



P U T U S A N.
Nomor 41/PDT/2014/PT TJK.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Pengadilan Tinggi Tanjungkarang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara: -----

EMI ERLINAWATI, Umur : 64 tahun, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Alamat Jalan DR. Samratulangi Nomor 27 LK.3 RT.003 Kelurahan Penengahan Kecamatan Tanjungkarang Pusat Bandar Lampung.-----

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya Hi. Syukri Baihaki, SH.MH. Fajri Rahman, SH dan Eksan Nawawi, SH. (Advokat) pada Kantor " Hi. Syukri Baihaki, SH dan Rekan " Jalan Letjen Ryacudu, Perum Kopri Blok. E-III Harapan Jaya Sukarame Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Agustus 2014 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kls. IA Tanjungkarang dibawah Nomor 270/SK/2014/PN TJK tanggal 25 Agustus 2014; Selanjutnya disebut sebagai Pemanding-semula Penggugat;-----

M E L A W A N :

1. PUSPITA WIDYASARI, Umur : 41 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan DR. Samratulangi Nomor 27 LK.3 RT.003 Kelurahan Penengahan Kecamatan Tanjungkarang Pusat Bandar Lampung. -----

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding-semula Tergugat I ; -----



2. YENI SEPTI PURWANI, Umur : 44 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan DR. Samratulangi Nomor 27 LK.3 RT.003 Kelurahan Penengahan Kecamatan Tanjungkarang Pusat Bandar Lampung.-----

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding-semula Tergugat II ; -----

3. MARYANTO, Umur : 43 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan RA. Rasyid Gg. Persatuan Nomor 52 LK. II RT.005 Kelurahan Labuhan Dalam Kecamatan Tanjung Seneng Bandar Lampung. -----

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding-semula Tergugat III ; -----

4. PT. BANK MEGA Tbk. Cabang Lampung, Alamat Jalan Laksamana Malahayati Bandar Lampung. -----

Dalam hal ini diwakili oleh **Dolan Antoni, S.H.** berdasarkan Surat Kuasa Khusus bermaterai cukup Nomor 029/DIRBM-LI/14 tertanggal 07 Maret 2014, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang di bawah Nomor: 137/SK/2014/PN.TK tanggal 20 Maret 2014; -----

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding-semula Tergugat IV ; -----

5. BUDI KRISTYANTO, SH. Pekerjaan Notaris PPAT, Alamat Jalan Imam Bonjol Nomor 218 Gedung Air Tanjungkarang Barat Bandar Lampung. -----

Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding-semula Turut Tergugat I; -----



6. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDAR LAMPUNG, Alamat

Drs. Warsito Nomor 5 Bandar Lampung ; -----

Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding-semula

Turut Tergugat II; -----

PENGADILAN TINGGI tersebut;-----

Telah membaca berkas perkara tersebut dan surat-surat lain yang
bersangkutan; -----

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Pemanding-semula Penggugat telah
mengajukan gugatan tertanggal 25 Februari 2014 sebagai berikut : -----

1. Bahwa Penggugat adalah istri dari Sarno Edi (almarhum). -----
2. Bahwa dari pernikahan antara Penggugat dan Sarno Edi (almarhum)
telah dikarunai 4 (empat) orang Putri yakni Puspita Widyasari
(Tergugat I), Yeni Septi Purwani (Tergugat II), Leni Triana Wati, Nunik
Handayani dan Wulan Anggraini. -----
3. Bahwa dalam pernikahan antara Penggugat dan Sarno Edi
(almarhum), telah diperoleh harta bersama berupa sebidang tanah
seluas 196 M2 dan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di jalan Jl.
DR. Samratulangi Nomor 27 LK 3 RT. 003 Kelurahan Penengahan
Kecamatan Tanjung Karang Pusat Bandar Lampung. -----
4. Bahwa tanah tersebut telah dibeli oleh Penggugat dan suami dari
bapak Hanto Suroso sejak tahun 1968. -----
5. Bahwa pada tahun 2001, Penggugat dan suami membuat Sertipikat Hak
Milik atas tanah yang terletak di Jl. DR. Samratulangi Nomor 27 LK 3 RT.
003 Kelurahan Penengahan Kecamatan Tanjung Karang Pusat Bandar
Lampung tersebut. -----
6. Bahwa pada saat itu atas seizin Penggugat dan suami sertipikat hak
milik tersebut dibuatkan atas nama anak kedua Penggugat yakni



Puspita Widya Sari. -----

7. Bahwa setelah terbit sertipikat hak milik Nomor 908/Pn atas nama Puspita Widya Sari, sertipikat tersebut kemudian disimpan oleh anak tertua Penggugat yakni Yeni Septi Purwani. -----
8. Bahwa kemudian suami Penggugat Sarno Edi (almarhum) meninggal pada tahun 2007 dan terhadap harta peninggalan berupa tanah dan rumah yang terletak di Jl. DR. Samratulangi Nomor 27 LK 3 RT. 003 Kelurahan Penengahan Kecamatan Tanjung Karang Pusat Bandar Lampung tersebut belum dilakukan pembagian waris dan rumah peninggalan tersebut sampai saat ini masih ditempati oleh Penggugat dan kelima anak Penggugat. -----
9. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat pada tahun 2009, Puspita Widya Sari (Tergugat I) ternyata telah mengalihkan hak kepemilikan atas tanah dan rumah peninggalan tersebut kepada kakak tertuanya yakni Yeni Septi Purwani (Tergugat II). -----
10. Bahwa kemudian pada Tanggal 31 Mei 2012 Tergugat I Puspita Widya Sari dan Tergugat II Yeni Septi Purwani tanpa seizin dari Penggugat telah menjual tanah beserta rumah peninggalan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 908/Pn tersebut, kepada Tergugat III Maryanto. -----
11. Bahwa jual beli tersebut dilakukan di kantor Notaris Turut Tergugat I Budi Kristiyanto, S.H. berdasarkan akte Jual Beli Nomor 394/2012 tertanggal 31 Mei 2012. -----
12. Bahwa sebelum dilakukan jual beli antara Tergugat II dan Tergugat III ternyata Tergugat I dan Tergugat III sebelumnya telah merencanakan untuk mengagunkan tanah beserta rumah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 908/Pn kepada Tergugat IV PT. Bank Mega (Tbk) Kantor Cabang Lampung. -----
13. Bahwa Tergugat IV PT. Bank Mega (Tbk) Kantor Cabang Lampung



