



PUTUSAN

Nomor 12/Pdt.G/2016/PN. Rgt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Rengat Kelas II yang mengadili perkara-perkara Perdata gugatan pada tingkat pertama telah menjatuhkan memutuskan sebagai berikut dalam perkara antara :

Ny. Jamila Sagitarius, Umur 52 tahun, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Agama Islam, beralamat di jalan Proklamasi Lingkungan I RT. 01/02 Kelurahan Sungai Jering, kecamatan Kuantan Tengah, Kabupaten Kuantan Singingi, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Advokat H.FIRDAUS AJIS,SH,MH dan YUS'AD, S.H., M.H., Advokat / Pengacara pada Kantor Pengacara/ Penasehat Hukum Firdaus Ajis, S.H., M.H & Associates, berkantor di Jl. Hangtuah Ujung No. 247 Pekanbaru, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Juni 2016, Selanjutnya disebut sebagaiPENGUGAT;

L a w a n

1. **Tuan Darmen**, Umur 36 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Islam, beralamat di Desa Beringin Taluk RT 03, RW 02, Kecamatan Kuantan Tengah, Kabupaten Kuantan Singingi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ABDUL WAHAB, AM., S.H Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Hukum " ASWAR HM & ASSOCIATES" yang beralamat di Jalan Soekarno Hatta Komp Taman Malibu No. C4 Kel Labuh Baru Barat, Kec Payung Sekaki Pekanbaru-Riau, tertanggal 13 Desember 2016, selanjutnya disebut sebagai..... TERGUGAT I;
2. **Tuan Erzikri Nimli,SH,Mkn**, Umur 40 tahun, Agama Islam, pekerjaan Notaris, beralamat di Jalan Perintis Kemerdekaan RT 001, RW 001 Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Kuantan Tengah, Kabupaten Kuantan Singingidalam hal ini memberikan kuasa kepada ABDUL WAHAB, AM., S.H Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Hukum " ASWAR HM & ASSOCIATES" yang beralamat di Jalan Soekarno Hatta Komp Taman Malibu No. C4 Kel Labuh Baru Barat, Kec Payung Sekaki Pekanbaru-Riau, tertanggal 10 Oktober 2016, selanjutnya disebut sebagai..... TERGUGAT II;



3. **Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi** beralamat di Jalan Barangan II Beringin Teluk Kuantan kecamatan Kuantan Tengah kabupaten Kuantan Singingi dalam hal ini diwakili oleh YENITA ZULFANUR dan EDY RAJA berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 01/Sk-14.09.600/VIII/2016 tertanggal 11 Agustus 2016, selanjutnya disebut sebagai.....TERGUGAT III;
4. **PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk cq. PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Cabang Pekanbaru A. Yani** beralamat di Jalan jendral A.Yani Nomor 85 Pekanbaru dalam hal ini diwakili oleh BASRIL, S.H., GABRIEL AGUSTINUS USMANJI, S.H., HARIADI, S.H., ANDINA TAMPUBOLON, S.H., ROMA ULI ARTA, SUMARNO SILAEN, RIKALBI, ANDRI UTAMA, MUHSIN MAHFUDZ dan NANDA BISMAR berdasarkan Surat Kuasa No. DSB.R01/SK/081/2016 tertanggal 1 Agustus 2016, selanjutnya disebut sebagai.....Turut TERGUGAT I;
5. **Pemerintah Repoblik Indonesia c.q Departemen Keuangan Repoblik Indonesia c.q Kantor Pelayanan dan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru**, beralamat dijalan Jendral Sudirman Nomor 24 Simpang Tiga Pekanbaru, selanjutnya disebut sebagai..... Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

Telah memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan kedua belah pihak;

Telah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan kedua belah pihak;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 Juni 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rengat pada tanggal 30 Juni 2016 dalam Register Nomor 12/Pdt.G/2016, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada awal tahun 2012 Penggugat didatangi oleh Tergugat I dengan maksud membuat perjanjian bagi bangun hasil ruko diatas sebagian tanah milik Penggugat yang menghadap ke jalan Proklamasi dimana Tergugat I bersedia membangun 2 (dua) unit Ruko dengan ukuran masing 5 x 18 M (keduanya



berjumlah 180 M2), dengan ketentuan apabila selesai maka 1 (satu) unit ruko adalah bagian dari Tergugat I (pembangun) dan 1 (satu) unit ruko lagi adalah bagian dari Penggugat (pemilik tanah) dan khusus untuk Penggugat (pemilik tanah) oleh Tergugat diberikan uang tapak sejumlah Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah);

2. Bahwa selanjutnya Tergugat I membawa Penggugat ke kantor Tergugat II untuk membuat perjanjian bagi hasil ruko dengan ketentuan sebagaimana disebut diatas kemudian Penggugat diminta menandatangani perjanjian sebagaimana disebutkan diatas serta menyerahkan SHM milik Penggugat sebagaimana disebut dalam Sertifikat Hak Milik Sertifikat Hak Milik Nomor 5388/Sisa/Simpang Tiga tertulis an. Jamila Sagitarius dengan luas 1177 M2 terletak dijalan Proklamasi RT.001 RW.002 Lingkungan I kelurahan Sungai Jering, kecamatan Kuantan Tengah, Taluk Kuantan, dengn alasan untuk kepentingn perjanjian tersebut;
3. Bahwa 1 (satu) tahun kemudian kedua buah ruko sesuai kesepakatan tersebut telah selesai sehingga 1 (satu) unit Ruko bagian Penggugat telah diserahkan oleh Tergugat I akan tetapi Tergugat I meminta kepada Penggugat untuk mengontrak Ruko tersebut sejumlah Rp.20.000.000,- pertahun sehingga walaupun ruko telah diserahkan kepada Penggugat akan tetapi oleh karena langsung dikontrak oleh Tergugat I maka Ruko tetebut tetp dalam penguasaan Tergugt I;
4. Bahwa oleh karena perjanjian telah selesai dengan selesainya ruko tersebut maka Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk mengembalikan SHM milik Penggugat yang merupakan sisa dari pembangunan kedua ruko tersebut yaitu (kurang lebih 1177 M dikurangi 180 M = 997 M2) akan tetapi ketika itu Tergugat I beralasan bahwa pemecahan dari SHM milik Peggugat tersebut belum selesai di Kantor Pertanahan Taluk Kuantan (Tergugat III) dan terus berlangsung sampai dengan kontrak dari ruko bagian Penggugat berlangsung sampai dengan 3 tahun lebih;
5. Bahwa pada akhir tahun 2015 barulah Penggugat mengetahui berdasarkan pengumuman Turut Tergugat I melalui papan pengumuman Bank Mandiri Cabang Teluk Kuantan diketahui bahwa tanah milik Penggugat tersebut akan dilelang oleh Turut Tergugat I oleh karena ternyata tanah milik penggugat tesebut secara keseluruhannya dijadikan jaminan hutang oleh Tergugat I pada Turut Tergugat I dan terakhir pada tanggal 30 Juni 2016 Turut Tergugat I



- bermaksud melakukan lelang atas tanah sisa yang merupakan milik Penggugat tersebut tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat;
6. Bahwa setelah Penggugat konfirmasi kepada Tergugat II ternyata Tergugat II menyatakan tanah tersebut seolah olah dijual telah oleh Penggugat kepada Tergugat I berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat II kemudian berdasarkan akta tersebut Tergugat II juga telah melakukan balik nama kepada Tergugat III sehingga tanah tersebut secara formal telah beralih kepada Tergugat I tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat;
 7. Bahwa selanjutnya Penggugat mengkonfirmasi kepada Turut Tergugat I dimana diketahui tanah milik Penggugat tersebut keseluruhannya telah dijadikan tanggungan hutang oleh Tergugat I pada Turut Tergugat I sesuai dengan akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 453/2012 tanggal 14 Agustus 2012 dan telah didaftarkan berdasarkan SHT Nomor 160/2013 tanggal 28 Januari 2013 pada kantor Tergugat III dan oleh karena Tergugat I telah lalai dalam memenuhi kewajibannya maka tanah milik Penggugat tersebut atas permintaan Turut Tergugat I akan dilelang melalui Turut Tergugat II pada tanggal 30 Juni 2016;
 8. Bahwa sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I, dimana objek gugatan hanyalah berupa perjanjian bagi bangun hasil ruko dimana apabila dibangun sejumlah 2 ruko tanah milik Penggugat dipisahkan sejumlah 2 x 5 x 18 M atau seluas 180 meter yang menghadap kejalan Proklamasi Taluk Kuantan dipisahkan dari induknya sedangkan sisanya harus dikembalikan lagi kepada Penggugat (sisa seluas kurang lebih 997 M2 lagi);
 9. Bahwa Perbuatan Tergugat I dan II yang telah mengelabui Penggugat dengan cara menjelaskan diantara Penggugat dengan Tergugat I hanyalah melakukan perjanjian bangun bagi hasil ruko, ternyata kemudian yang dilakukan adalah pemindahan hak keseluruhan dari kepemilikan Penggugat kepada Tergugat I berdasarkan AJB Nomor 176/2012 dan atas permintaan Tergugat II kemudian oleh Tergugat III telah dibalik namakan kepada Tergugat I sehingga keseluruhan tanah milik Penggugat telah berpindah tangan kepada Tergugat I (perjanjian yang dibuat karena kekhilafan, paksaan atau penipuan) kemudian memudahkan Tergugat I untuk menjadikan tanah milik penggugat objek gugatan menjadi jaminan hutang pada Turut Tergugat I yang tanpa meminta izin kepada penggugat menyetujui pemberian kredit tersebut, serta selanjutnya



pelelangan atas tanah milik Penggugat objek gugatan adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan mewajibkan Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I dan II untuk mengganti kerugian kepada Penggugat sejumlah secara Materil sejumlah Rp. 1.500.000.000,- (sesuai dengan harga tanah berikut bangunan rumah semi permanen yang ada di atasnya) dan secara moril sejumlah RP.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) dan perbuatan Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I dan II tersebut haruslah dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun berikut segala akibat hukumnya ; ;

10. Bahwa demikian juga pemberian Hak tanggungan berupa akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 453/2012 tanggal 14 Agustus 2012 antara Turut Tergugat I dengan Tergugat I dan telah didaftarkan berdasarkan SHT Nomor 160/2013 tanggal 28 Januari 2013 pada kantor Tergugat III adalah juga merupakan perbuatan melawan hukum karena sertifikat yang dijadikan hak tanggungan didasarkan kepada akta jual beli yang bertentangan dengan hukum dan karenanya haruslah dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun berikut segala akibat hukumnya;
11. Bahwa oleh karena perbuatan tersebut diatas adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun berikut segala akibat hukumnya maka rencana pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal 30 Juni 2016 lalu oleh Turut Tergugat II haruslah dinyatakan tidak pernah ada dan walaupun ada pembeli atau penawar lelang haruslah dinyatakan tidak berlaku atau batal demi hukum atau setidaknya ditunda sampai dengan adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara ini ;
12. Bahwa tindakan para Tergugat yang tidak memperhatikan koridor hukum, telah cukup membuktikan para Tergugat tidak mempunyai i'tikad baik, hal mana telah merugikan dan menyebabkan ketidakpastian hukum bagi Penggugat maka sudah selayaknya SHM milik Penggugat sebagaimana disebut dalam Sertifikat Hak Milik Sertifikat Hak Milik Nomor 5388/Sisa/Simpang Tiga tertulis an. Jamila Sagitarius dengan luas 1177 M2 terletak dijalan Proklamasi RT.001 RW.002 Lingkungan I kelurahan Sungai Jering, kecamatan Kuantan Tengah, Taluk Kuantan dipulihkan haknya kembali kepada Penggugat dengan segala akibat hukumnya ;



