



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 88/Pdt.Bth/2024/PN Sim

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Danu Dwi Hartono, bertempat tinggal di Bah Bayu, Kelurahan/desa Kerasaan I, Kecamatan Pematang Bandar, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sukh Chaisy, S.H., Advokat yang berkantor di Jalan Pantai Barat No 45b, Cinta Damai, Medan Helvetia, Medan, Sumatera Utara berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Juli 2024 didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Simalungun tanggal 4 Juli 2024 Nomor 238/SK/2024/PM Sim, sebagai Kuasa **Pembantah**

Lawan

Mhd Isya Danin, bertempat tinggal di Ud. Venny Jaya, Huta V Nagori Desa/kelurahan Marihat Bandar, Kecamatan Bandar, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, sebagai **Terbantah I**;

Indra Gandhi, bertempat tinggal di Perumnas Kerasaan I, Kel/desa Kerasaan I, Kec. Pematang Bandar Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, sebagai **Terbantah II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 1 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.Bth/2024/PN Sim

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 Pembantah dengan surat gugatan tanggal 11 Juli 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Simalungun pada tanggal 11 Juli 2024 dalam Register Nomor 88/Pdt.Bth/2020/PN Sim, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Pada mulanya Terbantah II adalah Debitur / Peminjam Uang Kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk kantor Cabang Perdagangan yang beralamat di Jl. Rajamin Purba No. 7 Perdagangan, Kab. Simalungun, dengan jaminan Sertifikat Nomor: 744 atas nama INDRA GANDI akan tetapi oleh karena INDRA GANDI (Terbantah II) tidak sanggup membayar hutangnya / kredit macet, maka jaminan dengan sertifikat nomor: 744 di lelang / di jual oleh KPKNL Pematang Siantar sesuai dengan Pembeli lelang adalah MUHAMMAD ISYA DANIN (Terbantah I).
2. Bahwa, secara yuridis tetap Pembantah berhak mengajukan Perlawanan sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 510 K/PDT/2000 tanggal 27 Februari 2016 yang menyatakan bahwa “ **yang dapat mengajukan gugatan Perlawanan (Verzet) atas Sita jaminan bukan hanya pihak ketiga saja melainkan pihak Terbantah, pemilik atau derden verzet**”
3. Bahwa, tanah dan rumah yang sudah di lelang tersebut **BUKAN** milik Terbantah I, melainkan milik Terbantah II juga melekat hak Pembantah juga berdasarkan surat Sewa menyewa tanah dari Pembantah kepada Terbantah II selama 15 (lima belas) tahun mulai dari 05 Februari 2024 s/d 05 Februari 2039 berdasarkan **Perjanjian Sewa Menyewa** yang dibuat di Kantor Notaris **Gunawan Tarigan, SH.**
4. Bahwa, berdasarkan **Perjanjian Sewa Menyewa** Tersebut Pembantah Telah Membayarkan uang sewa kepada Terbantah II sebesar Rp. 240.000.000,00 (Dua ratus empat puluh juta rupiah) dengan jangka waktu sewa sesuai dengan yang disebutkan diatas yaitu selama 15 (Lima belas) tahun lamanya.
5. Bahwa, sehingga Pembantah juga memiliki hak atas tanah yang sekarang ditempati oleh Terbantah II yang sudah dilelang dan dibeli oleh Terbantah I.
6. Bahwa menurut hukum, bahwa eksekusi / penyitaan tidak dapat dilakukan terhadap harta milik pihak ketiga sebagai mana ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR Jo. Pasal 207 HIR Jo. Pasal 208 HIR. Berdasarkan Buku II Mahkamah Agung tentang Tugas dan Administrasi

Halaman 2 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.Bth/2024/PN Sim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Edisi tahun 2007 pada halaman 145 disebutkan bahwa:

“Perlawanan pihak ketiga terhadap Eksekusi dapat diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR Jo Pasal 206 ayat (6) Rbg

7. Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 476 K/Sip/1974, tanggal 14 November 1974: **“Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga”**. Oleh karena itu, dengan alasan ini Pembantah mohon untuk dinyatakan bahwa Pembantah adalah Pemilik/Penyewa yang sah terhadap sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 140 seluas 135 M² yang terletak di Jalan Serdang Desa Simpang Tiga Pekan, Kecamatan perbaungan, Kabupaten Deli Serdang.