tanpa terlebih dahulu melakukan Survey ke objek jaminan dan tanpa melakukan konfirmasi kepada penghuni rumah, pada hari dan tanggal itu juga yakni tanggal 31 Mei 2012 langsung meyetujui pengajuan kredit yang diajukan oleh Tergugat III.-----

14. Bahwa pada saat itu juga yakni tanggal 31 Mei 2012 dilakukan penandatanganan akte jual beli antara Tergugat II dan Tergugat III, dan kemudian dilakukan akad kredit antara Tergugat III dan Tergugat IV.

Bahwa kemudian Tergugat IV meletakkan Hak Tanggungan atas sertipikat Nomor 908/Pn tersebut; -----

15. Bahwa Perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan perbuatan Tergugat III yang seolah-olah telah melakukan jual beli atas rumah peninggalan yang belum dilakukan pembagian waris dan kemudian mengagunkan rumah peninggalan tersebut kepada Tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum. -----

16. Bahwa Perbuatan Tergugat IV yang menyetujui pengajuan kredit yang diajukan oleh Tergugat III tanpa terlebih dahulu melakukan penilaian analisis terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur sebagaimana yang diatur dalam Pasal 8 UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan adalah Perbuatan melawan hukum. -----

17. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, telah menimbulkan kerugian materiil bagi Penggugat sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah). -----

18. Bahwa atas perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut, sudah selayaknya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV membayar seluruh biaya yang timbul dalam, perkara ini. -----

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA



Tanjungkarang untuk menerima, dan mengadili perkara ini dan menjatuhkan putusan sebagai berikut : -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
 2. Menyatakan Tergugat 1, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat; -----
 3. Menyatakan secara hukum Sebidang tanah seluas 196 M2, berikut bangunan yang terletak di jalan A DR. Samratulartgi Nomor 27 LK 3 RT. 003 Kelurahan Penengahan Kecamatan Tanjung Karang Pusat Bandar Lampung Adalah harta peninggalan yang sah dari Sarno Edi (almarhum) yang belum dilakukan pembagian waris. -----
 4. Menyatakan batal dan tidak sah Akte Jual Beli Nomor 394/2012 tertanggal 31 Mei 2012. -----
 5. Menyatakan carat dan tidak sah Sertifikat Hak Milik Nomor 908/Pn atas nama Maryanto; -----
 6. Menyatakan batal Akta Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan atas sertipikat Nomor 908/Pn; -----
 7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk secara tanggung renteng membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
 8. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini; -----
 9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini; -----
- Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono); -----



Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Terbanding-semula Tergugat IV dan Turut Terbanding-semula Turut Tergugat I telah memberi jawaban masing-masing sebagai berikut: -----

Jawaban Terbanding-semula Tergugat IV:

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 Tergugat IV, yang sama sekali tidak ada hubungan hukum yang jelas sebagaimana dalil-dalil yang dituangkan dalam gugatan. -----

Oleh karenanya kedudukan Tergugat IV jelas tidak pernah menimbulkan kerugian dalam bentuk apapun terhadap Penggugat, karena faktanya dalam gugatan sama sekali tidak ada hubungan hukum, atau keterkaitan langsung satu sama lain antara Penggugat dengan Tergugat IV dengan demikian sangatlah tidak relevan apabila Tergugat IV ditarik sebagai pihak dalam gugatan *aguo*. -----

Penggugat sama sekali tidak menjelaskan dan menguraikan dengan jelas **hubungan hukum** antara Penggugat dan Tergugat IV didalam Posita Gugatan, Hal ini menunjukkan Tergugat IV tidak mempunyai pertalian/hubungan hukum langsung yang secara spesifik dengan Panggugat ; -----

Bahwa berdasarkan kaidah Yurisprudensi MARI Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 berbunyi : -----

"Gugatan harus diajukan terhadap pihak-pihak yang secara tegas mempunyai hubungan hukum". -----



Bahwa Penggugat sudah keliru menarik Tergugat IV tampil 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 jure* kedudukan Tergugat IV tidak memiliki hubungan hukum secara *causaliteit* dengan 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 Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). -----

II. OBJEK SENGKETA BUKAN MILIK Penggugat (EXCEPTIO DOMINI);

Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat menyatakan sebagai pemilik atas Sebidang tanah yaitu sebagai berikut : -----

Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 908/Pn, luas 196 m2. sebagaimana terurai dalam Surat ukur Nomor 08/Pn/2001 tertanggal 03 Februari 2001, setempat terletak Kotamadya Bandar Lampung, Kecamatan Tanjung Karang Pusat, Kelurahan Penengahan tertulis atas nama Maryanto berdasarkan atas Akta Jual Beli Nomor 394/2012 tertanggal 31 Mei 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Budi Kristiyanto, S.H PPAT Bandar Lampung. -----