13. Bahwa Gugatan Penggugat cukup beralasan hukum, ini didasarkan pada "adanya surat yang sah dan otentik " sebagaimana yang disyaratkan oleh ketentuan Pasal 180 HIR untuk dapat dikabulkannya gugatan dengan pelaksanaan putusan terlebih dahulu (Uit voervaar bij Voorraad) walaupun ada Bantahan, Banding, Kasasi maupun upaya-upaya hukum lainnya (vide Pasal 180 HIR) ;
14. Bahwa untuk menjamin agar Gugatan Penggugat tidak sia-sia, karena Penggugat meragukan l'tikad baik dari Para Tergugat, dan untuk mencegah terjadinya pengambil-alihan oleh pihak lain, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan terlebih dahulu meletakkan SitaJaminan (conservatoir beslag) terhadap sebidang tanah berikut bangunan permanen yang ada di atasnya sebagaimana ditegaskan SHM milik Penggugat sebagaimana disebut dalam Sertifikat Hak Milik Sertifikat Hak Milik Nomor 5388/Sisa/Simpang Tiga tertulis an. Jamila Sagitarius dengan luas 1177 M2 terletak dijalan Proklamasi RT.001 RW.002 Lingkungan I kelurahan Sungai Jering, kecamatan Kuantan Tengah, Taluk Kuantan;
15. Bahwa untuk menghindari Tergugat lalai dalam melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh Putusan yang berkekuatan hukum tetap, maka Penggugat memohon agar Para Tergugat dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) perhari terhitung sejak putusan diucapkan ;
16. Bahwa gugatan Penggugat sangat jelas dan terbukti seluruhnya oleh karena itu haruslah dikabulkan dan biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada para Tergugat baik sendiri sendiri maupun secara tanggung renteng ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas dan didukung dengan fakta-fakta bukti yang kuat dan tidak terbantahkan, maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM POKOK PERKARA :

Primer :

1. Mengabulkan gugatan paraPenggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan yang ada diatasnya sebagaimana ditegaskan SHM milik Penggugat sebagaimana disebut dalam Sertifikat Hak Milik Sertifikat Hak Milik Nomor 5388/Sisa/Simpang Tiga tertulis an. Jamila Sagitarius dengan luas 1177 M2 terletak dijalan Proklamasi RT.001 RW.002 Lingkungan I kelurahan Sungai Jering, kecamatan Kuantan Tengah, Taluk Kuantan;
3. Menyatakan perbuatan perbuatan :
 - a. Akta Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat II yang terjadi karena kekhilafan, paksaan dan tipu daya;
 - b. Surat Perjanjian Membuka Kredit antara Tergugat I dengan Turut Tergugat II yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat II;
 - c. akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 453/2012 tanggal 14 Agustus 2012 antara Turut Tergugat I dengan Tergugat I dan SHT Nomor 160/2013 tanggal 28 Januari 2013 yang dilakukan pada kantor Tergugat III, Adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan batal dan cacat hukum surat Akta Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat II yang terjadi karena kekhilafan, paksaan dan tipu daya dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan batal Surat Perjanjian Membuka Kredit antara Tergugat I dengan Turut Tergugat II yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat II;
6. Menyatakan tidak mempunyai kekuatn bukti pembuktin akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 453/2012 tanggal 14 Agustus 2012 antara Turut Tergugat I dengan Tergugat I dan SHT Nomor 160/2013 tanggal 28 Januari 2013 yang dilakukan pada kantor Tergugat III dengan segala akibat hukumnya;
7. Menghukum Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat I dan II baik sendiri sendiri maupun secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian kepada Penggugat secara Materil sejumlah Rp. 1.500.000.000,- (sesuai dengan harga



tanah berikut bangunan rumah semi permanen yang ada di atasnya) dan secara moril sejumlah RP.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) atas kerugian Penggugat akibat Pemberian Jaminan dengan hak tanggungan atas tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6947/Sidomulyo Barat tertulis atas nama Tergugat I dimana merupakan milik Penggugat;

8. Menyatakan batal Pengikatan dengan beban hak tanggungan atas sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang ada di atasnya kepunyaan Penggugat, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Sertifikat Hak Milik Nomor 5388/Sisa/Simpang Tiga tertulis an. Jamila Sagitarius dengan luas 1177 M2 tertulis atas nama Tergugat I ;
9. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (conservatoir beslag) dalam perkara ini terhadap sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen di atasnya sebagaimana ditegaskan Sertifikat Hak Milik Sertifikat Hak Milik Nomor 5388/Sisa/Simpang Tiga tertulis an. Jamila Sagitarius dengan luas 1177 M2;
10. Menyatakan gugatan ini dapat dilaksanakan dengan putusan terlebih dahulu (Uit voerbaar bij Voorraad) walaupun ada Bantahan, Banding, Kasasi maupun upaya-upaya hukum lainnya (vide Pasal 180 HIR) ;
11. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 6947/Sidomulyo Barat tertulis atas nama Tergugat I kepada Penggugat tanpa beban kepada siapapun;
12. Menghukum Tergugat IV untuk menanggukhan / menghentikan sementara permohonan/pelelangan kepada Turut Tergugat II atas tanah berikut bangunan rumah permanen yang ada di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 5388/Sisa/Simpang Tiga semula tertulis an. Jamila Sagitarius dengan luas 1177 M2 dan sekrng tertulis atas nama Tergugat I;
13. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) perhari terhitung sejak putusan diucapkan ;
14. Menghukum para Tergugat baik sendiri sendiri maupun secara bersama sama untuk membayar biaya perkara ini.

Apabila pengadilan Negeri Rengat berpendapat lain maka;



SUBSIDAIR :

Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir kuasanya ARFENDI,SH. berdasarkan Surat Kuasa Limpahan tanggal 4 AGUSTUS 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rengat tanggal 16 AGUSTUS 2016 dibawah Nomor : 72/S-K/VIII/2016, Tergugat I hadir sendiri dipersidangan, Tergugat II hadir sendiri dipersidangan, Tergugat III Hadir Kuasanya EDI RAJA berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 AGUSTUS 2016 Nomor : 01/SK-14.09.600/VIII/2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rengat tanggal 16 AGUSTUS 2016 dibawah Nomor : 69/S-K/VIII/2016 hadir menghadap Kuasanya tersebut diperdidangan, Turut Tergugat I, hadir kuasanya MUHSIN MAHFUDZ berdasarkan Surat Kuasa tanggal 1 AGUSTUS 2016 Nomor : DSB.R01/ SK/081/2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rengat tanggal 16 AGUSTUS 2016 dibawah Nomor : 71/S-K/VIII/2016 dan Turut Tergugat II Hadir Wakilnya MUHAMMAD ALATAS berdasarkan Surat Tugas tanggal 11 AGUSTUS 2016 Nomor : ST-1616/SJ.4 /2016;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk OMORI ROTAMA SIRAIT, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Rengat Kelas II sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator upaya perdamaian yang dilaksanakan Mediator tersebut tidak berhasil dan tidak terwujud perdamaian;

Menimbang, bahwa oleh karena perdamaian melalui Hakim Mediator tidak tercapai, Majelis Hakim berusaha untuk tetap mendamaikan kedua belah pihak akan tetapi tidak berhasil, kemudian pemeriksaan perkara ini dimulai dengan pembacaan surat gugatan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Penggugat menyatakan ada perubahan dalam surat gugatannya yang disampaikan pada persidangan tanggal 20 September 2016, yaitu;

Pada halaman 2 angka 5 pihak Tergugat Gugatan tertulis :

Halaman 9 dari 53 halaman Perkara No : 12/Pdt.G/2016/PN.Rgt

- 
5. Pemerintah Republik Indonesia c.q Departemen Keuangan Republik Indonesia c.q Kantor Pelayanan dan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru, beralamat di jalan Jendral Sudirman Nomor 24 Simpang Tiga Pekanbaru, selanjutnya mohon disebut sebagai Tergugat II;

Selanjutnya diroboh menjadi ;

5. Pemerintah Republik Indonesia c.q Departemen Keuangan Republik Indonesia c.q Kantor Pelayanan dan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru, beralamat di jalan Jendral Sudirman Nomor 24 Simpang Tiga Pekanbaru, selanjutnya mohon disebut sebagai Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah memberikan Jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut ;

Jawaban Tergugat I :

1. Bawa dalil pada poin 1 dalam gugatan penggugat Nomor 12/Pdt.G/2016/ PN. Rgt yang menyatakan bahwa pada awal tahun 2012..... Dan seterusnya, tidaklah benar yang benar adalah penggugat yang datang datang yg terbuat satu pada siang hari sekitar pukul 01.00 siang yang hari dan tanggal tidak ingat lagi dan menawarkan objek sengketa tersebut Jadi bukan tergugat yang mendatangi penggugat;
2. Bahwa dalil pada poin 2 dalam gugatan Nomor 12/Pdt.G/2016/ PN. Rgt yang menyatakan bahwa selanjutnya tergugat I membawa Penggugat ke kantor tergugat II untuk membuat perjanjian bagi hasil ruko.....dst, tidaklah benar antara tergugat I dan penggugat membuat surat perjanjian bagi hasil seperti mana yang dimaksud Penggugat dalam gugatan Pada point 2 halaman 2 point 8 halaman 3 dan point 9 halaman 4 yang benar adalah membuat surat jual beli antara tergugat I dengan penggugat di kantor Bank CIMB Niaga guna untuk pengurusan balik nama sertifikat hak milik nomor 5388/sisa/simpang tiga kepada tergugat I bukan perjanjian bagi hasil seperti mana yang dimaksud oleh penggugat;
3. Bahwa apa yang telah dilakukan oleh tergugat I bukanlah perbuatan hukum sebagaimana dikatakan oleh penggugat dalam surat gugatannya. Karena apa yang dilakukan oleh tergugat I telah sesuai hukum yang berlaku di negara hukum Indonesia;



4. Bahwa gugatan penggugat atas perbuatan melawan hukum pada point 2, 3, 4, dan 5 dalam petitumnya tidaklah beralasan hukum maka sepatutnyalah yang mulia majelis yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk mengenyampingkannya;
5. Bahwa gugatan penggugat atau perbuatan hukum dan pada poin 7 dalam petitum tidaklah tepat ditunjukkan pada tergugat I (satu) karena Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan melawan Hukum sepertimana dituduhkan kepada tergugat I;
6. Bahwa sesuai dengan hal-hal yang diuraikan diatas maka gugatan dari penggugat dalam petitum penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Maka berdasarkan uraian jawaban yang dikemukakan tersebut diatas, dengan ini tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut;

1. Menyatakan menolak seluruh tuntutan gugatan Penggugat;
2. Hukum penggugat untuk membayar biaya perkara;

Dan apabila Majelis Hakim dalam perkara perdata Nomor 12/Pdt.G/2016/ PN. Rgt berpendapat lain Mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Jawaban dan eksepsi tergugat II;

A. Dalam Eksepsi ;

Gugatan tidak memenuhi pasal 1365 KUHPperdata;

Pada duduk perkara angka 2 (dua), Penggugat mendalilkan bahwa tergugat I membawa Penggugat ke kantor Tergugat II untuk membuat perjanjian bagi hasil ruko dan Penggugat diminta menandatangani perjanjian tersebut;

Bahwa faktanya, Tergugat I dan penggugat tidak pernah datang ke kantor tergugat II untuk membuat perjanjian bagi hasil ruko dan menandatangani perjanjian tersebut;

Bahwa tergugat I dan penggugat hadir dihadapan Tergugat II di kantor Bank CIMB Niaga Teluk Kuantan untuk menangani Akta Jual Beli. Dimana saat itu tergugat I mengajukan permohonan kredit pembiayaan pembangunan ruko. Dikarenakan sertifikat belum atas nama yang bersangkutan maka tergugat II diminta untuk memproses balik nama sertifikat tersebut dan pengikatan agunan

untuk dan atas nama Bank CIMB Niaga. Pada tanggal 29 Maret 2012 telah dilakukan penandatanganan tempat jual beli dan pengikatan agunan di kantor



Bank CIMB Niaga Teluk Kuantan, dimana penggugat sebagai pihak penjual suami-istri (nyonya Jjamilah Sagitarius dan Tuan Junaidi) dan tergugat I sebagai pembeli (Tuan Darmen) hadir dihadapan saya tergugat II sebagai PPAT. Setelah tergugat II membacakan Akta Jual Beli dihadapan para pihak, seketika itu seketika itu juga para pihak menandatangani dan membukukan sidik jari, peristiwa tersebut disaksikan oleh pihak Bank CIMB Niaga Taluk Kuantan.