8. Menurut Pendapat yahya Harahap, SH dalam Bukunya Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata Penerbit Gramedia, Jakarta, 1989 pada halaman 290 menyatakan:

Salah satu syarat agar perlawanan dapat diperhatikan dan dipertimbangkan sebagai alasan untuk menunda eksekusi, perlawanan harus diajukan “sebelum” eksekusi dijalankan. Kalau eksekusi sudah selesai dijalankan, sudah jelas tidak ada relevansinya untuk menunda eksekusi. Lagipula menurut yurisprudensi pun, seperti yang dapat dilihat dalam putusan MA tanggal 31 Agustus 1977 No. 697 K/Sip/1974, yang menegaskan tentang formalitas pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan (sebelum eksekusi dijalankan).

9. Bahwa, Pembantah mengetahui tanah yang Pembantah Sewa tersebut telah di lelang dan sudah dibeli oleh Terbantah I adalah atas keterangan dari Terbantah II dimana Terbantah II mengatahuinya dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk kantor Cabang Perdagangan yang beralamat di Jl. Rajamin Purba No. 7 Perdagangan, Kab. Simalungun, dan kemudian Terbantah II mengatakan kepada Pembantah bahwa sudah ada pembeli lelang dari tanah yang Pembantah sewa tersebut yaitu Terbantah I.

10. Bahwa oleh karena gugatan Perlawanan pihak ketiga (Denden Verzet) ini diajukan dengan bukti yang otentik, maka Pembantah selain mohon dinyatakan sebagai Pembantah yang baik dan benar (goed opposant) Pembantah juga mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijatuhkan dengan amar dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar

Halaman 3 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.Bth/2024/PN Sim



bijvoorraad), walaupun Para Terbantah melakukan upaya hukum Banding atau Kasasi.

11. Bahwa, lagi pula atas tanah yang terletak diatasnya telah dilakukan lelang dan sudah dibeli oleh Terbantah I, sehingga Pembantah selaku orang yang berhak atas tanah tersebut baik menurut hukum harus dilindungi.

12. Bahwa, menurut hukum mengenai adanya hutang piutang antara Terbantah II merupakan persoalan mereka sendiri dan tidak boleh membawa akibat kerugian kepada Pembantah selaku pihak ketiga (Penyewa) yang beritikad baik.

13. Bahwa Pembantah adalah Penyewa tanah tersebut berdasarkan **Perjanjian Sewa Menyewa** tersebut diatas yaitu sebidang tanah dan segala sesuatu yang terletak diatasnya berdasarkan sertifikat atau SHM Nomor: 744 seluas 12.767 M² atas nama INDRA GANDI (Sekarang sudah dibeli oleh Terbantah I) yang berada di Kelurahan/Desa Talun Rejo, Kecamatan Pematang Bandar, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara.

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Simalungun, ataupun Majelis hakim yang menangani perkara ini berkenan memutus perlawanan ini yang amarnya sebagai berikut:

PRIMAIR:

- 1.** Mengabulkan Perlawanan Pembantah seluruhnya.
- 2.** Menyatakan Perlawanan Pembantah sebagai Pihak ketiga adalah tepat dan beralasan
- 3.** Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang baik dan beritikad baik
- 4.** Menyatakan sah surat **Perjanjian Sewa Menyewa** tanah antara Pembantah (Penyewa) dengan Terbantah II yaitu:
 - Surat Sewa Menyewa antara Pembantah dengan Terbantah II tanggal 05 Februari 2024 s/d 05 Februari 2039 yang dibuat di kantor Notaris Gunawan Tarigan, SH.
- 5.** Menyatakan Pembantah adalah Penyewa dari tanah dan segala sesuatu yang terletak diatasnya berdasarkan sertifikat atau SHM Nomor: 744 seluas 12.767 M² atas nama INDRA GANDI (Sekarang sudah dibeli oleh Terbantah I) yang berada di Kelurahan/Desa Talun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rejo, Kecamatan Pematang Bandar, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara.