(Selanjutnya disebut sebagai Obyek Sengketa) ; -----

Bahwa atas dalil Penggugat yang demikian merupakan dalil yang **dibuat-buat** oleh Penggugat, hal mana jelas dan pasti bahwa Obyek Sengketa tersebut adalah benar-benar milik dari **Maryanto** (Incassu Tergugat III)



sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor **394/2012** tertanggal **31 Mei 2012** yang dibuat oleh dan dihadapan **Budi Kristiyanto, S.H PPAT Bandar Lampung** dan **BUKAN** dimiliki oleh Penggugat, Hal mana dipertegas kembali dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah menyatakan : -----

“Sertipikat merupakan SUATU 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; -----

Oleh karena Penggugat **BUKAN MERUPAKAN PEMILIK YANG SAH** atas Objek Sengketa, maka adalah suatu hal yang patut secara hukum jika dikatakan bahwa Penggugat mengandung suatu cacat **exception domini**, sehingga adalah hal yang patut menurut hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara **aquo** berkenan untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke Verklaard**). -----

III. EKSEPSI DISKUALIFIKASI IN PERSON/KELIRU BERTINDAK SELAKU Penggugat; -----

Bahwa Penggugat tidak memiliki persona standi in judicio dihadapan Pengadilan Negeri Tanjung Karang dimana Penggugat bukanlah orang yang berhak dan mempunyai kapasitas untuk menggugat dalam perkara **aquo** karena : -----

Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 908/Pn, luas 196 m2. sebagaimana terurai dalam Surat ukur Nomor 08/Pn/2001 tertanggal 03 Februari 2001, setempat terletak Kotamadya Bandar Lampung, Kecamatan Tanjung Karang Pusat, Kelurahan Penengahan tertulis atas nama Maryanto berdasarkan atas Akta Jual Beli Nomor 394/2012 tertanggal 31 Mei 2012



yang dibuat oleh dan dihadapan Budi Kristiyanto, S.H PPAT Bandar Lampung. -----

(Selanjutnya disebut sebagai Obyek Sengketa) ; -----

Bahwa dari uraian fakta diatas, adalah suatu hal yang jelas menurut hukum pemilik yang sah atas obyek sengketa adalah Maryanto (Tergugat III) dan **BUKAN** dimiliki oleh Penggugat, hal mana atas hal tersebut berdasarkan atas Akta Jual Beli Nomor 394/2012 tertanggal 31 Mei 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Budi Kristiyanto, S.H PPAT Bandar Lampung, sehingga oleh karenanya segala pengikatan atas objek sengketa berkesesuaian dengan Akta Perjanjian Kredit UKM Nomor 201/PK-UKM/LPLM/12 tanggal 31 Mei 2012 jo. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 03522/2012, tanggal 17 Juli 2012 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 491/2012, tanggal 29 Juni 2012 adalah **SAH DAN MENGIKAT SECARA HUKUM** antara Tergugat III dengan Tergugat IV; -----

Bahwa suatu gugatan hanya bisa dilakukan oleh si **Pemilik** atas obyek sengketa, sebagaimana di konstair dalam ketentuan Pasal 195 ayat (6) dan (7) HIR: -----

“Suatu Gugatan terhadap eksekusi hanya dapat diajukan oleh orang yang terkena eksekusi/tersita yakni PEMILIK dari obyek yang dijadikan sengketa”

Oleh karenanya suatu hal yang patut secara hukum jika dikatakan bahwa Penggugat tidak memiliki kapasitas sebagai pihak/Penggugat telah keliru bertindak selaku Penggugat dalam perkara **a-quo**, sehingga adalah suatu hal yang patut menurut hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, menyatakan bahwa Gugatan Tidak Dapat Diterima **(Niet Ontvankelijke Verklaard)**. -----

IV. GUGATAN Penggugat MERUPAKAN GUGATAN YANG BERSIFAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM); -----



Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo nyata-nyata mengandung unsur gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena Penggugat tidak menyertakan **KPKNL Bandar Lampung**; -----

Bahwa diketahui **KPKNL Bandar Lampung** merupakan badan atau pihak yang melaksanakan atas lelang aquo, dan sejatinya sebagaimana diketahui atas Obyek Sengketa akan dilaksanakan lelang oleh Tergugat IV dikarenakan atas Tergugat III telah melakukan wanprestasi dengan tidak melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat IV. -----

Jika kita melihat pendapat dari ahli Hukum Perdata M. YAHYA HARAHAP dalam bukunya Hukum Acara Perdata hal 117 alinea ke dua menjelaskan sebagai berikut : -----

“Untuk menghindari terjadinya kekurangan pihak dalam gugatan, lebih baik menarik pihak ketiga yang bersangkutan sebagai pihak daripada menjadikannya sebagai saksi. Dengan jalan menariknya sebagai Tergugat, memberi jaminan kepada Penggugat bahwa gugatannya tidak mengandung cacat plurium litisconsorsium”.-----

Hal mana dikonstatir dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2438/SIP/1980 tertanggal 22 Maret 1980 jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 200 K/Pdt/1988, tanggal 27 September 1990 yang menyatakan : -----

“untuk gugatan yang para pihaknya tidak lengkap, maka gugatan tersebut tidak dapat diterima”; -----

Oleh karenanya bagaimana mungkin Penggugat tidak mengikutsertakan KPKNL Bandar Lampung sebagai pihak dalam perkara a quo yang secara jelas bahwa KPKNL Bandar Lampung merupakan badan atau pihak yang melaksanakan atas lelang a quo terhadap obyek sengketa. -----

Maka mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan setidaknya-tidaknya gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) karena kurang pihak (*Plurius Litis Consortium*). -----