Bahwa tergugat II sebagai notaris/ PPAT dengan ini menyatakan telah menjalankan prosedur sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil penggugat tentang pemufakatan bagi hasil ruko antara Penggugat dengan tergugat I dengan ini tergugat II menyatakan tidak mengetahui serta tidak pernah membuat perjanjian bagi hasil ruko antara penggugat dan tergugat I;

Jika mana penggugat dan tergugat I ada pemufakatan lain, diluar dari perjanjian Akta Jual Beli, maka Tergugat II dengan ini menyatakan bahwa Penggugat dan tergugat I telah melakukan perbuatan tindak pidana, yaitu berkata bohong di hadapan pejabat dan telah melakukan perbuatan tindak pidana pencemaran nama baik tergugat II sebagai notaris/PPAT;

B. Dalam pokok perkara;

Bahwa semua yang tergugat II kemukakan dalam bagian Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;

1. Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan penggugat;
2. Bahwa tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan penggugat yang tidak berkaitan dengan tergugat II;
3. Bahwa penggugat telah berusaha mengait-ngaitkan tergugat II, dengan permasalahan yang terjadi antara penggugat dengan tergugat I. Terlepas Apakah dalil tersebut murni dari kebenaran yang ada pada diri penggugat atau berasal dari luar diri penggugat, tapi yang jelas dalil-dalil tersebut jelas mengada-ada dan tidak didasarkan pada kenyataan;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah tergugat II Kemukakan dalam Eksepsi dan dalam pokok perkara di atas, maka sudah seharusnya gugatan penggugat dinyatakan ditolak karena tidak berdasar sama sekali



Maka berdasarkan uraian di atas tergugat II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam pokok perkara;

- menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya terhadap tergugat II atau setidaknya gugatan penggugat terhadap tergugat II tidak dapat diterima;
- Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara;

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Jawaban dan Eksepsi Tergugat III;

A. Dalam Eksepsi :

1. TENTANG KEWENANGAN ABSOLUTE ;

Bahwa adalah suatu kekeliruan mengenai kewenangan mengadili perkara pada Peradilan Umum menyangkut mengenai permohonan penggugat dalam gugatannya agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan batal dan cacat hukum proses peralihan Hak Milik No. 5388/Simpang Tiga yang dilakukan oleh Tergugat III adalah melalui proses suatu perbuatan hukum yakni Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ERZIKRI NIMLI, SH, MKn antara Ny. Jamila Sagitarius selaku pemegang hak dengan Tuan Darmen selaku pembeli atas bidang tanah sesuai dengan Akta Jual Beli No.176/2012 tanggal 29 Maret 2012, yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah salah alamat dimana hal ini bukanlah merupakan kewenangan dari Peradilan Umum melainkan merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

2. DASAR HUKUM DALIL GUGATAN TIDAK JELAS.

Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi tidak terlibat langsung atas perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I, sehingga penyertaan dalam Subjek Perkara selaku tergugat III tidak tepat, untuk itu seharusnya dinyatakan gugatan penggugat ditolak atau dinyatakan tidak diterima.



Bahwa Penggugat tidak menyatakan secara jelas pada perbuatan yang mana Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi dalam melaksanakan tugas dan fungsinya memproses peralihan Hak Milik antara Ny. Jamila Sagitarius dengan Tergugat I (Darmen) terlihat adanya perbuatan melawan Hukum. Dengan demikian dalil dalil pengugat terhadap Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi adalah kabur dan tidak berdasar hukum, karena itu gugatan penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak diterima.

Bahwa pendaftaran Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik No. 5388/Simpang Tiga seluas 1.167 M2 (seribu seratus enam puluh tujuh meter persegi) sebagaimana di uraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 25 Oktober 1988 Nomor 7613/1988 dinyatakan secara tegas dan jelas pada Akta Jual Beli No.176/2012 tanggal 29 Maret 2012 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ERZIKRI NIMLI, SH, MKn. dan telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi didasarkan atas luas tanah yang tercantum pada Akta tersebut, maka dengan demikian segala peralihan hak atas bidang tanah tersebut sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 5388/Simpang Tiga merupakan peralihan Hak yang sah dan dibenarkan oleh hukum karena telah memenuhi syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam proses peralihan hak, karena itu wajib dilindungi oleh hukum/undang-undang.

Bahwa Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan (Vide Undang undang No. 4 tahun 1996 tetang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda benda yang berkaitan dengan tanah) sehingga dalam hal Tergugat III melaksanakan pencatatan dalam proses Pemberian Sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan Peraturan Per Undang-undangan yang berlaku, Penggugat tidak dapat menunjukkan Peraturan Per Undang-undangan yang mana telah dilanggar oleh Tergugat III, karena itu gugatan penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak diterima.

3. TENTANG GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS.

Bahwa Penggugat meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam Petitemnya. Petitum penggugat ini adalah petitum yang tidak jelas karena Lembaga Instansi Pemerintah yang dalam melaksanakan Tugas dan fungsinya sesuai dengan Peraturan/Undang undangan yang berlaku dimintanya untuk

bertanggung jawab atas perbuatan hukum yang dilakukan oleh penggugat.



sendiri, sehingga beralihnya hak Milik atas sertipikat Hak Milik No. 5388/Simpang Tiga seluas 1.167 M2 (seribu seratus enam puluh tujuh meter persegi) sebagaimana di uraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 25 Oktober 1988 Nomor 7613/1988 kepada Tergugat I (Darmen), karena itu gugatan penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak diterima.

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana tersebut di atas maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata No.12/Pdt.G/2016/PN-RGT Pengadilan Negeri Rengat untuk menyatakan gugatan penggugat TIDAK DITERIMA (Niet Onvankelijk verklaard);

B. DALAM POKOK PERKARA :

Bahwa semua yang diuraikan dalam Eksepsi tersebut diatas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini ;

1. Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal – hal yang diakui dengan tegas kebenarannya.
2. Bahwa TERGUGAT III tidak akan menanggapi dalil-dalil penggugat yang tidak berkaitan dengan Tergugat III.
3. Bahwa TERGUGAT III memproses peralihan hak antara Penggugat dengan Tergugat I adalah berdasarkan Akta Jual Beli No. 176/2012 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas sertipikat Hak Milik No. 5388/Simpang Tiga seluas 1.167 M2 (seribu seratus enam puluh tujuh meter persegi) sebagaimana di uraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 25 Oktober 1988 Nomor 7613/1988 yang merupakan suatu akta outentik yang menyatakan fakta yang tidak terbantahkan bahwa telah terjadinya suatu perbuatan hukum yaitu Jual Beli sebidang tanah, hal ini perlu dilindungi oleh hukum sehingga untuk dalil-dalil gugatan penggugat terhadap Point 9 sampai dengan point 12 dapat dikesampingkan atau ditolak karena tidak beralasan hukum.
4. Bahwa karena gugatan penggugat tidak beralasan hukum dan pendaftaran peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat I pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi merupakan sebagai akibat daripada Perbuatan hukum yang dilakukan oleh penggugat itu sendiri maka segala akibat hukumnya merupakan resiko yang ditanggung oleh penggugat, sehingga dalil

perbuatan hukum yang dilakukan oleh penggugat itu sendiri maka segala akibat hukumnya merupakan resiko yang ditanggung oleh penggugat, sehingga dalil dikesampingkan dan ditolak atau tidak dapat diterima.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik yang transparan dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Hal-hal yang masih dimuat dalam website ini merupakan masalah teknis terkait dengan akurasi dan ketertimahan 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.218)



Darmen dengan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, sehingga gugatan penggugat pada point 8 dapat dikesampingkan dan ditolak atau tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan hal yang telah kami uraikan dalam Eksepsi dan dalam pokok Perkara di atas mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara a quo, berkenan memberikan putusan sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor. 5388/Simpang Tiga seluas 1.167 M2 (seribu seratus enam puluh tujuh meter persegi) sebagaimana di uraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 25 Oktober 1988 Nomor 7613/1988 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
3. Penerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 160/2013 tanggal 28 Januari 2013 adalah sah dan berkekuatan hukum yang memiliki kekuatan eksekutorial;
4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim, yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya;

Jawaban dan Eksepsi Turut Tergugat I;

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil – dalil PENGGUGAT kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TURUT TERGUGAT I .
2. Eksekpsi gugatan PENGGUGAT kabur (Obscur Libel)
 - a. Bahwa PENGGUGAT dalam positanya halaman 2 dan 3 butir 1 sampai dengan 5 menyatakan :
 - PENGGUGAT membuat Perjanjian Bagi Bangun Hasil Ruko di atas sebagian tanah milik PENGGUGAT yaitu tanah Hak Milik No.

Halaman 16 dari 53 halaman Perkara No : 12/Pdt.G/2016/PN.Rgt



5388/Sisa/Simpang Tiga a.n Jamila Sagitarius berupa 2 (dua) unit ruko, masing – masing dengan ukuran 5 x 18 meter dengan ketentuan apabila bangunan ruko tersebut telah selesai maka PENGGUGAT dan TERGUGAT I, masing – masing mendapatkan 1 (satu) unit ruko. PENGGUGAT juga diberikan uang tapak sebesar Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta Rupiah) oleh TERGUGAT I ;

- Setelah ruko selesai dibangun, TERGUGAT I menyerahkan 1 (satu) unit ruko kepada PENGGUGAT dan PENGGUGAT meminta TERGUGAT I untuk menyerahkan SHM yang merupakan sisa dari pembangunan ruko tersebut yaitu seluas 997 meter persegi.

b. Bahwa dalam petitum angka 2 PENGGUGAT meminta Majelis Hakim untuk menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya sesuai SHM No. 5388/Sisa/Simpang Tiga luas 1.177 meter persegi.

c. Berdasarkan penjelasan huruf a dan b di atas, Posita PENGGUGAT angka 1 – 5 bertentangan dengan Petitum PENGGUGAT angka 2 dimana dalam Posita PENGGUGAT menyatakan luas tanahnya 997 meter persegi, tetapi dalam Petitumnya PENGGUGAT menyatakan luas tanahnya 1.177 meter persegi;

d. Selain itu PENGGUGAT dalam petitumnya angka 7 menyatakan :

Menghukum TERGUGAT I, II, III dan TURUT TERGUGAT I dan II naik sendiri – sendiri maupun secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian kepada PENGGUGAT secara materiil sejumlah Rp. 1.500.000.000,00 (sesuai harga tanah berikut bangunan rumah semi permanen yang ada di atasnya) dan secara moril sejumlah Rp. 500.000.000,00 atas kerugian PENGGUGAT akibat pemberian jaminan dengan Hak Tanggungan atas tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 6947/Sidomulyo Barat tertulis atas nama TERGUGAT I dimana merupakan milik PENGGUGAT.