6. Memerintahkan kepada Terbantah I untuk tidak mengganggu dan menyuruh pindah ataupun Mengajukan permohonan Eksekusi ke PN Simalungun atas Rumah / tanah Terperkara a quo.

7. Menghukum Terbantah I dan Terbantah II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini.

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul Verzet, Banding, dan upaya hukum lainnya.

Apabila Pengadilan Negeri Simalungun berpendapat lain, maka:

SUBSIDAIR:

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex Aquo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pembantah hadir Kuasanya, sedangkan Terbantah I dan Terbantah II hadir sendiri;

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 Anggreana Elisabeth Roria Sormin, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Simalungun, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Agustus 2024 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan bantahan yang isinya ada perbaikan oleh Kuasa Pembantah, sebagai berikut :

1. Bahwa, pada gugatan Perlawanan kami pada halaman 2 angka 7 Tergugat yang menyatakan /berbunyi sebagai berikut:

- Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 476 K/Sip/1974, tanggal 14 November 1974: "Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga". Oleh karena itu, dengan alasan ini Pelawan mohon untuk dinyatakan bahwa Pelawan adalah Pemilik/Penyewa yang sah terhadap sebidang tanah dan bangunan yang ada diatasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 140 seluas 135 M² yang terletak di Jalan Serdang Desa Simpang Tiga Pekan, Kecamatan perbaungan, Kabupaten Deli Serdang

Seharusnya yang benar adalah menyatakan:

Halaman 5 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.Bth/2024/PN Sim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 476 K/Sip/1974, tanggal 14 November 1974: "Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga". Oleh karena itu, dengan alasan ini Pelawan mohon untuk dinyatakan bahwa Pelawan adalah Pemilik/Penyewa yang sah terhadap sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 744 seluas 12.767 M² yang berada di Kelurahan/Desa Talun Rejo, Kecamatan Pematang Bandar, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembantah tersebut, Terbantah I telah mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

- I. Izinkan saya menjelaskan/ menerangkan kepada yang mulia Hakim tentang riwayat kepemilikan tanah dengan jaminan sertifikat nomor: 744 sudah menjadi milik saya;
 - a. Bahwa ketika PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk melakukan lelang secara online terhadap jaminan surat berharga/ benda milik Debitur /Peminjam uang. Saya tertarik dan melakukan pendaftaran secara online untuk membeli lelangan yang ditawarkan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Ketertarikan saya untuk membeli adalah Jaminan surat berharga dengan sertifikat nomor: 744.
 - b. Bahwa ketertarikan saya untuk membeli Jaminan surat berharga dengan sertifikat nomor: 744 karena posisi letak objek jaminan lelang berada di Desa Talun Kecamatan Pematang Bandar, dekat dengan rumah saya. Saya mendatangi Kantor PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Perdagangan yang beralamat di jalan Rajamin Purba No.7 Perdagangan Kabupaten Simalungun.
 - c. Bahwa segala surat menyurat atau administrasi tatacara pelelangan telah saya lakukan secara prosedur. Sesuai keterangan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, bahwa terjadinya pelelangan terhadap jaminan surat berharga karena Debitur/ Peminjam Ilane Uang tidak sanggup membayar hutang/ kredit macet sehingga Adapun pelelangan yang dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.
 - d. Singkat cerita, saya membeli jaminan dengan sertifikat nomor 744. Lelang dilakukan berdasarkan Kutipan Risalah Lelang nomor: 122/ 02/2024-01 tanggal 21/ 05/ 2024 yang diperbuat

Halaman 6 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.Bth/2024/PN Sim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan: ERNI HAYATI NASUTION, Sarjana Ekonomi, Magister Manajemen Selaku Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pematang Siantar.

e. Saya menerima surat sertifikat nomor 744 yang terletak di Desa/ Kelurahan Talun Rejo Kec. Pematang Bandar Kabupaten Simalungun yang tertera nama awal pemegang Hak a.n. INDRA GANDI, yang telah di coret dan telah disegel dari pihak PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK di JAKARTA,