V. GUGATAN Penggugat TIDAK JELAS, TIDAK TERANG, BIAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL) ; -----

Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara **a-quo** nyata-nyata kabur (**obscuur libel**) dan mengandung unsur ketidakjelasan (**onduidelijk**) sebagaimana alasan-alasan yang diuraikan Tergugat IV dibawah ini : -----

– Bahwa dalil Penggugat dalam Gugatan a quo yang menyatakan atas obyek sengketa yakni :-----

Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 908/Pn, luas 196 m2. sebagaimana terurai dalam Surat ukur Nomor 08/Pn/2001 tertanggal 03 Februari 2001, setempat terletak Kotamadya Bandar Lampung, Kecamatan Tanjung Karang Pusat, Kelurahan Penengahan tertulis atas nama Maryanto berdasarkan atas Akta Jual Beli Nomor 394/2012 tertanggal 31 Mei 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Budi Kristiyanto, S.H PPAT Bandar Lampung adalah merupakan tanah warisan dari suami Penggugat (Almarhum Sarno Edi), Bahwa diketahui suami Penggugat (Almarhum Sarno Edi) meninggal dunia pada tahun 2007 sedangkan sertifikat atas Obyek sengketa diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Bandar Lampung pada tanggal 09 Maret 2001 tercatat atas nama Tergugat I dan pada saat sertifikat tersebut terbit suami Penggugat masih hidup, berkaitan dengan tanah dan bangunan a quo jelas Tergugat I sebagai pemilik, berhak untuk mengalihkan dan menjual tanah dan bangunan tersebut kepada pihak manapun;-----

– Bahwa kemudian Penggugat menyatakan pula dalam gugatannya bahwa diperlukan adanya konfirmasi kepada penghuni rumah (Penggugat) dalam melakukan perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan, halmana semakin memperlihatkan atas gugatan Peggugat aquo memang mengandung ketidak jelasan, dimana diketahui atas obyek



sengketa sejatinya telah dilakukan jual beli antara Tergugat II kepada
kepada Tergugat III (Incassu Debitur Tergugat IV);-----

- Bahwa sehingga karenanya atas segala jual beli yang dilakukan oleh
Tergugat I kepada Tergugat II, hal mana kemudian dari Tergugat II telah
dilakukan jual beli kepada kepada Tergugat III berdasarkan atas Akta
Jual Beli Nomor 394/2012 tertanggal 31 Mei 2012 yang dibuat oleh dan
dihadapan Budi Kristiyanto, S.H selaku PPAT Kota Bandar Lampung
adalah sah menurut hukum, dimana jual beli tersebut dilakukan
dihadapan Pejabat Publik tersumpah yakni Turut Tergugat I. -----

Sehingga oleh karenanya suatu hal yang sangat Obscuur dalil Penggugat
yang menyatakan atas obyek sengketa adalah harta waris dari suami
Penggugat, dikarenakan atas Obyek Sengketa adalah milik dari Tergugat I
sebagaimana sesuai dengan riwayat Sertifikat Hak Milik a quo yang tercatat
atas nama Tergugat I sejak tahun 2001 atau jauh sebelum suami
Penggugat meninggal dunia.-----

Bahwa bedasarkan alasan-alasan yang diuraikan diatas, jelas Penggugat
tidak memiliki dasar hukum untuk mengajukan gugatan ini, karenanya
gugatan a quo harus dinyatakan tidak diterima atau setidaknya dinyatakan
ditolak atau oleh karena gugatan a quo tidak didasarkan/disertai dengan
alasan yang jelas mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi sangat kabur
(Obscuur Libel). -----

Hal mana jika kita melihat ke dalam Yurisprudensi MARI tertanggal 21
Agustus 1974 Nomor 565K/Sip/1973, jelas ditegaskan : -----

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

Berdasarkan hal itu kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri
Tanjung Karang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan
menolak gugatan a quo atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan a quo
tidak dapat diterima (*Niet Invantkelijk Verklaard*). -----



DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan Tergugat IV dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam pokok perkara ini;-----
2. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali apa yang diakui kebenarannya sah menurut hukum;

“ BAHWA ANTARA Penggugat DENGAN Tergugat IV TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM SAMA SEKALI”; -----

3. Bahwa dalam dalil gugatannya point 5 s/d 8 sejatinya Penggugat telah **MENGAKUI** telah bertindak secara sadar dan waras yakni dengan memberikan atas Obyek sengketa kepada Tergugat I dengan mengatasmakan atas obyek sengketa kepada Tergugat I sehingga halmana dengan sendirinya atas Obyek Sengketa adalah kepemilikan dari Tergugat I halmana juga sebagaimana berkesesuaian dengan riwayat yang terlampir dalam Obyek sengketa aquo. Halaman diketahui atas Pengakuan merupakan merupakan bukti sah dan sempurna yang tidak terbantahkan lagi. -----
4. Bahwa Tergugat IV menolak tegas-tegas atas dalil-dali Penggugat dalam Posita gugatannya point 9 s/d 13 dimana atas dalil Penggugat aquo sangat mengada-ada, yang mana Penggugat mendalilkan pada intinya menyatakan atas obyek sengketa adalah harta warisan yang belum dibagi dan Tergugat I hanya diatas namakan saja. -----

Bahwa atas dalil yag sangat mengada-ada tersebut dan unlogictable tersebut sangat tidak didasarkan dengan bukti serta fakta hukum yang ada, dimana jelas atas obyek sengketa dahulu tercatat dan terdaftar atas **nama Puspita Widya Sari (Tergugat I)** bukan atas nama suami Penggugat (Almarhum Sarno Edi) dan ataupun bukan atas nama dari Pengugat; -----