Dan dalam Petitum angka 11 PENGGUGAT menyatakan :

Menghukum TERGUGAT I untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 6947/Sidomulyo Barat tertulis atas nama TERGUGAT I kepada PENGGUGAT tanpa beban kepada siapapun.



- e. Bahwa di dalam Posita PENGGUGAT tidak ada satu dalil pun yang menjelaskan tanah Hak Milik No. 6947/Sidomulyo Barat namun dalam Petitum angka 7 dan 11 tersebut PENGGUGAT tiba – tiba meminta TERGUGAT I, II, III dan TURUT TERGUGAT I DAN II secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian PENGGUGAT baik secara materil dan moril serta TERGUGAT I dihukum untuk mengembalikan SHM No. 6947/Sidomulyo kepada PENGGUGAT.
- f. Bahwa berdasarkan penjelasan butir a – e tersebut di atas, jelaslah bahwa Posita dan Petitum saling bertentangan dan kabur karenanya TURUT TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) .

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang tercantum dalam Eksepsi sepanjang berkaitan dengan Pokok Perkara mohon dianggap kembali tercantum disini .
2. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan PENGGUGAT kecuali yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT I kebenarannya.
3. Bahwa TURUT TERGUGAT I terlebih dahulu menyampaikan fakta hukum sebagai berikut :
 - a. Bahwa berdasarkan permohonan kredit yang diajukan oleh TERGUGAT I pada tanggal 29 Juli 2012, TURUT TERGUGAT I telah memberikan fasilitas Kredit Modal Kerja kepada TERGUGAT I sesuai :
 - 1) Perjanjian nomor CRO.PKB/0336/KMK/2012 tanggal 10 Agustus 2012 dengan limit kredit sebesar Rp. 700.000.000,- (Tujuh Ratus Juta Rupiah) untuk tujuan tambahan modal kerja perdagangan berbagai jenis kaca dan aluminium dengan jangka waktu 12 bulan terhitung sejak tanggal 10 Agustus 2012 sampai dengan 9 Agustus 2013. Kemudian Perjanjian Kredit tersebut telah dirubah dengan Addendum I (Pertama) Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CRO.PKB/0336/KMK/2012 tanggal 2 Agustus 2013 dengan limit kredit tetap dan jangka waktu diperpanjang sampai dengan tanggal 7 Agustus 2014 (selanjutnya disebut KMK I).

Halaman 18 dari 53 halaman Perkara No : 12/Pdt.G/2016/PN.Rgr



- 2) Perjanjian Kredit Modal Kerja berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja nomor CRO.PKB/0337/KMK/2012 tanggal 10 Agustus 2012 dengan limit kredit sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah) untuk tujuan tambahan modal kerja perdagangan kaca dan aluminium dengan jangka waktu 36 bulan terhitung sejak tanggal 10 Agustus 2012 sampai dengan tanggal 9 Agustus 2015, selanjutnya disebut "KMK II");

(KMK I dan KMK II untuk selanjutnya disebut " PERJANJIAN KREDIT").

- b. Selain Perjanjian Kredit di atas, TERGUGAT I juga telah setuju dan sepakat dengan seluruh ketentuan dalam Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit (SUPK) TURUT TERGUGAT I sebagaimana terbukti telah ditandatanganinya SUPK oleh TERGUGAT I pada tanggal 10 Agustus 2012.
- c. Bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit kepada TURUT TERGUGAT I, TERGUGAT I telah menyerahkan agunan antara lain berupa :

Tanah Hak Milik Nomor 5388/Simpang Tiga atas nama DARMEN yang diterbitkan tanggal 25 Oktober 1988 yang terletak di jalan Proklamasi RT 01 RW 02 Lingkungan 1 Kelurahan Sungai Jering Kecamatan Kuantan Tengah Kabupaten Kuantan Senggigi, Teluk Kuantan;

Selanjutnya disebut "AGUNAN KREDIT"

- d. Bahwa kemudian Agunan sebagaimana diuraikan pada huruf (c) diatas telah dibebani dengan Hak Tanggungan secara yuridis sempurna untuk menjamin fasilitas kredit DARMEN /TERGUGAT I, sesuai :

Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 160/2013 tanggal 28 Januari 2013 sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kuantan Singingi berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 453/2012 tanggal 14 Agustus 2012 yang dibuat di hadapan Erzikri Nimli, SH, M.Kn, PPAT di Kabupaten Kuantan Singingi..

Halaman 19 dari 53 halaman Perkara No : 12 Pdt.G/2016/PN.Rgt

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)



- e. Setelah fasilitas kredit dicairkan, TERGUGAT I tidak dapat melakukan pembayaran/melunasi kewajiban atas fasilitas kreditnya dengan baik sesuai kesepakatan dalam Perjanjian Kredit, sehingga TURUT TERGUGAT I melakukan upaya penagihan secara optimal, baik melalui telepon (call customer), kunjungan ke tempat TERGUGAT I, mengirimkan beberapa kali surat pemberitahuan dan surat peringatan kepada TERGUGAT I serta memberikan kesempatan kepada TERGUGAT I untuk menyelesaikan/melunasi fasilitas kreditnya sebagaimana tercantum dalam surat-surat TURUT TERGUGAT I kepada TERGUGAT I sebagai berikut :
- 1) Surat Nomor BBC.PKB/TL2.826/2014 tanggal 09 Juni 2014 perihal Surat Pemberitahuan Pertama Kewajiban Kredit Saudara;
 - 2) Surat Nomor BBC.PKB/205/2015 tanggal 13 Maret 2015 perihal Pemberitahuan Pertama Kewajiban Kredit Saudara;
 - 3) Surat Nomor BBA.PKB/289/2015 tanggal 27 Maret 2015 perihal Surat Pemberitahuan Kedua Kewajiban Kredit Saudara;
 - 4) Surat Nomor BBA.PKB/464/2015 tanggal 19 Mei 2015 perihal Surat Pemberitahuan Ketiga Kewajiban Kredit Saudara;
 - 5) Surat Nomor RTR.RCR.BCR.MDN/4347/2015 tanggal 03 Agustus 2015 perihal Penyelesaian Kewajiban Kredit Saudara;
 - 6) Surat Nomor RTR.RCR.BCR.MDN/4625/2015 tanggal 20 Agustus 2015 perihal Surat Peringatan I (Pertama);
 - 7) Surat Nomor RTR.RCR.BCR.MDN/5415/2015 tanggal 09 September 2015 perihal Peringatan II (Kedua);
 - 8) Surat Nomor RTR.RCR.BCR.MDN/6465/2015 tanggal 15 Oktober 2015 perihal Peringatan III (Ketiga);
- f. Bahwa meskipun TURUT TERGUGAT I telah beberapa kali menyampaikan surat pemberitahuan dan peringatan kepada TERGUGAT I sebagaimana diuraikan pada huruf g di atas serta telah melakukan pertemuan dengan TERGUGAT I, namun sampai gugatan aquo ini diajukan, TERGUGAT I belum juga menyelesaikan/melunasi kewajiban atas fasilitas kreditnya, karenanya TURUT TERGUGAT I telah menyatakan TERGUGAT I ingkar janji atau Wanprestasi terhadap kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit yang telah disepakati oleh TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT I melalui Surat Nomor



RTR.RCR.BCR.MDN/7630/2015 tanggal 25 November 2015 perihal
Pernyataan Wanprestasi/Default.

- g. Bahwa kewajiban atas fasilitas kredit TERGUGAT I per tanggal 04 Oktober 2016 adalah sebagai berikut :

Deskripsi	Fasilitas kredit		Total
	KMK I	KMK II	
Pokok	111.900.848,14	700.000.000,00	811.900.848,14
Bunga	38.550.305,44	222.810.752,09	261.361.057,53
Denda	34.850.018,16	208.395.212,47	243.245.230,63
Biaya Lain-lain	1.765.000,00	1.100.000,00	2.865.000,00
Total	187.066.171,74	1.132.305.964,56	1.319.372.136,30

- h. Bahwa tindakan TERGUGAT I yang tidak membayar kewajiban atas fasilitas kreditnya menunjukkan bahwa TERGUGAT I telah INGKAR JANJI terhadap Perjanjian Kredit, meskipun telah diberi kesempatan dan waktu yang cukup bahkan disertai beberapa surat peringatan atau pemberitahuan, TERGUGAT I tetap tidak memenuhi kewajibannya dengan baik sesuai yang disepakati dalam Perjanjian Kredit dan juga tidak memberikan konsep penyelesaian kredit yang jelas. Oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 6 dan Penjelasannya dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan"), TURUT TERGUGAT I selaku Pemegang Hak Tanggungan berhak dan diberi kewenangan oleh UU Hak Tanggungan untuk menjual objek agunan dan hasilnya digunakan sebagai pelunasan hutang kredit TERGUGAT I;
- i. Bahwa disamping itu, ketentuan Pasal 2 Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) telah diatur secara tegas bahwa pemilik agunan telah berjanji, jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang, oleh Pihak Pertama (in casu Pemilik Agunan/ TERGUGAT I), Pihak Kedua [in casu TURUT TERGUGAT I] 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 (in casu Pemilik Agunan/ TERGUGAT I).



- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
 - b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
 - c.dst. sama.....
- j. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit berikut addendum-addendusnya, TERGUGAT I telah setuju dan berkomitmen kepada TURUT TERGUGAT I selaku Kreditur sebagaimana diatur secara tegas dalam Pasal 6 tentang Pembayaran Kembali sebagai berikut :
1. TERGUGAT I wajib melakukan pembayaran kembali Jumlah Terhutang selambat-lambatnya pada:
 - a. Tanggal yang disebutkan dalam ayat 4 Pasal 2 Perjanjian Kredit ini atau sesuai dengan jadwal angsuran sebagaimana tersebut pada lampiran Perjanjian Kredit; atau
 - b. Setiap saat yang ditentukan oleh Bank apabila terdapat peristiwa yang mengakibatkan terjadinya Kejadian Kelalaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 Syarat-syarat Umum.
- k. Bahwa dalam Perjanjian Kredit juga diatur mengenai hak yang dimiliki TURUT TERGUGAT I ketika TERGUGAT I lalai dalam memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur dalam Pasal 13 tentang Kejadian Kelalaian dan Akibatnya yang mengatur secara tegas bahwa :
- 1) TERGUGAT I akan dianggap lalai jika terjadi salah satu hal atau lebih kejadian kelalaian tersebut pada ayat (1) Pasal 15 Syarat-syarat Umum.
 - 2) Sebagai akibat terjadinya kejadian kelalaian, BANK berhak untuk melaksanakan haknya sebagaimana disebutkan dalam ayat (2) Pasal 16 Syarat-Syarat Umum.
- l. Berkaitan dengan hal tersebut diatas, maka jelas UU Hak Tanggungan, APHT dan Perjanjian Kredit berikut addendusnya telah secara tegas menjamin Hak TURUT TERGUGAT I untuk mengambil pelunasan kredit dari hasil penjualan objek Agunan dan karenanya TURUT TERGUGAT I sebagai kreditur yang beritikad baik layak mendapat perlindungan hukum.



m. Bahwa oleh karena pembebanan Hak Tanggungan tersebut dilakukan berdasarkan Akta yang dibuat oleh Pejabat Umum yang berwenang, maka Akta tersebut berlaku sebagai Akta Otentik yang harus diakui kebenaran isinya oleh pihak manapun sampai dengan dibuktikan sebaliknya;

n. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang Agunan, TURUT TERGUGAT I secara prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku telah mengirimkan surat pemberitahuan tanggal lelang dan surat pengosongan agunan kepada TERGUGAT I yang dalam hal ini diwakili oleh PENGGUGAT sebagai berikut :

- 1) Surat Nomor RTR.RCR.BCR.MDN/5871/2016 tanggal 11 Mei 2016 perihal Pemberitahuan Tanggal Lelang dan Pengosongan Objek Lelang yang ditujukan kepada TERGUGAT I selaku Debitur dan Pemilik Agunan.
- 2) Surat Nomor RTR.RCR.BCR.MDN/5872/2016 tanggal 11 Mei 2016 perihal Pemberitahuan Tanggal Lelang dan Pengosongan Objek Lelang yang ditujukan kepada Debitur dan Pemilik Agunan.
- 3) Surat Nomor RTR.RCR.BCR.MDN/5873/2016 tanggal 11 Mei 2016 perihal Pemberitahuan Tanggal Lelang dan Pengosongan Objek Lelang yang ditujukan kepada Debitur dan Pemilik Agunan ;
- 4) Surat Nomor RTR.RCR.BCR.MDN/5874/2016 tanggal 11 Mei 2016 perihal Pemberitahuan Tanggal Lelang dan Pengosongan Objek Lelang yang ditujukan kepada Debitur dan Pemilik Agunan, dan
- 5) Surat Nomor RTR.RCR.BCR.MDN/5875/2016 tanggal 11 Mei 2016 perihal Pemberitahuan Tanggal Lelang dan Pengosongan Objek Lelang yang ditujukan kepada Debitur dan Pemilik Agunan.

Akan tetapi, TERGUGAT I tetap saja tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban kreditnya kepada TURUT TERGUGAT I.

o. Bahwa atas dasar permohonan TURUT TERGUGAT I, maka KPKNL telah menetapkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas agunan TERGUGAT I melalui Penetapan Nomor S-173/WKN.03/KNL.03/2016 tanggal 4 Mei 2016 perihal Penetapan Hari/Tanggal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang juga membuktikan bahwa TURUT TERGUGAT I telah memenuhi seluruh persyaratan dan



p. Bahwa selanjutnya, TURUT TERGUGAT I telah melakukan pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan sebagaimana telah dimuat dalam Harian Metro Riau, halaman 3 pada hari Jumat tanggal 27 Mei 2016 terhadap agunan TERGUGAT I yang pelaksanaan lelangnya dilakukan pada hari Jumat, tanggal 10 Juni 2016 di KPKNL Pekanbaru, Jalan Jenderal Sudirman, No. 24 Simpang Tiga Pekanbaru.

4. Berdasarkan fakta hukum tersebut di atas TURUT TERGUGAT I menolak Posita PENGGUGAT butir 1 – 8 yang menyatakan bahwa tanah Hak Milik Nomor 5388/Simpang Tiga atas nama DARMEN yang diterbitkan tanggal 25 Oktober 1988 yang terletak di jalan Proklamasi RT 01 RW 02 Lingkungan 1 Kelurahan Sungai Jering Kecamatan Kuantan Tengah Kabupaten Kuantan Senggigi, Teluk Kuantan (selanjutnya disebut "Agunan Kredit") adalah milik PENGGUGAT, dengan alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa Agunan Kredit dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 5388/Simpang Tiga atas nama DARMEN, maka berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya.
- b. Bahwa Peralihan Hak kepada TERGUGAT I berdasarkan Akta Jual Beli No. 176/2012 tanggal 29 Maret 2012 yang dibuat dihadapan Erzikri Nimli, SH, MKn PPAT di Kabupaten Kuantan Singingi serta sudah dilakukan balik nama kepada TERGUGAT I oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi (i.c TERGUGAT III).
- c. Bahwa proses peralihan hak sudah dilakukan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku yang dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah dan sudah dilakukan balik nama oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi, dengan demikian tidak terbantahkan lagi bahwa Agunan Kredit adalah milik TERGUGAT I .

5. Berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, TURUT TERGUGAT I menolak Posita PENGGUGAT butir 9 – 12, dengan alasan sebagai berikut :



- Perjanjian Kredit No. CRO.PKB/0336/KMK/2012 tanggal 10 Agustus 2012 dan No. CRO.PKB/0337/KMK/2012 tanggal 10 Agustus 2012 dimana untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit tersebut, TERGUGAT I telah menyerahkan AGUNAN KREDIT (Tanah Hak Milik No. 5388/Simpang Tiga atas nama DARMEN yang diterbitkan tanggal 25 Oktober 1988 yang terletak di jalan Proklamasi RT 01 RW 02 Lingkungan 1 Kelurahan Sungai Jering Kecamatan Kuantan Tengah Kabupaten Kuantan Senggigi, Teluk Kuantan) yang sudah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) secara yuridis sempurna.
- b. Bahwa sesuai SHM No. 5388/Simpang Tiga pemegang Haknya terdaftar atas nama DARMEN (i.c TERGUGAT I) karenanya TERGUGAT I sebagai pemegang hak atas tanah yang sah dan dengan demikian secara data fisik dan yuridis terbukti secara sempurna bahwa TERGUGAT I adalah pemilik tanah SHM No. 5388/Simpang Tiga tersebut.
- c. Bahwa dengan telah diikatnya AGUNAN KREDIT dengan Hak Tanggungan terkait dengan fasilitas kredit TERGUGAT I maka dengan pengikatan Hak Tanggungan tersebut memberikan hak yang diutamakan/Preferen kepada TURUT TERGUGAT I untuk mendapatkan pelunasan fasilitas kredit yang telah diberikan oleh TURUT TERGUGAT I kepada TERGUGAT I apabila TERGUGAT I cidera janji atas PERJANJIAN KREDIT sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah.
- d. Bahwa dikarenakan TERGUGAT I telah cidera janji / wanprestasi terhadap PERJANJIAN KREDIT maka sesuai ketentuan yang berlaku, TURUT TERGUGAT I berhak mendapatkan pelunasan kredit dengan cara menjual AGUNAN KREDIT sesuai janji – janji dalam APHT dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 160/2013 TANGGAL 28 Januari 2013.
- e. Bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas AGUNAN KREDIT telah dilaksanakan sesuai UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, maka pembebanan Hak Tanggungan atas

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menggunakan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam 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)



- 1) Dilakukan oleh orang yang mempunyai kewenangan untuk itu yaitu TERGUGAT I selaku pemilik AGUNAN KREDIT.
 - 2) Sebelum Hak Tanggungan diberikan TERGUGAT I selaku pemilik, telah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 453/2012 tanggal 14 Agustus 2012 dihadapan Pejabat Umum yang berwenang.
 - 3) Selanjutnya berdasarkan APHT tersebut Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 160/2013 tanggal 28 Januari 2013.
- f. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, tidak ada aturan hukum yang dilanggar oleh TURUT TERGUGAT I dan karenanya TURUT TERGUGAT I adalah pihak kreditur yang beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum.
- g. Sesuai penjelasan tersebut di atas maka gugatan PENGGUGAT Harus ditolak karena tidak berdasar hukum dan dilandaskan pada itikad tidak baik PENGGUGAT yang merugikan TURUT TERGUGAT I sebagai kreditur yang beritikad baik dan sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama).
- h. Bahwa itikad tidak baik dari PENGGUGAT terlihat dengan adanya tuntutan atas kerugian yang disampaikan oleh PENGGUGAT yaitu kerugian materil sebesar Rp. 1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta Rupiah) dan moril sebesar Rp. 500.000.0000,00 (lima ratus juta Rupiah), sungguh merupakan jumlah yang fantastis yang tidak jelas perhitungannya. Faktanya AGUNAN KREDIT sampai hari ini belum terjual karenanya sangat tidak beralasan gugatan Para PENGGUGAT yang menyatakan bahwa PENGGUGAT mengalami kerugian atas dijadikannya AGUNAN KREDIT oleh TERGUGAT I. Dengan demikian terhadap gugatan Para Penggugat yang mengada-ada tersebut sudah sepatutnya Majelis Hakim yang terhormat menolak gugatan tersebut.
- i. Bahwa sebenarnya dalam pemberian fasilitas kredit kepada TERGUGAT I yang nyata – nyata mengalami kerugian adalah TURUT TERGUGAT I karena TERGUGAT I telah melakukan cedera janji (wanprestasi) dengan tidak melakukan pembayaran kewajiban fasilitas kredit sesuai yang disepakati dalam PERANJUAN KREDIT tersebut.



TURUT TERGUGAT I telah melakukan upaya penagihan secara maksimal antara lain dengan penagihan langsung (lisan) dan penagihan melalui surat. Kerugian yang harus ditanggung oleh TURUT TERGUGAT I terkait dengan kewajiban pembayaran bunga kepada nasabah TURUT TERGUGAT I karena dana yang diberikan kepada TERGUGAT I dalam bentuk fasilitas kredit adalah dana nasabah yang disimpan pada TURUT TERGUGAT I dalam bentuk Tabungan dan Deposito yang bunganya harus dibayarkan setiap bulan oleh TURUT TERGUGAT I. Selain itu TURUT TERGUGAT I harus membuat pencadangan biaya sebesar fasilitas kredit yang diberikan kepada TERGUGAT I sebagai akibat macetnya fasilitas kredit yang diberikan kepada TERGUGAT I guna memenuhi ketentuan Regulator (Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum)

6. Bahwa dalil – dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT, mengada – ada dan tidak berdasarkan hukum sama sekali maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang terhormat menolak posita PENGGUGAT butir 13 yang menyatakan bahwa putusan dalam perkara aquo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada bantahan, banding dan kasasi dari Para Tergugat karena tidak memenuhi ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No. 3 Tahun 2000.
7. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak posita PENGGUGAT butir 14 yang memohonkan peletakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas AGUNAN KREDIT karena AGUNAN KREDIT sudah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 160/2013 tanggal 28 Januari 2013 untuk menjamin pelunasan kewajiban atas fasilitas kredit TERGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT I . Konsekwensi hukumnya tanah yang sudah dijadikan agunan kredit tidak dapat lagi diletakkan Sita, termasuk Sita Jaminan (Conservatoir Beslag). Dengan demikian mohon Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Para Peggugat.
8. Bahwa Posita PENGGUGAT yang tidak ditanggapi oleh TURUT TERGUGAT I harus dianggap ditolak karena tidak beralasan hukum dan tidak ada relevansinya dengan TURUT TERGUGAT I.