HAK TANGGUNGAN	DI 208
Nomor 01758/2021	No.9459/2021
Peringkat 1	Tgl 25/11/2021
APHT PPAT Ester Dina	DI 307
Sinaga	No.18649/2021
Nomor 179/2021	Tgl 25/11/2021
Tanggal 15/11/2021	
ROYA	DI 208
Berdasarkan Surat Roya	No.4331/2024
Nomor B.1560	Tgl.20/06/2024
Tanggal 19/06/2024	DI 307
Dari PT BANK RAKYAT	No 8824/2024
INDONESIA (PERSERO)Tbk	Tgl.20/06/2024
Hak Tanggungan Nomor	01758/2021 dihapus

Kemudian bertuliskan

LELANG

Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang nomor: 122/02/2024-01 tanggal 21/05/2024 yang diperbuat dihadapan: ERNI HAYATI NASUTION, Sarjana Ekonomi, Magister Manajemen Selaku Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pematang Siantar, tanggal : 02/072024, DI 208:4719/2024 Nama yang berhak dan pemegang hak lain-lainnya atas nama **MHD ISYA DANIN** (17/06/1996).

f. Dengan terbitnya Sertipikat Hak Milik nomor: 744 yang berhak dan pemegang hak lain-lainnya atas nama MHD ISYA DANIN (1 7/06/1996) adalah nama saya sendiri maka secara otomatis saya berhak menguasai sebidang tanah beserta isinya tersebut. Bukan lagi milik atas nama terdahulu yaitu **INDRA GANDI** (TERBANTAH I).

Halaman 7 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.Bth/2024/PN Sim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. Pada tanggal -08 Agustus 2024, Pengadilan Negeri Simalungun melalui Hakim Mediator telah dilakukan mediasi antara PEMBANTAH dengan TERBANTAH I juga TERBANTAH II.

Dapat saya ingat dari mediasi tersebut antara lain:

✓ Pembantah menuntut atas kerugian yang dalaminya atas kontrak perjanjian sewa sebidang tanah yang terletak diatas surat sertifikat nomor 744 kepada TERBANTAH II sebesar p 240.000.000,-(Dua Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) dengan jangka waktu sewa selama 15 (lima belas) tahun terhitung mulai tanggal 05 Februari 2024 s/d Februari 2039.

Biaya Rp 240.000.000,00 (Dua Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) belum total seluruhnya, termasuk biaya bibit ubi dan biaya operasional lainnya, total seluruh biaya yang dituntut kepada TERBANTAH II sejumlah Rp 700.000.000,00(Tujuh Ratus Juta Rupiah).

✓ TERBANTAH II telah menerima uang sebesar Rp 240.000.000,00 (Dua Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) dari PEMBANTAH atas perjanjian sewa sebidang tanah yang terletak diatas surat sertifikat nomor 744. TERBANTAH II mengakui bahwasanya TERBANTAH II sebelumnya telah mengagunkan surat sertifikat nomor 744 (objek tanah yang disewakan kepada PEMBANTAH) kepihak BANK RAKYAT INDONESIA. (BRI) Cabangan Perdagangan.

✓ TERBANTAH II tidak sanggup untuk mengembalikan uang PEMBANTAH atas kerugian PEMBANTAH dengan bayar penuh. Kalaupun dibayar kerugian tersebut, si TERBANTAH II mampu membayar dengan cara mencicil kepada PEMBANTAH.

✓ TERBANTAH I membenarkan telah membeli lelangan tanah jaminan sertifikat nomor: 744 atas nama INDRA GANDI yang merupakan agunan dari TERBANTAH I untuk meminjam uang kepada PT BANK RAKYAT INDONESIA Cabang Perdagangan yang telah dilelang/ dijual oleh KPKNL Pematang Siantar.