Bahwa dimana kemudian telah Penggugat akui sendiri dalam Posita gugatannya point 6, halmana kemudian atas Obyek sengketa telah



dilakukan jual beli dari Tergugat I kepada Tergugat II berdasarkan akta jual beli Nomor 746/2009 tanggal 31 Desember 2009 yang dibuat dihadapan Budi Kristiyanto, SH, Selaku PPAT Kota Bandar Lampung; -----

Bahwa kemudian sebagaimana sesuai dengan Riwayat yang tercantum dalam Obyek sengketa diketahui Tergugat II kemudian menjual atas obyek sengketa kepada Tergugat III (Incassu Debitur Tergugat IV) berdasarkan akta jual beli Nomor 349/2012 tanggal 31 Mei 2012 yang dibuat dihadapan Budi Kristiyanto, SH, Selaku PPAT Kota Bandar Lampung adalah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. -----

Bahwa segala pegikatan jual beli yang telah dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat II kepada Tergugat III sejatinya telah berkesesuaian dan berdasar atas hukum positif yang berlaku halmana diketahui atas jual beli aquo dilakukan dihadapan pejabat publik tersumpah (*Incassu Turut Tergugat I*). -----

Bahwa dikethaui sesuai ketentuan pasal 571 KUHPerdata disebutkan :

“Hak Milik atas sebidang tanah mengandung didalamnya kepemilikan atas segala apa yang ada diatasnya dan didalam tanah”

Bahwa sertifikat kepemilikan Tanah dan Bangunan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berwenang dan tercatat atas nama Tergugat III, merupakan **bukti yang sah dan paling kuat terhadap hak kepemilikan atas tanah**, sebagaimana ketentuan yang diatur **pasal 19 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang berbunyi sebagai berikut :**

(1) *Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.*

(2) *Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :*

- *pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;*
- *pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut ;*



pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah.

Dan juga ditegaskan dalam Pasal 32 PP 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”

Sehingga oleh karenanya segala dalil-dalil Penggugat yang menyatakan atas Obyek Sengketa adalah harta warisan tidak terbukti sama sekali, sehingga mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menolak dan mengenyampingkannya; -----

HUBUNGAN HUKUM ANTARA Tergugat III DENGAN Tergugat IV

5. Bahwa Tergugat III adalah debitur dari Tergugat IV atas pemberian Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) sebagaimana dinyatakan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 201/PK-UKM/LPLM/12 tanggal 31 Mei 2013, **(selanjutnya disebut “Perjanjian Kredit”)** ;

Bahwa dimana atas perjanjian kredit tersebut Tergugat III menyerahkan jaminan kepada Tergugat IV, yakni : -----

“Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 908/Pn, luas 196 m2. sebagaimana terurai dalam Surat ukur Nomor 08/Pn/2001 tertanggal 03 Februari 2001, setempat terletak Kotamadya Bandar Lampung, Kecamatan Tanjung Karang Pusat, Kelurahan Penengahan tertulis atas nama Maryanto berdarakan atas Akta Jual Beli Nomor 394/2012 tertanggal 31 Mei 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Budi Kristiyanto, S.H sekajy PPAT Kota Bandar Lampung”.-----

(Selanjutnya disebut sebagai Obyek Sengketa). -----



Bahwa untuk menjaminakan pelunasan hutang Debitur (in casu Tergugat III) kepada Tergugat IV, selanjutnya terhadap Objek Sengketa tersebut telah diikat/dibebani dengan Hak Tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 03522/2012 tanggal 17 Juli 2012 Jo. Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 491/2012 tanggal 29 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Budi Kristiyanto, SH selaku PPAT Kota Bandar Lampung (In cassu Turut Tergugat I); -----

Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional tersebut diatas 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) dan (3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut "UUHT"), yang berbunyi : -----

"Sertipikat Hak Tanggungan membuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", 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 Debitur (in casu Tergugat III) wanprestasi/ingkar janji terhadap kewajibannya kepada Tergugat IV berdasarkan Perjanjian Kredit, maka Tergugat IV berhak untuk melakukan eksekusi/penjualan atas Objek Sengketa sebagai penyelesaian kewajiban Tergugat III kepada Tergugat IV; -----

Berdasarkan uraian Tergugat IV diatas, telah terbukti bahwa pembebanan hak tanggungan terhadap Objek Sengketa telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil Penggugat menyatakan atas pemberian kredit dan pengikatannya merupakan perbuatan melawan hukum, hal mana telah secara jelas dan terang segala pengikatan dan pemberian kredit kepada Tergugat III telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.-----



6. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat posita angka 14 s/d 16, halmana atas dalil Penggugat yang demikian merupakan dalil yang sangat irrelevant, unlogictable dimana diketahui bahwa atas pemberian fasilitas kredit kepada Maryanto selaku Debitur (Tergugat III) sudah dilakukan berdasarkan hasil analisa kredit yang lengkap, cermat, dan menyeluruh dengan dilengkapi pengambilan photo jaminan yang dibutuhkan; -----

Bahwa setiap proses pemberian fasilitas kredit kepada Debitur dan penilaian terhadap jaminan Tergugat III sudah melaksanakan prinsip kehati-hatian sesuai ketentuan yang diatur dalam pasal 2 UU Nomor 7 Tahun 1992 jo. Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, yang berbunyi sebagai berikut : -----

“Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian” ; -----

Oleh karenanya sangat kabur bila Penggugat mendalilkan sesuatu yang mana bukan haknya tersebut sehingga terlihat jelas bahwa Penggugat hanya me reka-reka dan mengada-ada atas dalil gugatannya. -----

