitas kredit cacat hukum.

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat III dan Tergugat IV yaitu alat bukti surat T.III.IV-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 288/Gunungsari adalah sama dengan bukti-bukti Penggugat dan Tergugat II dan telah dipertimbangkan diatas dan bukti T.III.IV-2 tentang Surat Kematian atas nama Husni sama dengan bukti Penggugat dimana tidak benar isi surat tersebut.

Menimbang, bahwa bukti T.III.IV-3 tentang Surat Pemberitahuan Nomor Induk Kependudukan (NIK) atas nama Abd. Malik, bukti ini sama dengan P-6 T.III.IV-4 tentang Surat Keterangan Janda, bukti ini sama dengan P-6, T.III.IV-5 tentang SPPT atas nama Mumun Binti Abdul Malik, T.III.IV-6 tentang Bukti KTP atas nama Mumun binti Abdul Malik, bukti ini sama dengan P-3, T.III.IV-7 tentang Fotocopy KTP atas nama Yusuf, T.III.IV-8 tentang Fotocopy NPWP atas nama Yunus, T.III.IV-9 tentang Surat Setoran Pajak atas nama Mumun binti Abdul Malik, T.III.IV-10 tentang Surat Setoran Pajak Daerah atas nama Yunus, T.III.IV-11 tentang Akta Jual Beli No. 180/2011 dimana Sdr. Mumun binti Abdul Malik menjual tanah kepada Sdr. Yunus, bukti ini sama dengan bukti P-2, T.III.IV-12 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan, T.III.IV-13 tentang 2 (dua) buah foto Sdr. Mumun binti Abdul Malik dan Sdr. Yunus dan juga photo usaha Sdr. Yunus, bukti ini sama dengan bukti P-15, T.III.IV-14 tentang Kode Etik Notaris.

Menimbang, bahwa bukti-bukti Tergugat III dan IV yang diberi keterangan sama dengan bukti Penggugat telah dipertimbangkan dalam pertimbangan

Halaman 57 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg

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)



hukum Penggugat yang pada pokoknya dapat mendukung dalil gugatan penggugat oleh karenanya bukti-bukti tersebut tidak dipertimbangkan lagi.

Menimbang, bahwa dari keterangan para saksi Azis Yusuf dan Saksi H. Mohamad Yamin yang pada pokoknya menerangkan tentang Akta Jual Beli (AJB) antara Yunus dengan Mumun dan Perjanjian Kredit antara Yunus dengan PT. Bank Mega telah melalui ketentuan prosedur dan sesuai aturan yang ada di kantor Notaris namun para saksi tidak meneliti kebenarannya atau keasliannya surat-surat yang dijadikan dasar pembuatan akta jual beli sebatas memprosesnya berdasarkan surat-surat yang ada dibawa oleh Yunus dan baru mengetahui ada yang dipalsukan dari surat-surat kelengkapannya setelah jadi masalah bahkan ternyata seseorang yang melakukan perjanjian jual beli di kantornya bukan orang yang sebenarnya atau hanya mengaku sebagai Mumun.

Menimbang, bahwa bukti Turut Tergugat I-1 s/d 23 menunjukkan benar telah dilakukan rangkaian kegiatan di kantor PT. Bank Mega yang berkaitan dengan proses pengajuan lelang melalui KPML Serang secara berurutan dari proses perjanjian kredit dan berjalannya waktu telah macet kemudian diberikan peringatan-peringatan melalui surat dan karyawannya untuk melakukan penagihan kewajiban debitur Yunus sampai akhirnya dinyatakan macet lalu obyek agunan sebidang diajukan pelelangan yang dimenangkan dan dibeli oleh Tergugat V.

Menimbang, bahwa bukti-bukti Turut Tergugat I-1 s/d 23 membuktikan penjualan melalui lelang telah sesuai peraturan pelelangan dan sifatnya kantor lelang pasif dalam artian bukan yang mengambil inisiatif pelelangan tersebut akan tetapi berdasarkan permohonan dari PT. Bank Mega Serang dan bukan kewajiban Turut Tergugat I untuk meneliti kebenaran peralihan Serifikat Hak Milik (SHM) No.288/Gunung sari akan tetapi tentang peralihan hak SHM No. 288/Gunung sari telah dipertimbangkan dan dinyatakan cacat hukum dalam peralihannya dengan demikian rangkaian tahapannya yaitu proses penjualan lelang tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yaitu penjualan lelang tanah dalam akta jual beli 181/2011 tanggal 28 September 2011.