✓ TERBANTAH I secara sah dan resmi membeli lelangan tanah jaminan sertifikat nomor:744 secara aplikasi online di Portal Layanan Lelang DJKN alamat <https://portal.lelang.go.id>. Setelah pembelian tersebut, maka secara sah dan resmi pemilik sebenarnya TERBANTAH I (MHD ISYA DANIN). Dan

Halaman 8 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.Bth/2024/PN Sim

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)



TERBANTAH I tidak merasa merugikan orang lain atau siapapun termasuk PEMBANTAH dan TERBANTAH II.

✓ Dari hasil mediasi dapat disimpulkan bahwa mediasi tidak menghasilkan perdamaian, dan dan melaniutkan perkara ke persidangan perdata.

III. Pada lembar ke 2 (point ke 3 dan 4) dari Gugatan PEMBANTAH, bahwa Saya tidak kenal dengan PEMBANTAH serta TERBANTAH I. Berdasarkan keterangan Gugatan PEMBANTAH tersebut, saya **tidak mengetahui** dan **tidak ada terlibat/ikut** adanya Perjanjian Sewa Menyewa tanah dari PELANAN kepada TERBANTAH II sebesar RP. 240.000.000,- (Dua Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) selama 15 (Lima Belas Tahun) berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat di Kantor Notaris GUNAWAN TARIGAN,SH.

IV. Pada lembar ke 2 (point ke 5) dari Gugatan PEMBANTAH "Bahwa, sehingga Pembantah juga memiliki hak atas tanah yang sekarang ditempati oleh Terbantah II yang sudah dilelang dan dibeli oleh Terbantah I, adalah pernyataan PEMBANTAH adalah yang mengada ada, tanpa di dasari bukti Surat Hak Kepemilikannya, PEMBANTAH hanya dapat berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa.

Bahwa dengan terbitnya Sertipikat Hak Milik yang baru nomor 744 yang berhak dan pemegang hak lain-lainnya atas nama MHD ISYA DANIN (17/06/1996) tertanggal 02 Juli 2024 adalah nama saya sendiri maka secara otomatis saya berhak menguasai sebidang tanah beserta isinya tersebut, bukan hak milik **TERBANTAH I** lagi atau juga **PEMBANTAH**.

Bahwa adapun dasar hukum yang menguatkan Tanah/lahan tersebut adalah kepunyaan saya berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) No.24 Tahun 1997 yang perlu diperhatikan pada pasal 32 antara lain:

- 1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- 2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun



sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

V. Pada lembar ke 2 (point ke 6) dari Gugatan PEMBANTAH, bahwa dapat saya jelaskan saya memperoleh tanah/lahan diatas Sertifikat hak Milik no: 744 merupakan dari proses Lelang. Proses lelang tersebut dilakukan secara online, resmi dan terbuka untuk umum pada Portal Layanan Lelang DJKN yang beralamat di <https://portal.lelang.go.id>. dengan menggunakan alamat Email saya sendiri. Langkah demi langkah langkah dan persyaratan, saya memenuhi dan saya ditetapkan sebagai pemenang lelang.

Telah sahnya sertifikat Hak Milik nomor 744 adalah milik saya, maka secara otomatis saya selaku pemilik sertifikat Hak Milik nomor 744 harus dilindungi, berhak menguasai serta mengelola lahan/ tanah tersebut, serta dapat mengeksekusi lahan/tanah beserta isinya (sesuai sertifikat Hak Milik 744).

VI. Sesuai Penyewaan Tanah berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa antara PEMBANTAH dengan TERBANTAH II sebidang tanah berdasarkan sertifikat atau SHM nomor: 744 a.n. INDRA GANDI (sekarang sudah saya beli), BUKAN/TIDAK lagi dasar si PEMBANTAH atau TERBANTAH II menguasai lahan/tanah bersertifikat nomor: 744. Apabila Perjanjian Sewa Menyewa tersebut tidak sesuai dengan fakta dilapangan, PEMBANTAH dapat meminta kembali uang sewa tersebut sebesar RP 240.000.000,-(Dua Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) kepada TERBANTAH II, dan dengan sadar PEMBANTAH segera mengambil tanaman atau benda lain yang ada diatas tanah tersebut sebelum saya melakukan upaya eksekusi.