Disclaimer



9. Majelis Hakim yang kami muliakan, TURUT TERGUGAT I sebagai Bank Nasional – Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang terkemuka dan dikenal memiliki reputasi sangat baik di Indonesia adalah bank yang beritikad baik yang mengelola keuangan masyarakat untuk kemajuan dan kesejahteraan rakyat Indonesia, telah memberikan fasilitas kredit kepada TERGUGAT I atas nama DARMEN dan menguasai objek agunan dengan alas hak yang sah dan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga demi hukum dan keadilan harus dilindungi hak dan kepentingannya sampai dengan fasilitas kredit yang dijamin dengan objek jaminan kredit lunas terbayar. TURUT TERGUGAT I yakin Majelis Hakim yang terhormat juga sependapat dengan TURUT TERGUGAT I bahwa menurut asas hukum yang berlaku bahwa setiap hutang itu harus dibayar dan dilunasi.

Maka : Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, TURUT TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo. agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TURUT TERGUGAT I untuk seluruhnya
2. Menyatakan Perlawanan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ini

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Jawaban dan eksepsi Turut Tergugat II

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat



1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya memasukkan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru (*in casu* Turut Tergugat II) sebagai pihak dalam perkara *a quo*.
2. Bahwa obyek sengketa dalam perkara *a quo* berupa tanah dan bangunan di atasnya dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5388/Simpang Tiga atas nama Tuan Darmen yang terletak di Jalan Proklamasi RT. 001 RW002 Lingkungan I Kelurahan Sungai Jering, Kec. Kuantan Tengah, Taluk Kuantan, merupakan barang jaminan dengan debitur atas nama Tuan Darmen, yang oleh kreditur PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk cq. PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Cabang Pekanbaru A. Yani beralamat di Jalan A. Yani Nomor 85 Pekanbaru (Turut Tergugat I) dimohonkan eksekusi lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru (Turut Tergugat II).
3. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang pada intinya menyatakan bahwa Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang.
4. Bahwa berdasarkan angka 3 tersebut di atas, maka Penggugat telah keliru dalam menarik pihak yang digugat pada perkara *a quo* (*in casu* Turut Tergugat II).
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Turut Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

B. Eksepsi Gugatan Kabur Dan Tidak Jelas / Obscuur Libel

1. Bahwa Penggugat tidak jelas dan tidak cermat dalam menentukan Para Tergugat, dengan alasan sebagai berikut:

- a) Bahwa pada Petitum angka 12 gugatannya, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat IV untuk



5388/Simpang Tiga semula tertulis an. Jamila Sagitarius dengan luas 1177 m2 dan sekarang tertulis atas nama Tergugat I.

- b) Bahwa dalam surat gugatan hanya terdapat Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II dan tidak ada Tergugat IV.
 - c) Bahwa hal-hal tersebut menunjukkan bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, siapakah yang menjadi Tergugat IV dalam perkara *a quo*.
2. Bahwa Penggugat tidak jelas dan tidak cermat dalam menentukan obyek gugatan *a quo* dengan alasan sebagai berikut:
- a) Bahwa pada Petitem angka 7 gugatannya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I, II, II, dan Turut Tergugat I dan II baik sendiri-sendiri maupun secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian kepada Penggugat secara materiil sejumlah Rp. 1.500.000.000,- (sesuai dengan harga tanah berikut bangunan semi permanen yang ada di atasnya) dan secara moril sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) atas kerugian Penggugat akibat pemberian jaminan dengan hak tanggungan atas tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6947/Sidomulyo Barat tertulis atas nama Tergugat I dimana merupakan milik Penggugat.
 - b) Bahwa pada posita halaman 2 angka 2 gugatannya Penggugat menyatakan sebagai pemilik atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5388/Simpang Tiga tertulis atas nama Jamila Sagitarius yang terletak di Jalan Proklamasi RT. 001 RW002 Lingkungan I Kelurahan Sungai Jering, Kec. Kuantan Tengah, Taluk Kuantan.
 - c) Bahwa hal tersebut menunjukkan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur karena tidak terdapat kesesuaian antara posita dan petitem mengenai obyek gugatan *a quo*.
3. Berdasarkan angka 1 dan 2 di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

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. Mengingat bahwa hal-hal tertentu masih dapat berkembang terjadi dan berubah-ubah teknis sesuai dengan kemajuan dan perkembangan informasi yang kian canggih, hal-hal ini terus kami perbaiki dan waktu kewaktu. 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)

Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.



2. Bahwa semua yang tertuang dalam jawaban bagian Eksepsi tersebut mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam jawaban bagian pokok perkara ini.
3. Bahwa pada posita gugatan angka 5, Penggugat mendalilkan "bahwa pada akhir tahun 2015 barulah Penggugat mengetahui berdasarkan pengumuman Turut Tergugat I melalui papan pengumuman Bank Mandiri Cabang Teluk Kuantan diketahui bahwa tanah milik Penggugat tersebut akan dilelang oleh Tergugat I oleh karena ternyata tanah milik Penggugat tersebut secara keseluruhannya dijadikan jaminan hutang oleh Tergugat I pada Turut Tergugat I dan terakhir pada tanggal 30 Juni 2016 Turut Tergugat I bermaksud melakukan lelang atas tanah sisa yang merupakan milik Penggugat tersebut tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat".
4. Bahwa pada posita gugatan angka 7, Penggugat mendalilkan "bahwa selanjutnya Penggugat mengkonfirmasi kepada Turut Tergugat I dimana diketahui tanah milik Penggugat tersebut keseluruhannya telah dijadikan tanggungan hutang oleh Tergugat I pada Turut Tergugat I sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 453/2012 tanggal 14 Agustus 2012 dan telah didaftarkan berdasarkan SHT nomor 160/2013 tanggal 28 Januari 2013 pada Kantor Tergugat III dan oleh karena Tergugat I telah lalai dalam memenuhi kewajibannya maka tanah milik Penggugat tersebut atas permintaan Turut Tergugat I akan dilelang melalui Turut Tergugat II pada tanggal 30 Juni 2016".
5. Bahwa dapat Turut Tergugat II jelaskan, bahwa pelelangan terhadap objek sengketa adalah akibat dari tindakan wanprestasi atau cidera janjinya Tergugat I atas perjanjian kredit No. CRO.PKB/0336/KMK/2012 tanggal 10 Agustus 2012, antara Tergugat I dengan Turut Tergugat I.
6. Bahwa atas tindakan wanprestasi Tergugat I, Turut Tergugat I telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui Surat Peringatan, yang ditujukan kepada Tuan Darmen (Tergugat I) untuk melunasi kewajibannya.
7. Bahwa pada kenyataannya Tergugat I telah melakukan wanprestasi dengan tidak mengindahkan surat-surat tagihan atau peringatan, maka Turut Tergugat I memiliki hak untuk menjual berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mengatur sebagai berikut:
"Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui

Halaman 31 dari 53 halaman Perkara No : 12/Pdt.G/2016/PN.Rgt



pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".

8. Bahwa hal tersebut pada angka 7 jawaban Turut Tergugat II di atas, telah disepakati dalam akta – akta perikatan antara Tergugat I dengan Turut Tergugat I dan telah terdapat akta hak tanggungan atas objek sengketa tersebut, oleh karenanya perikatan tersebut merupakan Undang – Undang bagi kedua belah pihak (vide Pasal 1338 KUHPerdara).
9. Bahwa selanjutnya Turut Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat II terhadap objek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan dengan alas hak berupa SHM No. 5388/Simpang Tiga seluas 1.177 m² yang terletak di jalan Proklamasi RT. 001 RW. 002 Lingkungan I Kelurahan Sungai Jering, Kec. Kuantan Tengah, Taluk Kuantan.
10. Bahwa Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mengatur sebagai berikut:
"Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang."
11. Bahwa berdasarkan peraturan tersebut pada angka 10 jawaban di atas, maka Surat Turut Tergugat I kepada Turut Tergugat II mengenai permohonan lelang atas objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
12. Bahwa terhadap surat permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka selanjutnya Turut Tergugat II memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif terhadap berkas yang dilampirkan oleh Turut Tergugat I.
13. Bahwa karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, selanjutnya Turut Tergugat II menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut:
"Kepala KPKNL atau 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".



14. Bahwa Pasal 54 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mengatur sebagai berikut:

"(1) Pengumuman Lelang untuk Lelang eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari dan diatur sedemikian rupa sehingga Pengumuman Lelang kedua tidak jatuh pada hari libur/hari besar;
- b. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk Internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh Penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian; dan
- c. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang."

Berdasarkan ketentuan tersebut, Penjual (*in casu* Turut Tergugat I) telah melaksanakan pengumuman lelang sebanyak 2 (dua) kali, yang pertama melalui selebaran pada tanggal 1 Juni 2016 dan yang kedua melalui surat kabar harian Metro Riau yang terbit di Pekanbaru tanggal 16 Juni 2013.

15. Bahwa Pasal 25 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mengatur sebagai berikut:

"Pelaksanaan lelang atas barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKT/SKPT dari Kantor Pertanahan setempat."

Berdasarkan hal tersebut, untuk sahnya pelaksanaan lelang pihak Penjual telah melengkapi dengan SKPT yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi Nomor 25/2016 tanggal 15 Juni 2016, yang pada intinya menerangkan bahwa atas objek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5388/Simpang Tiga seluas 1.177 m² yang terletak di jalan Proklamasi RT. 001 RW. 002 Lingkungan I Kelurahan Sungai Jering, Kec. Kuantan Tengah, Taluk Kuantan, telah dibebani Hak Tanggungan.

16. Bahwa dapat Turut Tergugat II jelaskan, pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berpedoman pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan PMK 27/PMK.06/2016, sehingga lelang eksekusi terhadap objek sengketa tersebut adalah sah dan berdasarkan hukum.



17. Bahwa, sesuai penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
18. Bahwa pada Petitum gugatan angka 12, Penggugat pada intinya memohon kepada Majelis Hakim untuk "menghukum Tergugat IV untuk menangguk/menghentikan sementara permohonan/pelelangan kepada Turut Tergugat II atas tanah berikut bangunan rumah permanen yang ada di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 5388/Sisa/Simpang Tiga semula tertulis a.n. Jamila Sagitarius dengan luas 1.177 m² dan sekarang tertulis atas nama Tergugat I".
19. Bahwa berdasarkan uraian pada angka 5 s.d. 17 jawaban tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat fakta hukum yang pada pokoknya menyatakan bahwa Turut Tergugat II melanggar ketentuan prosedur lelang dan melakukan perbuatan melawan hukum, serta tidak memenuhi syarat-syarat sesuai dengan peraturan lelang. Melainkan hal tersebut telah menunjukkan dan membuktikan bahwa pelelangan atas objek sengketa telah sesuai dengan prosedur yang berlaku.
20. Bahwa berdasarkan uraian pada dalil-dalil sebelumnya menunjukkan sekaligus membuktikan dan tidak terbantahkan lagi bahwa pelelangan atas objek sengketa telah sesuai dengan prosedur yang berlaku dan tidak dapat dibatalkan. Hal tersebut sesuai Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:
"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan".
serta sesuai yang dinyatakan dalam Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut:
"Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".
21. Bahwa pada posita gugatan angka 9 dan petitum angka 7, Penggugat pada intinya memohon kepada Majelis Hakim untuk "menghukum Tergugat I, II, III

Halaman 34 dari 53 halaman Perkara No : 12/Pdt.G/2016/PN.Rgt



dan Turut Tergugat I dan II baik sendiri sendiri maupun secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian kepada Penggugat secara materil sejumlah Rp. 1.500.000.000,- (sesuai dengan harga tanah berikut bangunan rumah semi permanen yang ada di atasnya) dan secara moril sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) atas kerugian Penggugat akibat pemberian Jaminan dengan Hak Tanggungan atas tanah".