Menimbang, bahwa bukti Turut Tergugat II-1 s/d 4 membuktikan adanya peralihan tanah yang diperoleh Penggugat dengan jual beli dari Nely Karyati selanjutnya peralihan hak atas tanah dari Penggugat kepada Yunus dan jual lelang dibeli oleh Hj. Nyimas Ratu Ayu Dewi, dalam hal ini peralihan hak dari Penggugat kepada Yunus telah dipertimbangkan dan dinyatakan cacat hukum maka diartikan dengan peralihan hak atas tanah tersebut batal demi hukum



dengan demikian perubahan atau penggantian nama hak atas tanah SHM No.288/Gunung sari harus dinyatakan tidak berkekuatan hukum pula.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas atas dasar alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat tentang dalil sangkalannya tidak terbukti menurut hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas Penggugat berhasil membuktikan dalil gugatannya maka selanjutnya akan dipertimbangkan petitum-petitum dalam surat gugatan penggugat ;

Menimbang, bahwa untuk menjawab petitum angka 1 dari gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim harus mempertimbangkan terlebih dahulu petitum angka 2 sampai dengan petitum angka 9 dari gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menilai apakah Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana petitum angka 2, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang berbunyi Tiap Perbuatan Melawan Hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian tersebut untuk mengganti kerugian tersebut, dan dalam Pasal tersebut mengandung unsur ada perbuatan melawan hukum, ada kesalahan, ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan dan ada kerugian;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat dan keterangan saksi-saksi dapat ditarik kesimpulan bahwa Tergugat I telah membuat dokumen palsu antara lain KTP palsu (vide bukti P-3), Surat Keterangan Janda Palsu (vide bukti P-12), Surat Keterangan Kematian Palsu (vide bukti P-13) dan terdapat seseorang yang mengaku bernama Mumun untuk kemudian melakukan Jual Beli Obyek Sengketa secara Notarial dihadapan Notaris Musawamah, S.H sebagaimana Akta Jual Beli No. 180/2011 tanggal 28 September 2011 bahkan telah dikuatkan dengan adanya Surat Pernyataan dari Sdr. Yunus/Tergugat I (vide bukti P-16) yang telah memalsukan dokumen serta adanya Surat Pernyataan Notaris Hj. Marchamah Nurul Hadie, S.H. (vide bukti P-17) yang menyatakan bahwa Notaris Hj. Marhamah akan menyelesaikan masalah pelunasan dan bertanggungjawab untuk mengembalikan SHM No. 288/Gunung Sari atas nama Mumun serta berdasarkan keterangan saksi. Dengan demikian, Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat I, Tergugat III dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat IV tidak bertindak jujur dan teliti sehingga menimbulkan keberpihakan kepada Tergugat I hingga akhirnya menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat maka perbuatan Para Tergugat berupa jual beli atas sertifikat tersebut adalah tidak sah dan cacat hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 2 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-3 gugatan Penggugat, menurut Majelis Hakim bahwa Perjanjian Kredit Nomor 016/PK-SME/SRG/11 dengan menggunakan agunan berupa SHM No. 288/Gunung Sari dan Akta Jual Beli Nomor 180/2011 atas SHM No. 288/Gunung Sari telah dilaksanakan pada tanggal yang sama yaitu pada tanggal 28 September 2011 di Kantor Tergugat II. Majelis Hakim berpendapat bahwa seyogyanya Tergugat II melakukan verifikasi atas Pihak yang menjadi Subyek Hukum dan memeriksa terlebih dahulu secara teliti dan seksama mengenai riwayat kepemilikan obyek sengketa. Sedangkan berdasarkan fakta dipersidangan dapat ditarik kesimpulan bahwa yang melakukan perjanjian kredit dan jual beli tersebut bukanlah Sdr. Mumun yang asli melainkan seorang wanita yang mengaku sebagai Sdr. Mumun.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara bahwa salah satu unsur syarat sah perjanjian adalah adanya suatu sebab yang halal. Berdasarkan fakta persidangan yang terungkap bahwa tidak terdapat persetujuan dari Penggugat bahkan telah secara nyata terjadi tipu muslihat yang dilakukan oleh Tergugat I sehingga Tergugat II percaya dan menjadikan SHM Nomor 288/Gunungsari menjadi agunan. Sehingga dengan demikian, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat II telah lalai dan kurang hati-hati dalam melaksanakan perjanjian kredit tersebut. Oleh karena itu, berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat II telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 3 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-4 gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena menurut Majelis Hakim bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka Akta Jual Beli No. 180/2011 Tanggal 28 September 2011 dan