Sesuai keterangan saya diatas, maka saya memohon kepada yang mulia Hakim berupa:

1. Menolak seluruhnya Gugatan PEMBANTAH, tanpa alasan.
2. Menyatakan saya berhak menguasai/ mengelola tanah berdasarkan sertifikat atau SHM nomor:744 a.n. MHD ISYA DANIN (saya sendiri) dan memerintahkan Panitera untuk melakukan eksekusi mengosongkan lahan/ tanah tersebut yang sekarang sedang di kelola



oleh PEMBANTAH serta memerintahkan PEILAWAN dan TERBANTAH I untuk tidak mengganggu diatas tanah milik saya.

3. Menghukum PEMBANTAH menanggung untuk membayar biaya perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembantah tersebut, Terbantah II mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa, berdasarkan Perlawanan yang diajukan oleh Pembantah, pada halaman 2 angka 3 yang menyatakan:

*"Bahwa, tanah dan rumah yang sudah di lelang tersebut **BUKAN** milik Terbantah I, melainkan milik Terbantah II juga melekat hak Pembantah juga berdasarkan surat Sewa menyewa tanah dari Pembantah kepada Terbantah II selama 15 (lima belas) tahun mulai dari 05 Februari 2024 s/d 05 Februari 2039 berdasarkan **Perjanjian Sewa Menyewa** yang dibuat di Kantor Notaris **Gunawan Tarigan, SH**"*

Memang **BENAR** Terbantah II ada menyewakan tanah milik Terbantah II kepada Pembantah yaitu tanah dengan SHM Nomor: 744 seluas 12.767 M² atas nama INDRA GANDI (Sekarang sudah dibeli oleh Terbantah I melalui Lelang) yang berada di Kelurahan/Desa Talun Rejo, Kecamatan Pematang Bandar, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, dan tanah tersebut disewakan sebelum dilakukan lelang.

2. Bahwa, pada halaman 2 angka 4 Perlawanan Pembantah yang berbunyi:

*Bahwa, berdasarkan **Perjanjian Sewa Menyewa** Tersebut Pembantah Telah Membayarkan uang sewa kepada Terbantah II sebesar Rp. 240.000.000,- (Dua ratus empat puluh juta rupiah) dengan jangka waktu sewa sesuai dengan yang disebutkan diatas yaitu selama 15 (Lima belas) tahun lamanya.*

Bahwa **BENAR** untuk harga sewa yang disepakati antara Pembantah dengan Terbantah II adalah sebesar Rp. 240.000.000,- (Dua ratus empat puluh juta rupiah) untuk masa sewa 15 tahun.

Bahwa, maksud dan tujuan dari pada Terbantah II menyewakan tanah tersebut kepada Pembantah adalah uang yang Terbantah II peroleh agar dapat diputar kembali sebagai modal usaha dimana hasil dari usaha tersebut akan dibayarkan hutang kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk kantor Cabang Perdagangan yang beralamat di Jl. Rajamin Purba No. 7 Perdagangan, Kab. Simalungun, akan tetapi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk kantor Cabang Perdagangan yang beralamat di Jl. Rajamin Purba No. 7 Perdagangan, Kab. Simalungun tidak sabar untuk menunggu hasil usaha dari Terbantah II sehingga mereka melelang jaminan milik Terbantah II tersebut.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Terbantah I dan Terbantah II, Kuasa Pembantah telah mengajukan replik pada persidangan tanggal 11 September 2024 dan Terbantah I menanggapi melalui duplik yang diajukan pada persidangan tanggal 18 September 2024 sedangkan Terbantah II menanggapi melalui duplik yang diajukan pada persidangan tanggal 25 September 2024;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembantah untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 dan P-2, yaitu:

- 1.....Fotocopy Surat Salinan Akta Perjanjian Sewa Menyewa (Pihak Kedua) tanggal 05 Februari 2024 dibuat oleh Gunawan Tarigan, D.H. Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah dimaterai secukupnya dan telah dilegalisir sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda P-1 ;
- 2...Fotocopy Kwitansi Telah Terima dari Bapak Dwi Danu Dwi Hartono Uang Sejumlah Dua Ratus Empat Puluh Juta Rupiah tanggal 05 Februari 2024 yang telah dimaterai secukupnya dan telah dilegalisir sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda P-2 ;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya,;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Pembantah tidak ada mengajukan saksi, walaupun telah diberikan kesempatan yang cukup untuk itu:

Menimbang, bahwa Terbantah I untuk menguatkan dalil sangkalannya dalam jawabannya tersebut di atas, Terbantah I telah mengajukan bukti surat berupa bukti T1-1 sampai dengan T1-6, yaitu:

- 1.....Fotocopy Bukti Screenshoot Pendaftaran akun berhasil yang telah dimaterai secukupnya dan telah dilegalisir sesuai dengan fotokopi screenshootnya selanjutnya diberi tanda TI -1;
- 2.....Fotocopy Bukti Screenshoot Hasil Pemeriksaan KTP Nomor 1208231706960002 telah dimaterai secukupnya dan telah dilegalisir sesuai dengan fotokopi screenshootnya selanjutnya diberi tanda..... TI -2;
- 3.....Fotocopy Bukti Screenshoot Kotak masuk dengan Hasil Pemeriksaan Peserta Lelang Kode Lelang: VSIMCX yang telah dimaterai secukupnya dan

Halaman 12 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.Bth/2024/PN Sim



telah dilegalisir sesuai dengan fotokopi screenshootnya selanjutnya diberi tanda TI -3;
4.....Fotocopy Bukti Screenshoot Kotak masuk dengan Judul Hasil Pemeriksaan Uang Jaminan Lelang VSIMCX yang telah dimaterai secukupnya dan telah dilegalisir sesuai dengan fotokopi screenshootnya selanjutnya diberi tanda TI-4;
5.....Fotocopy Bukti Screenshoot Kotak masuk Pemenang Lelang yang telah dimaterai secukupnya dan telah dilegalisir sesuai dengan fotokopi screenshootnya selanjutnya diberi tandaTI-5;
6.....Fotocopy Surat Sertifikat Hak Milik Nomor 744 Provinsi Sumatera Utara Kabupaten Simalungun Kecamatan Pematang Bandar Desa Talun Rejo yang telah dimaterai secukupnya dan telah dilegalisir sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tandaTI-6;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti bertanda T1-1, T1-2, T1-3, T1-4, T1-5;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Terbantah I tidak ada mengajukan Saksi, walaupun telah diberikan kesempatan yang cukup untuk itu;

Menimbang, bahwa Terbantah II untuk menguatkan dalil jawabannya dalam jawabannya tersebut di atas, Terbantah II telah mengajukan bukti surat berupa bukti T2-1 dan T2-2, yaitu:

1.....Fotocopy Akta Perjanjian Sewa Menyewa 5 Februari 2024 yang telah dimaterai secukupnya dan telah dilegalisir sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TII -1;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Terbantah II tidak ada mengajukan Saksi, walaupun telah diberikan kesempatan yang cukup untuk itu;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pembantah yang pada pokoknya adalah Pembantah merupakan Penyewa dari tanah dan segala



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuatu yang terletak diatasnya berdasarkan sertifikat atau SHM Nomor: 744 seluas 12.767 M² atas nama INDRA GANDI (Sekarang sudah dibeli oleh Terbantah I) yang berada di Kelurahan/Desa Talun Rejo, Kecamatan Pematang Bandar, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara;

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

Menimbang, bahwa Kuasa Pembantah untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti surat yang bertanda P-1 sampai dan P-2. Kuasa Pembantah tidak mengajukan saksi di persidangan, walaupun sudah diberikan kesempatan yang cukup untuk itu;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Terbantah I telah mengajukan alat bukti surat yang bertanda TI-1 sampai dengan TI-6. Terbantah I tidak mengajukan saksi di persidangan, walaupun sudah diberikan kesempatan yang cukup untuk itu;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Terbantah I telah mengajukan alat bukti surat yang bertanda TII-1. Terbantah II tidak mengajukan saksi di persidangan, walaupun sudah diberikan kesempatan yang cukup untuk itu;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang dihadirkan oleh Para Pihak tersebut, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa sebelum masuk ke dalam pertimbangan pokok perkara di antara para pihak, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mencermati formalitas gugatan Pembantah dalam hal kejelasan objek perkara;