22. Bahwa Turut Tergugat II menolak secara tegas petitum Penggugat tersebut di atas, karena Turut Tergugat II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sehingga tuntutan ganti rugi yang ditujukan kepada Turut Tergugat II sangatlah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, serta permintaan ganti rugi dimaksud tidak berlandaskan hukum yang ada, sebab tidak diperinci secara tegas, sehingga harus ditolak karena bertentangan dengan yurisprudensi berikut ini:

a. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971 No. 117K/Sip/1971:

"Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang menyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan".

b. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:

"Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh Pengadilan".

c. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PTB:

"Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak".

23. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas posita Gugatan Penggugat angka 13 dan petitum angka 10, yang pada pokoknya menyatakan agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum perlawanan (*verzet*), banding dan kasasi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat.

24. Bahwa dapat Turut Tergugat II jelaskan, sesuai pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No.3 Th 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, tuntutan *uitvoerbaar bij voorraad* tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Penggugat, karena berdasarkan fakta yang ada semua dalil Penggugat



bertentangan dengan SEMA tersebut yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar TIDAK MENJATUHKAN PUTUSAN SERTA MERTA, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscrift*) yang tidak dibantah kebenarannya... dst;
- b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau... dst;
- d. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*)... dst;
- e. dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv;
- f. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap... dst;
- g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

oleh karena tidak ada satupun ketentuan dalam SEMA tersebut yang dipenuhi oleh Penggugat dalam dalil gugatannya, maka tuntutan Para Penggugat ini harus ditolak.

25. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA RI No.4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, dinyatakan bahwa "*setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta tersebut, harus disertai penetapan sesuai ketentuan butir 7 SEMA RI No.3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta. Lebih lanjut, apabila Majelis Hakim akan*



Mandiri (Persero) Tbk. Cabang Pekanbaru A. Yani beralamat di jalan A. Yani Nomor 85 Pekanbaru (Turut Tergugat I).

28. Bahwa dengan demikian, permohonan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, bertentangan dan tidak sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 394/K/Sip/1984 tanggal 31 Mei 1985 dengan tegas menyatakan bahwa "Barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada Bank, tidak dapat dikenakan sita jaminan/*conservatoir beslag*". Dengan demikian, sudah seharusnya permohonan sita jaminan Penggugat ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
29. Bahwa mengingat petitum Penggugat telah nyata-nyata bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung *a quo*, maka patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menolak tuntutan yang diajukan oleh Penggugat.
30. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 15 dan petitum angka 13, yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Para Tergugat untuk membayar denda/dwangsoom kepada Penggugat senilai Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) per hari, semakin membuktikan itikad buruk Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo*, dimana Penggugat terkesan ingin mencari keuntungan dengan seketika dari para Tergugat, oleh karenanya dalil gugatan Penggugat ini haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
31. Bahwa permintaan uang denda/*dwangsoom* dimaksud bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:
 - a. Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 791K/Sip/1972:
 - "*Dwangsoom hanya bisa berlaku terhadap perkara tergugat yang telah melaksanakan perbuatan tertentu karena wanprestasi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1234 BW*";
 - "*Dwangsoom tidak dapat diterapkan dalam perkara Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ataupun perjanjian hutang piutang maupun perkara menyangkut masalah warisan*".
 - b. Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 307K/Sip/1976, tanggal 7 Desember 1976:
 - "*Uang paksa (dwangsoom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang*";



- "Dwangsoom akan ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil".

32. Bahwa Turut Tergugat II menolak dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah tertanggapi melalui jawaban Turut Tergugat II tersebut di atas, juga tidak berdasarkan hukum.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam pokok perkara tersebut di atas, maka dengan ini Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

ATAU: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan Repliknya dan atas Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah pula mengajukan Dupliknya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat dipersidangan telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy Surat Kutipan Akta Nikah antara JAMILA dengan JUNAIDI No. 134/28/III/1995 tanggal 3 APRIL 1995 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Kuantan Tengah Kabupaten Indragiri Hulu , selanjutnya di beri tanda P-1 ;
2. Foto copy Surat Keterangan Persaksian dari Tuan YUNIZAR 12 MEI 2016 yang telah diperiksa oleh Majelis Hakim dan dicocokkan dengan Aslinya , selanjutnya di beri tanda P-2 ;

Halaman 38 dari 53 halaman Perkara No : 12/Pdt.G/2016/PN.Rst



3. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Almarhumah SYAMSIDAR (Orang tua perempuan dari Ny.JAMILA SAGITARIUS, MARTUNUS, SYAMSIBAR, SYAFI'I, dan DARLIUS) yang dikeluarkan oleh Camat Kuantan Tengah Kabupaten Indragiri Hulu, selanjutnya di beri tanda P- 3 ;
4. Foto copy Surat Bukti Setoran PBB tahun 1993 dan 1994 atas nama Syamsidar (Orang tua perempuan dari Ny.JAMILA SAGITARIUS, MARTUNUS, SYAMSIBAR, SYAFI'I, dan DARLIUS), selanjutnya di beri tanda P 4 ;
5. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 5388/1988/Simpang Tiga tanggal 25 Oktober 1988 tertulis atas nama JAMILA SAGITARIUS (Penggugat), selanjutnya di beri tanda P-5 ;
6. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 7087/2004/Simpang Tiga tanggal 8 Desember 2004 tertulis atas nama MARDIANA, selanjutnya di beri tanda P- 6 ;
7. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 7205/2005/Simpang Tiga tanggal 6 MEI 2005 tertulis atas nama YUNIZAR, selanjutnya di beri tanda P-7 ;
8. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 57/2006/Simpang Tiga tanggal 22 MARET 2006 tertulis atas nama GUSTINA LINDAWATI.S, selanjutnya di beri tanda P-8;
9. Foto Copy Surat Pernyataan Kesaksian dari GUSTINA LINDAWATI.S, tanggal 12 MEI 2016 , selanjutnya di beri tanda P- 9 ;
10. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 176/2012 tanggal 29 Maret 2012 yang dibuat oleh dan didepan PPAT ERZIKRI NIMLI, SH.Mkn di Taluk Kuantan, selanjutnya di beri tanda P- 10 ;
11. Foto copy kwitansi tanda terima uang atas jual beli objek sengketa sejumlah Rp. 70.000.000.-yang diterima oleh Tuan JUNAIDI suami JAMILA SAGITARIUS (Penggugat) selanjutnya di beri tanda P- 11 ;

Menimbang, bahwa foto copy bukti surat bertanda P-1, P-2, P-3, P-4, P-19 dan P-11 telah bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, sedangkan foto copy bukti surat bertanda P-5, P-6, P-7, P-8, dan P-10 bermeterai cukup akan tetapi tidak dapat disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang bahwa dalam hal tidak dapat ditunjukkannya dokumen asli dari fotocopy bukti-bukti surat tersebut sepanjang saksi-saksi sebagai salah satu alat bukti dapat berfungsi memberikan keterangan kepada hakim tentang kebenaran terhadap fotocopy surat-surat tersebut yang menunjuk perjanjian hal tertentu (Vide Pasal 1320 Jo. 1338 KUH Perdata) maka terhadap fotocopy bukti-



Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat, Penggugat telah pula menghadirkan saksi-saksi yang telah di sumpah menurut agama dan keyakinannya, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi HEDRIADI, dibawah sumpah memberi keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tahu antara Penggugat dengan Tergugat I membuat perjanjian bagi hasil bangunan Ruko yang terletak dan menghadap ke Jalan Proklamasi RT.001, RW 002 Lingkungan I Kelurahan Sengai Jering Kecamatan Kuntan Tengah Kab. Singingi ;
- Bahwa yang saksi ketahui tanah tempat bangunan ruko tersebut adalah tanah milik JAMILA SAGITARIUS dan yang membangun Ruko adalah DARMEN (Tergugat I);
- Bahwa tanah JAMILA SAGITARIUS yang dibangun Ruko hanya sebahagian yang menghadap ke jalan Proklamasi ;
- Bahwa yang saksi ketahui batas-batas tanah tersebut adalah :
 - Sebelah Utara berbatas dengan YUNIZAR ;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Ibu ZULFINAR ;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Gang;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Ibu GUSTINA ;
- Sepengetahuan saksi dit tanah sengketa sekarang sudah dibangun 2 (dua) petak Ruko;
- Bahwa tanah milik JAMILA SAGITARIUS yang menjadi tanah sengketa sekarang berasal dari warisan orang tua JAMILA SAGITARIUS ;
- Bahwa yang saksi ketahui perjanjian antara Penggugat Jamila Sagitarius dengan Darmen sebagai Tergugat adalah bagi hasil dan bunyi perjanjian tersebut adalah sebagian tanah milik Penggugat (Jamilah Sagitarius) diatasnya dibangun Ruko oleh Tergugat I (Darmen) dan setelah selesai dibangun maka 1 Petak Ruko untuk Penggugat sebagai Pemilik Tanah dan 1 petak lagi untuk Tergugat I (Darmen) sebagai yang pembangun Ruko tersebut ;
- Bahwa tanah Jamila Sagitarius sudah ada yang dijual yaitu tanah yang dibeli oleh GUSTINA LINDAWATI. S.
- Bahwa yang menjual tanah kepada GUSTINA LINDAWATI adalah PENDEK yaitu adek dari Jamila Sagitarius ;
- Bahwa sewaktu Pendek menjual tanah kepada GUSTINA



- Bahwa sebelum JAMILA SAGITARIUS tinggal di tanah sengketa adalah Pak ETEK nya yang bernama HASAN ;
- Bahwa JAMILA SAGITARIUS tinggal di Tanah sengketa setelah menikah dengan suaminya ;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah tersebut dijual JAMILA SAGITARIUS (Penggugat) kepada DARMEN (TERGUGAT I);

2. Saksi MAIDIZON, dibawah sumpah memberi keterangan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi tahu masalahnya sekitar 1 tahun yang lalu, yaitu masalah bagi hasil, bahwa antara Penggugat (Jamila Sagitarius) dengan Tergugat I (Darmen) ada perjanjian bagi hasil ;
- Bahwa pada waktu itu saksi pergi ketaluk kerumah Yunizar dan rumah YUNIZAR dekat rumah Jamila dan YUNIZAR tinggal di jalan dekat tanah Jamilah tersebut dan pada waktu itu Jamila menceritakan bahwa dia ada perjanjian bagi hasil dengan Darmen ;
- Bahwa sepengetahuan saksi perjanjiannya bagi hasil ;
- Bahwa Jamila dan suaminya Junaidi menceritakan mengenai perjanjian bagi hasil dan mengajak saksi pergi ke Notaris yang di Taluk Kuantan tersebut ;
- Bahwa nama Notarisnya Erzikri Nimli, SH.Mkn
- Bahwa saksi tidak melihat surat perjanjian jual beli tersebut dan menurut keterangan Notaris, bahwa surat perjanjian itu ada di BANK NIAGA dan di berkas Notaris ;
- Bahwa saksi mengerti Surat bukti P 11 karena ini lah kwitansi yang diperlihatkan oleh Notaris pada waktu itu ;
- Bahwa saksi tahu bahwa tanah Yunizar berasal dari pecahan dari tanah Jamila Sagitarius yang dijual kepada Ny. MARDIANA pada tahun 2004;
- Bahwa saksi tidak melihat surat perjanjian antara penggugat dengan tergugat;
- Bahwa Notaris sewaktu saksi dikanornya memang ada mengeluarkan Kwitansi dan NY. JAMILA SAGITARIUS menurut keterangan tidak ada mengetahui kwitansi tersebut dan yang menanda tangannya adalah suami Ny. JAMILA SAGITARIUS yang bernama JUNAIDI ;
- Bahwa yang pergi ke Notaris adalah JAMILA SAGITARIUS , saksi dan suaminya yang bernama JUNAIDI ;