Bahwa dengan demikian atas Perjanjian Kredit yang dibuat antara Tergugat III dan Tergugat IV telah memenuhi syarat dan ketentuan yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, yaitu adanya: -----

- kesepakatan antara para pihak; -----
- kecakapan untuk membuat suatu perjanjian: -----
- suatu hal tertentu; -----
- suatu sebab yang halal; -----

7. Bahwa ternyata dalam riwayat kreditnya Debitur/ (Incassu Tergugat III) telah ingkar janji terhadap kewajibannya kepada Tergugat IV berdasarkan Perjanjian Kredit, maka Tergugat IV telah memberikan beberapa kali surat teguran kepada Tergugat III, namun Tergugat III tidak menghiraukan teguran-teguran yang dilayangkan oleh Tergugat IV maka untuk menjaga



kesehatan Bank, Tergugat IV dengan hak yang dimilikinya selaku Pemegang Hak Tanggungan atas Obyek Sengketa mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Bandar Lampung dengan Nomor Registrasi 1263/LPLM-PICB/XII/13 tanggal 10 Desember 2013 dan atas hal tersebut telah ditetapkan waktu dan pelaksanaan lelang atas Obyek Sengketa yakni pada tanggal 19 Februari 2014 sebagaimana surat yang dikeluarkan oleh KPKNL Bandar Lampung Nomor S-010/WKN.05/KNL.03/2014, namun ternyata atas lelang aquo tidak ada peminat atas obyek sengketa dan atas hal tersebut sejatinya Tergugat IV kembali memberikan waktu kepada Tergugat III untuk melunasi segala kewajibannya kepada Tergugat IV. -----

Bahwa tindakan pelelangan yang dimohonkan oleh Tergugat IV terhadap Objek Sengketa adalah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 2 APHT, yang berbunyi : -----

“Jika Debitor (Incassu Tergugat III) TIDAK MEMENUHI KEWAJIBAN UNTUK MELUNASI UTANGNYA, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut, Pihak Kedua (in cassu Tergugat IV) selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan kuasa, untuk TANPA PERSETUJUAN TERLEBIH DAHULU dari Pihak Pertama (in cassu Tergugat III) MENJUAL ATAU SURUH MENJUAL DIHADAPAN UMUM SECARA LELANG Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian”. -----

Bahwa dimana tindakan lelang yang dimohonkan Tergugat IV kepada KPKNL Bandar Lampung sejatinya telah sesuai menurut hukum – **baik secara teknis maupun procedural** - sehingga Tergugat IV selaku pemegang Hak Tanggungan haruslah mendapat perlindungan hukum untuk dapat melaksanakan lelang atas Obyek Sengketa aquo. -----

8. Bahwa Tergugat IV menolak tegas dalil Penggugat dalam Posita gugatannya pada point 17 s/d 18 dimana suatu dalil yang mengadamenyatakan bahwa Tergugat IV telah melakukan perbuatan



melawan hukum dimana telah secara jelas sebagaimana sesuai dengan fakta hukum yang ada diketahui bahwa Tergugat IV sama sekali tidak ada hubungan hukumnya dengan Penggugat dimana juga Tergugat IV tidak pernah menimbulkan kerugian apapun kepada Penggugat, sehingga karenanya tiadalah beralas hak hukum atas permintaan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat karena tidak ada hubungan hukum apapun antara Tergugat IV dengan Penggugat; -----

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, bersama ini Tergugat IV mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberi putusan dengan amar sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI: -----

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat IV untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan gugatan Penggugat adalah merupakan suatu gugatan yang salah alamat (**error in persona/error in subjectum**); -----
3. Menyatakan objek Sengketa bukan milik Penggugat (**exceptio domini**);
4. Menyatakan Penggugat keliru bertindak selaku Penggugat (**Diskualifikasi In Person**); -----
5. Menyatakan gugatan Penggugat merupakan gugatan yang bersifat kurang pihak (**Plurium Litis Consortium**); -----
6. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*); -----

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
2. Menyatakan Tergugat IV adalah Tergugat yang baik dan benar; -----
3. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang salah dan tidak beritikad baik; -----



4. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Kredit Nomor 201/PK-UKM/LPLM/12 tanggal 31 Mei 2012. -----
5. Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 03522/2012 tertanggal 17 Juli 2012 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung jo. Akta Pemberian Hak tanggungan Nomor 491/2012 tanggal 29 Juni 2012; -----
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini. -----

Atau

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

Jawaban Turut Terbanding-semula Turut Tergugat I sebagai berikut:

Setelah kami pelajari dan membaca gugatan Penggugat dalam Perkara Perdata Nomor : 33/Pdt.G/2014/PN.Tjk, Tanggal 27 Februari 2014, dengan ini Saya mengajukan Jawaban sebagai berikut: -----

1. Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil yang di ajukan oleh Penggugat kecuali diakui secara tegas didalam jawaban ini.-----
2. Sesuai ketentuan Pasa132 Ayat 1 Persturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 24 Tahun 1997 Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang Sah atas suatu bidang tanah.
3. Bahwa benar tanah sertifikat Hak Milik Nomor : 908/Pn, luas :196 M2, terletak di Kelurahan Penengahan Kecamatan Tanjung Karang Pusat, Kota Bandar Lampung, Semula Milik Tergugat I.-----
4. Bahwa benar Obyek sengketa oleh Tergugat I telah dijual kepada Tergugat II dan telah mendapat persetujuan dari suami Tergugat I, yang Akta Pengikatan Jual Belinya dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 51, tanggal 11 Desember 2009, serta Akta Jual Belinya dilakukan dihadapan Turut Tergugat I yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor : 746/2009, tanggal 31 Desember 2009, Kemudian dijaminan pada