Menimbang, bahwa posita Pembantah angka 9 berbunyi bahwa Pembantah mengetahui tanah yang Pembantah Sewa tersebut telah di lelang dan sudah dibeli oleh Terbantah I adalah atas keterangan dari Terbantah II dimana Terbantah II mengetahuinya dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk kantor Cabang Perdagangan yang beralamat di Jl. Rajamin Purba No. 7 Perdagangan, Kab. Simalungun, dan kemudian Terbantah II mengatakan kepada Pembantah bahwa sudah ada pembeli lelang dari tanah yang Pembantah sewa tersebut yaitu Terbantah I.

Menimbang, bahwa Pembantah dalam mengajukan gugatan perlawanan kepada Terbantah I selaku pihak yang membeli objek perkara berdasarkan pelelangan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan

Halaman 14 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.Bth/2024/PN Sim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang Pematang Siantar, tanggal: 02/072024, DI 208:4719/2024 yang dilakukan dihadapan pihak Erni Hayati Nasution, Sarjana Ekonomi, Magister Manajemen Selaku Pejabat Lelang berdasarkan permintaan dari pihak PT. Bank Rakyat Indonesia;

Menimbang, bahwa dalam gugatan perlawanan yang diajukan oleh pihak Pembantah tidak ada menjelaskan secara rinci hubungan antara Terbantah I dan Terbantah II, sehingga Majelis Hakim tidak menemukan/mengetahui proses peralihan SHM Milik Terbantah II ke Terbantah I. padahal Terbantah I memperoleh objek perkara berdasarkan dengan memenangkan Lelang terhadap objek perkara yang dilakukan oleh pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pematang Siantar atas permintaan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Gugatan bantahan yang diajukan oleh Pembantah menimbulkan ketidakjelasan (*obsuur libel*) dan tidak terang, maka untuk gugatan Kuasa Pembantah memiliki akibat hukum gugatan Pembantah mengandung cacat formil;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pembantah mengandung cacat formil maka gugatan Pembantah haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pembantah telah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) maka bagian pokok Perkara selanjutnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pembantah telah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) maka berdasarkan Pasal 192 ayat (1), Pembantah haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 283 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan gugatan Pembantah tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp279.000,00 (dua ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Simalungun, pada hari Senin, tanggal 10 Februari 2025, oleh kami, Anggreana E.R. Sormin, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Agung Cory

Halaman 15 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.Bth/2024/PN Sim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fondrara Dodo Laia, S.H., M.H., dan Ida Maryam Hasibuan, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Simalungun Nomor 88/Pdt.Bth/2024/PN Sim tanggal 11 Juli 2024 dan pergantian Majelis Hakim tanggal 14 November 2024, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 11 Februari 2025 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut Sinto Yohana Sitompul, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Pembantah, serta dihadiri oleh Terbantah I dan Terbantah II, putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari dan tanggal itu juga kepada Kuasa Pembantah, Terbantah I dan Terbantah II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Agung Cory F. D. Laia, S.H., M.H.

Anggreana E.R. Sormin, S.H., M.H.

Ida Maryam Hasibuan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Sinto Yohana Sitompul, S.H.

Perincian biaya :

1. PNB	:	Rp30.000,00;
2.....	AT	:	Rp100.000,00;
K/Proses.....			
3.....	Bia	:	Rp99.000,00;
ya Panggilan			
4.....	PN	:	Rp30.000,00;
BP Panggilan			
5.....	Red	:	Rp10.000,00;
aksi.....			
6.....	Mat	:	Rp10.000,00;
erai.....			
Jumlah		:	Rp279.000,00;

(dua ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah)

Halaman 16 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.Bth/2024/PN Sim