Halaman 60 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Kredit Nomor 016/PK-SME/SRG/11 Tanggal 28 September 2011 adalah cacat hukum karena tidak dihadiri oleh Sdr. Mumun yang asli sehingga segala surat-surat dan akta-akta turunannya adalah cacat dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 4 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Tergugat V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari terbitnya Risalah Lelang Nomor 265/2015 tanggal 29 Mei 2015, maka Tergugat V atau siapapun yang mendapat hak dari Tergugat V harus tunduk pada Risalah Lelang tersebut yaitu dengan meninggalkan dan mengosongkan obyek sengketa. sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 5 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6, yang memerintahkan kepada Turut Tergugat II yaitu Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Serang untuk merubah kembali SHM Nomor 288/Gunung Sari atas nama Yunus (Tergugat I) menjadi atas nama Mumun. Oleh karena Penggugat berhasil membuktikan gugatannya bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas SHM Nomor 288/Gunung Sari sehingga Tergugat V yang merupakan lembaga atau kantor yang memiliki kewenangan mengenai pertanahan, maka menurut Majelis Hakim telah cukup alasan untuk mengabulkan petitum angka 6;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7, Majelis Hakim berpendapat, bahwa oleh karena Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII merupakan pihak yang tidak terpisahkan perkara aquo maka Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII harus pula tunduk pada putusan ini, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 7 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8, Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap obyek sengketa atas sebidang tanah dan berikut bangunan rumah di atasnya sebagaimana dalam SHM N0.288/Gunung sari yang semula atas nama Sdr. Mumun yang kemudian berubah menjadi atas nama Hj. Nyimas Ayu Ratu Dewi Nila, Msi yang terletak di Kp. Cirombot Rt.002 Rw. 03 Desa / Kel. Gunungsari, Kecamatan Pabuaran, Kota Serang, Provinsi Banten dengan batas-batasnya, Utara : Jalan raya, Selatan : Tanah milik Sinting, Timur : Tanah milik Yono, Barat : Tanah milik Salihan, obyek sengketa sejak semula

Halaman 61 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg

Disclaimer

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



tidak diletakkan dalam sita sebelum putusan ini dibacakan dipersidangan oleh karenanya terhadap petitum nomor 8 tersebut patut untuk ditolak.

Menimbang, bahwa terhadap petitum mengenai putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voorbaar bij voorraad) tentang hal ini Majelis Hakim berpedoman pada SEMA No.3 Tahun 2000 oleh karenanya terhadap petitum tersebut setelah memperhatikan dengan sungguh-sungguh point-point didalam SEMA tersebut dengan melihat syarat-syaratnya sebelum menjatuhkan putusan yang harus diselesaikannya dan keadaan-keadaan tertentu sebagaimana pasal 18 ayat (1) HIR dan pasal 191 ayat (1) RBG serta adanya persetujuan jaminan yang dihargai sama dengan nilai barang / eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain hal ini ditegaskan lagi dalam SEMA No. 4 Tahun 2001 penegasan kembali tentang jaminan dalam SEMA sebelumnya yaitu tidak boleh ada putusan serta merta tanpa jaminan yang sama dengan nilai barang dan berdasarkan pertimbangan hukum dalam perkara ini syarat-syarat tertentu yang dimaksud dalam SEMA tidak cukup sebagai syarat untuk diputuskan secara serta merta dan tidak adanya jaminan maka mengenai petitum ini patut untuk ditolak.