PT.BANK DANAMON fNDONESIA,Tbk, Berkedudukan di Jakarta melalui Cabang Unit Simpan Pinjam Natar dan sudah lunas pada tanggal 23 Mei 2012.-----

5. Bahwa benar Obyek sengketa oleh Tergugat II telah dijual kepada Tergugat III dan telah mendapat persetujuan dari suami Tergugat II, yang Akta Jual Belinya dilakukan dihadapan Turut Tergugat I yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor :394/2012, tanggal 31 Mei 2012.-----
6. Sesuai ketentuan Pasal 32 Ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 24 Tahun 1997 Bahwa yang berhak menjual atas suatu bidang tanah adalah pemilik atas bidang tanah yang Bersangkutan sesuai nama yang terdaftar dalam sertifikat. Bahwa Sertifikat Obyek Sengketa diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung pada tanggal 09 Maret 2001 Secara Sah terdaftar alas Nama Tergugat I maka Penggugat/Pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada Tergugat I Pemegang Sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;-----
7. Bahwa benar pada saat ini Obyek sengketa oleh Tergugat III dijamin pada Tergugat IV atas hutang Tergugat III yang Akta Pemberian Hak Tanggungannya dibuat dihadapan Turut Tergugat I.-----
8. Berdasarkan uraian tersebut diatas, Penggugat tidak mempunyai dasar hukum untuk menyatakan bahwa Obyek sengketa adalah Haknya Penggugat dan karenanya dalam Peralihan Obyek Sengketa tidak diperlukan adanya Ijin / Persetujuan dari Penggugat.-----
9. Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak melanggar hukum.-----

Berdasarkan uraian tersebut diatas Turut Tergugat I Mohon kepada Ketua



Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.....
2. Menyatakan bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah Sah.....
3. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Turut Tergugat I Mohon Putusan yang seadil-adilnya.....

Menimbang, bahwa untuk lengkapnya tentang duduk perkara ini Pengadilan Tinggi menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 14 Agustus 2014 Nomor 33/Pdt.G/2014/PN.Tjk yang amarnya berbunyi :-----

DALAM EKSESPI :

- Menerima eksepsi Tergugat IV ;-----

Dalam POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-----
2. Menghukum Penggugat Kompensi / Tergugat rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini sebesar Rp. Rp.2.401.000.- (Dua Juta Empat Ratus Satu Ribu Rupiah);-----

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 14 Agustus 2014 Nomor 33/Pdt.G/2014/PN.Tjk Pemanding-semula Penggugat mengajukan permohonan banding pada tanggal 25 Agustus 2014 sebagaimana ternyata dari akta permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tanjungkarang dan tentang adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding-semula Tergugat III dan Turut Terbanding-semula Turut Tergugat II pada tanggal 3 September 2014 dan diberitahukan kepada Terbanding-semula Tergugat I, II, IV dan Turut Terbanding-semula Turut Tergugat I pada tanggal 4 September 2014;-----



Menimbang, bahwa Pembanding-semula Penggugat tidak mengajukan memori banding, sehingga pihak Terbanding dan Turut Terbanding pun tidak mengajukan kontra memori banding; -----

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi, kepada pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang sebagaimana ternyata dari relaas pemberitahuan yang telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tanjungkarang kepada Terbanding-semula Tergugat I, II dan Turut Terbanding-semula Turut Tergugat II pada tanggal 13 Oktober 2014, kepada Terbanding-semula Tergugat III pada tanggal 21 Oktober 2014, kepada Terbanding-semula Tergugat IV pada tanggal 20 Oktober 2014, kepada Turut Terbanding-semula Turut Tergugat II pada tanggal 13 Oktober 2014 dan diberitahukan kepada Pembanding-semula Penggugat pada tanggal 8 Oktober 2014;-----

TENTANG HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding-semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat yang ditentukan Undang-undang, maka permohonan banding tersebut dapat diterima ;-----

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa gugatan Pembanding-semula Penggugat adalah sebagaimana tertera dalam surat gugatan tersebut diatas;-----

Menimbang, bahwa Terbanding-semula Tergugat IV telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mohon agar gugatan Pembanding-semula Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan;-----

- 1. Gugatan salah alamat (*error in persona/error in subyectum*);-----



2. Obyek barang yang digugat bukan milik Pembanding-semula Penggugat (*exception domini*);-----
3. Pembanding-semula aPenggugat tidak punya kualitas sebagai Penggugat atau keliru bertindak sebagai Penggugat (*diskualifikasi in person*);-----
4. Gugatan kekurangan pihak (*plurium litis consortium*);-----
5. Gugatan tidak jelas, bias dan kabur (*obscur libel*);-----

Menimbang, bahwa pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama telah menolak eksepsi yang tersebut pada angka 1, 2, 3 dan 5 dapat dibenarkan sehingga dapat disetujui oleh Pengadilan Tinggi, namun mengenai eksepsi yang tersebut pada angka 4 yang diterima oleh Majelis Hakim tingkat pertama sehingga gugatan Pembanding-semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, dalam hal ini Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan sebagai berikut:-----

- Bahwa gugatan a quo bukan menuntut harta peninggalan si pewaris (almarhum SARNO EDI) terhadap orang yang menguasai harta warisan tersebut yang lazim disebut hereditatis petito, yang mengharuskan semua ahli waris menggugat untuk memperoleh warisan berdasarkan hak-nya ;-----
- Bahwa gugatan a quo adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh yang merasa dirugikan (Pembanding-semula Penggugat) terhadap pihak yang dianggap telah merugikan dan dalam hal ini pihak Penggugat punya kewenangan menentukan sendiri siapa-siapa yang akan digugatnya;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi plurium litis yang diajukan Pembanding-semula Penggugat yang tersebut pada angka 4 diatas menjadi tidak beralasan oleh karenanya harus ditolak;-----