Menimbang, bahwa pembeli tanah obyek sengketa nomor 288 / Gunungsari melalui lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah tergugat V / Hj. Nyimas Ratu Ayu Dewi nila, Msi. dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa pembelian tanah obyek sengketa melalui KPKNL dapat dikategorikan sebagai pembeli beretikad baik oleh karenanya harus dilindungi secara hukum khususnya dalam hal hak keperdataannya tidak hilang dengan begitu saja oleh karena adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang dapat diartikan bahwa Tergugat I dan Tegugat II harus bertanggungjawab atas perbuatannya yang mengakibatkan kerugiannya dan secara nyata terbukti Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan demikian Tergugat V mempunyai hak untuk menuntut ganti kerugian dengan pembelian tanah obyek sengketa kepada pihak yang bertanggungjawab.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 183 (HIR) yang menyatakan bahwa banyaknya biaya perkara yang dijatuhkan pada salah satu pihak harus disebutkan dalam putusan. Aturan ini berlaku juga tentang jumlah biaya, kerugian dan bunga uang, yang dijatuhkan pada satu pihak untuk dibayar kepada pihak yang lain. Secara eksplisit, pasal 183 HIR ini berisi tentang penghukuman untuk membayar ongkos perkara yang harus dibebankan pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak yang kalah. Oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1320, 1365 KUHPerdata dan ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang Undang Hukum Acara Perdata dan Peraturan Lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi

- Menolak seluruh eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum, perbuatan Alm. H. Juli, Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV yang mengalihkan dan kemudian merubah Sertifikat Hak Milik No. 288/Gunung Sari dari atas nama Mumun menjadi atas Yunus adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan hukum, perbuatan Tergugat II yang menerima agunan berupa Sertifikat Hak Milik No. 288/Gunung Sari adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan surat-surat, akta-akta dan segala turunannya yaitu:
 - Akta Jual Beli No. 180/2011 tanggal 28 September 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Musawamah, SH, sebagai PPAT di Kabupaten Serang;
 - Balik nama Sertifikat Hak Milik No. 288/Gunung Sari dari Mumun ke atas nama Yunus, atas dasar Akta Jual Beli No. 180/2011 tanggal 28 September 2011;
 - Perjanjian Kredit antara Yunus dengan PT Bank Mega Kantor Cabang Serang Nomor 016/PK-SME/SRG/11, tertanggal 28 September 2011;
 - Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) No. 181/2011 tanggal 28 September 2011 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Ny. Musawamah. S.H.;
 - Hak Tanggungan (HT) No 3786/2011 yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atas sertifikat No. 288/Gunung sari;

Halaman 63 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Risalah Lelang Nomor 265/2015, tanggal 29 Mei 2015 yang dibuat yang dilakukan oleh Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL);
- Peralihan Hak SHM No. 288/Gunung sari atas nama Yunus menjadi atas nama Hj. Nyimas Ayu Ratu Dewi Nila, M.Si. / Tergugat V oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan Risalah Lelang tanggal 29 Mei 2015, Nomor 265/2015;

Tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

5. Memerintahkan Tergugat V atau siapapun pihak yang menguasai obyek sengketa untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat;
6. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk untuk merubah kembali Sertifikat Hak Milik No. 288/Gunungsari dari atas nama Yunus/Tergugat I menjadi atas nama Mumun/ Penggugat I ;
7. Memerintahkan Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang ditentukan sebanyak Rp.7.006.000,00,- (tujuh juta enam ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang, pada hari Selasa, tanggal 9 Juni 2020, oleh kami, Slamet Widodo, S.H.M.H, sebagai Hakim Ketua, Atep Sopandi, S.H., M.H dan Popop Rizanta. T, S.H.M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan diucapkan pada hari Selasa tanggal 16 Juni 2020 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Kustiarjo, Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Turut Tergugat II, tanpa dihadiri Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, Kuasa Tergugat IV, Kuasa Turut Tergugat I, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, dan Turut Tergugat VII.

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

Halaman 64 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg



Atep Widodo, S.H., M.H.

Slamet Widodo, S.H., M.H.

Popop Rizanta T, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Kustiarjo

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran : Rp 30.000,00
2. Biaya Proses : Rp 75.000,00
3. PNB/Pihak : Rp 130.000,00
4. Panggilan : Rp 6.755.000,00

Halaman 65 dari 66 halaman Putusan Nomor 135/Pdt.G/2019/PN.Srg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5.	Materai	:	Rp.	6.000,00
6.	<u>Redaksi</u>	:	Rp.	<u>10.000,00</u>
	Jumlah			Rp. 7.006.000,00 (tujuh juta enam ribu rupiah) .-