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding-semula Penggugat mendasarkan gugatannya atas dalil perbuatan melawan hukum yang dianggapnya telah dilakukan oleh Terbanding-semula Tergugat I, II, III dan IV dimana Terbanding-semula Tergugat I telah menguasai dan mengalihkan tanah milik Pembanding-semula



Penggugat kepada Terbanding-semula Tergugat II dan kemudian Terbanding-semula Tergugat II telah menjual tanah tersebut kepada Terbanding-semula Tergugat III, yang selanjutnya tanah tersebut oleh Terbanding-semula Tergugat IV diterima menjadi agunan atas pinjaman Terbanding-semula Tergugat III selaku debitur kepada Terbanding-semula Tergugat IV selaku kreditur;-----

Menimbang, bahwa dari bukti T.IV-3 berupa sertifikat Hak Milik Nomor 908/Pn yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung tanggal 5 Maret 2007 pada halaman pendaftaran pertama dan pada halaman peralihan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya ternyata tanah sengketa yang didalilkan oleh Pembanding-semula Pengugat adalah tanah milik Terbanding – semula Tergugat I yang pada tahun 2009 oleh Terbanding-semula Tergugat I dijual kepada Terbanding-semula Tergugat II dan pada tahun 2012 oleh Terbanding-semula Tergugat II telah dijual lagi kepada Terbanding-semula Tergugat III yang kemudian pada tanggal 29 Juni 2012 oleh Terbanding-semula Tergugat III dibebani Hak Tanggungan dan diterima oleh Terbanding-semula Tergugat IV sebagai jaminan dengan nilai tanggungan sebesar Rp.287.500.000,- (duaratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ;-----

Menimbang, bahwa sertifikat Nomor 908/Pn (bukti T.IV-3) adalah akta otentik tentang bukti kepemilikan hak atas tanah menurut ketentuan pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, dimana segala apa yang tercantum didalamnya harus dianggap benar kecuali jika dapat dibuktikan sebaliknya bahwa apa yang dianggap benar itu ternyata tidak benar;-----

Menimbang, bahwa bukti P-1 berupa Surat Pemberitahuan Pajak terhutang PBB tahun 2014 dan bukti P-2 berupa Surat Tanda Terima Setoran PBB tahun 2013 dan bukti P-3 berupa Surat Keterangan Warisan tertanggal 2 Juni 2014 adalah bukan merupakan bukti kepemilikan menurut ketentuan pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, demikian pula saksi-saksi yang diajukan Pembanding-semula Pengugat oleh Pengadilan Tinggi dinilai tidak dapat membuktikan keadaan yang sebaliknya dari keabsahan sertifikat bukti T.IV-3;



Menimbang, bahwa bukti-bukti lain yang diajukan oleh Terbanding-
semula Tergugat IV dan Turut Terbanding-semula Turut Tergugat I telah
melemahkan dalil gugatan Pembanding-semula Penggugat;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian Pengadilan Tinggi berpendapat
tidak terbukti Terbanding-semula Tergugat I, II, III dan IV telah melakukan perbuatan
melawan hukum sebagaimana yang didalilkan, oleh karenanya maka gugatan
Pembanding-semula Penggugat harus ditolak seluruhnya;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut
diatas maka putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 14 Agustus 2014
Nomor 33/Pdt.G/2014/PN.Tjk. harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan
mengadili sendiri yang amarnya sebagaimana tersebut dibawah ini;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding-semula Penggugat tetap di
pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua
tingkat peradilan.-----

Mengingat peraturan hukum dari perundang-undangan yang
berlaku, khususnya Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 jo. Undang-
Undang Nomor 8 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, jo.
Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta RBg.;- -----

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding-semula Penggugat;-----
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 14 Agustus
2014 Nomor 33/Pdt.G/2014/PN.Tjk. yang dimohonkan banding tersebut;- -----

M E N G A D I L I S E N D I R I :

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Terbanding-semula Tergugat IV;-----

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Pembanding-semula Penggugat untuk seluruhnya; -----
- Menghukum Pembanding-semula Penggugat untuk membayar biaya perkara
dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar
Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).-----



Demikianlah perkara ini diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tanjungkarang pada hari KAMIS tanggal 22 Januari 2015 oleh kami SUBARYANTO, SH.,MH. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Tanjungkarang selaku Ketua Majelis, SULAIMAN SH.MH. dan MUHAMMAD YUSUF SH.,MHum, masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor 41/Pen.Pdt/2014/PT.TJK. tanggal 04 Desember 2014, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari SELASA tanggal 27 Januari 2015 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota serta dihadiri oleh WAKIYO,SH, sebagai Panitera Pengganti, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya.

Hakim-Hakim Anggota,

dto .

1. SULAIMAN SH.MH.

dto .

2. MUHAMMAD YUSUF, SH.,MHum.,

Ketua Majelis,

dto .

SUBARYANTO, SH.,MH.

Panitera Pengganti,

dto .

WAKIYO,SH.

Perincian biaya perkara:

- Redaksi putusan	Rp. 5.000,-
- Meterai putusan	-" 6.000,-
- Biaya proses	-" 1 39.000,-
Jumlah	Rp. 150.000,-
(Seratus lima puluh ribu rupiah).- =====	

Salinan Resmi
Panitera/Sekretaris

I Ketut Payu Adnyana, SH.,MHum.
NIP.19541231 198003 1 026