3. Saksi HASAN, dibawah sumpah memberi keterangan sebagai berikut :
- Bahwa saksi hadir dipersidangan karena sengketa tanah yang terletak dan menghadap ke Jalan Proklamasi RT.001, RW 002 Lingkungan I Kelurahan Sengai Jering Kecamatan Kuntan Tengah Kab. Singingi ;
 - Bahwa saksi tahu batas-batas tanahnya ;
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jln. Proklamasi ;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Bidan GUSTINA ;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Jln. Pekanbaru ;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Bibik Minah;
 - Bahwa yang saksi ketahui tanah tempat bangunan ruko tersebut adalah tanah milik JAMILA SAGITARIUS dan yang membangun Ruko adalah DARMEN (Tergugat I);
 - Bahwa tanah JAMILA SAGITARIUS yang dibangun Ruko hanya sebahagian yang menghadap ke jalan Proklamasi ;
 - Bahwa , Saksi tidak tahu antara Penggugat dengan Tergugat I (Darmen) membuat perjanjian bagi hasil bangunan Ruko;
 - Bahwa tanah milik JAMILA SAGITARIUS yang menjadi tanah sengketa sekarang berasal dari warisan orang tua JAMILA SAGITARIUS ;
 - Bahwa tanah Jamila Sagitarius sudah ada yang dijual yaitu tanah yang dibeli oleh GUSTINA LINDAWATI. S.;
 - Bahwa yang menjual tanah kepada GUSTINA LINDAWATI adalah PENDEK yaitu adek dari Jamila Sagitarius ;
 - Bahwa sewaktu Pendek menjual tanah kepada GUSTINA LINDAWATI ada persetujuan dari JAMILA SAGITARIUS (Penggugat);
 - Bahwa JAMILA SAGITARIUS tinggal di Tanah sengketa setelah nikah dengan Suaminya ;
 - Bahwa Jamilah menikah pada tahun 1995 dan suaminya bernama Junaidi
 - Bahwa saksi tidak tahu tanah tersebut dijual JAMILA SAGITARIUS (Penggugat) kepada DARMEN (TERGUGAT I);
4. Saksi FEPRI, dibawah sumpah memberi keterangan sebagai berikut :
- Bahwa saksi hadir dipersidangan karena sengketa tanah yang terletak dan menghadap ke Jalan Proklamasi RT.001, RW 002 Lingkungan I Kelurahan Sengai Jering Kecamatan Kuntan Tengah Kab. Singingi ;
 - Bahwa saksi tahu bahwa tanah Jamila berasal dari orang tuanya ;

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. Informasi ini disediakan untuk dipertimbangkan dengan bijaksana. Hak kami sajikan, dan kami 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)

Tergugat I



(Darmen) dan apa bunyinya saksi tidak tahu;

5. Saksi KUTINGKRI, dibawah sumpah memberi keterangan sebagai berikut :
- Bahwa saksi hadir dipersidangan karena sengketa tanah yang terletak dan menghadap ke Jalan Proklamasi RT.001, RW 002 Lingkungan I Kelurahan Sengai Jering Kecamatan Kuntan Tengah Kab. Singingi ;
 - Bahwa saksi tahu bahwa tanah Jamila berasal dari warisan orang tuanya
 - Bahwa saksi tahu bahwa tanah Jamila ada dijual kepada Gustina Lindawati.S Dan Junizar ;
 - Bahwa saksi tahu mengenai perjanjian bagi hasil tentang pembangunan Ruko yaitu tanah dari Jamila dan yang membangun Ruko Darmen ;
 - Bahwa ruko yang dibangun sudah siap dan satu petak untuk Jasmila dan satu petak lagi untuk Darmen ;
 - Bahwa ruko bagian Jamila dipakai dan disewakan kepada Darmen ;
 - Bahwa Darmen ada meminjam sertifikat kepada Jamila dan menurut cerita Jamila sertipikat dipinjam untuk di pecah ;
 - Bahwa saksi tidak tahu sertifikat di anggungan ke BANK ;

Menimbang, bahwa di persidangan untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Photo Copy Akte Jual Beli No 176/2012 tertanggal 29 Maret 2012, antara Penjual JAMILA SAGITARIUS (Penggugat) dengan Pembeli DARMEN (Terhgugat I) selanjutnya di beri tanda T.II -1 ;

Menimbang, bahwa foto copy bukti surat bertanda T. II -1 telah bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa di persidangan untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Photo Copy Berita acara Pencarian Dokumen Pendaftaran tanah dan pembuatan buku tanah pengganti tanggal 12 Januari 2012 selanjutnya di beri tanda T.III -1 ;
2. Photo Copy Buku Tanah Hak Milik No.5388 Desa Simpang Tiga, luas 2020 M2, Pemegang pada Pendaftaran Pertama adalah Jamila Sagitarius. selanjutnya di beri tanda TIII - 2 ;
3. Foto Copy Surat Ukur Nomor 109/Simp.Tiga/2004 tanggal 7 Desember 2004 , ini adalah bukti pemisahan seluas 2339 M2 dari Hak Milik No.5388 Desa Simpang



Hak adalah JAMILA SAGITARIUS sehingga sisa dari luas semula 2.020 M2 menjadi seluas 1.781 M2, selanjutnya di beri tanda T.III – 3 ;

4. Foto Copy Surat Ukur Nomor 16/Sei. Jering/2006 tanggal 21 MARET 2006 , adalah bukti pemisahan seluas 614 M2 dari Hak Milik No.5388, Pemegang Hak adalah JAMILA SAGITARIUS sehingga sisa dari luas 1.781 M2 menjadi seluas 1.167 M2,(sisa) selanjutnya di beri tanda T.III – 4 ;
5. Photo Copy Akte Jual Beli Nomor 176/2012 tanggal 29 Maret 2012 yang dibuat oleh ERZIKRI NIMLI,SH.MKn sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT) dengan Daerah kerja Kabupaten Kuantan Singngi, selanjutnya di beri tanda T.III – 5 ;
6. Foto copy Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak oleh Sdr. Darmen tanggal 18 April 2012 yang ditujukan Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi yang diterima pada Loker Pelayanan Kantor Pertanahan Kabupateen Kuantan Singingi pada tanggal 19 April 2012 , selanjutnya di beri tanda T.III – 6 ;
7. Foto Copy Akta Hak Tanggungan Nomor 453 / 2012 tanggal 14 Agustus 2012 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ERZIKRI NIMLI,SH.M.Kn. selanjutnya di beri tanda T.III – 7 ;
8. Foto copy Surat Kuasa dari Sdr. SANGGAM SIHOMBING yang bertindak dalam Jabatannya mewakili Direksi PT. Bank Mandiri (Persero) kepada Notaris dan PPAT ERZIKRI NIMLI,SH.M.Kn Khusus guna Pengurusan Pendaftaran Roya, Pengecekan sertipikat dan Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi. selanjutnya di beri tanda TIII - 8 ;
9. Foto Copy dari Permohonan Pendaftaran hak Tanggungan dari ERZIKRI NIMLI,SH.M.Kn. yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi (Tergugat III)yang diterima pada Loker Pelayanan Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi pada tanggal 14 Januari 2013 dengan Reg. No. 105/HT/2013. selanjutnya di beri tanda T.III – 9 ;
10. Foto Copy dari Buku Hak Tanggungan Nomor 160/ 2013 tanggal 28 Januari 2013 selanjutnya di beri tanda T.III – 10 ;

Menimbang, bahwa foto copy bukti surat bertanda T-2, T-3, T-4, T-5, T-6, T-7, T-8, T-9, dan T-11 telah bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, sedangkan foto copy bukti surat bertanda T-1 dan T-10 bermeterai

sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

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 dan tugas. Kami tidak bertanggung jawab atas kesalahan informasi yang terdapat 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)



Menimbang bahwa dalam hal tidak dapat ditunjukkannya dokumen asli dari fotocopy bukti-bukti surat tersebut sepanjang saksi-saksi sebagai salah satu alat bukti dapat berfungsi memberikan keterangan kepada hakim tentang kebenaran terhadap fotocopy surat-surat tersebut yang menunjuk perjanjian hal tertentu (Vide Pasal 1320 Jo. 1338 KUH Perdata) maka terhadap fotocopy bukti-bukt tersebut dapat dipertimbangkan hakim;

Menimbang, bahwa di persidangan untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Turut Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. A. Poto copy Perjanjian No. CRO.PKB/0336 /KMK/2012 tanggal 10 Agustus 2012 yang di Legalisir oleh Erzikri Nimli, SH, MKn, Notaris Kabupaten Kuantan Singingi , selanjutnya di beri tanda T.T.I – 1 A;
B. Photo Copy Addendum I (Pertama) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.PKB/0336/KMK/2012 tanggal 2 Agustus 2013, selanjutnya di beri tanda T.T.I – 2 B;
2. Photo Copy Perjanjian Kredit Modal Kerja berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CRO.PKB/0337 /KMK/2012 tanggal 10 Agustus 2012, yang di Legalisir oleh Erzikri Nimli, SH, MKn, Notaris Kabupaten Kuantan Singingi, selanjutnya di beri tanda T.T.I - 2;
3. Photo Copy syarat – syarat umum Perjanjian Kredit (SUPK) PT.BANK Mandiri (Persero)Tbk yang ditanda tangani oleh Tergugat I pada tanggal 10 Agustus 2012, selanjutnya di beri tanda T.T.I - 3;
4. Photo Copy Serifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No 160/2013 tanggal 28 Januari 2013 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kuantan Singingi selanjutnya di beri tanda T.T.I - 4;
5. A. Photo Copy Surat Nomor BBD.TLK/488/2014 tanggal 18 Agustus 2014 perrihal Surat Pemberitahuan Pertama Kewajiban Kredit selanjutnya di beri tanda T.T.I – 5 A;
B. Photo Copy Surat Nomor BBD.TLK/513/2014 tanggal 8 September 2014 perrihal Surat Pemberitahuan Kedua Kewajiban Kredit selanjutnya di beri tanda T.T.I – 5 B;
C. Photo Copy Surat Nomor BBD.TLK/551/2014 tanggal 29 September 2014 perrihal Surat Pemberitahuan Kedua Kewajiban Kredit selanjutnya di beri tanda T.T.I – 5 C;
D. Photo Copy Surat Nomor BBD.TLK/660/2014 tanggal 18 Desember 2014 perrihal Surat Pemberitahuan Ketiga Kewajiban Kredit selanjutnya di beri tanda T.T.I – 5 D;



- E. Photo Copy Surat Nomor RTR.RCR.BCR.MDN/2027/2015 tanggal 12 MEI 2015 perihal Penyelesaian Kewajiban Kredit selanjutnya di beri tanda T.T.I – 5 E ;
- F. Photo Copy Surat Nomor RTR.RCR.BCR.MDN/4133/2015 tanggal 28 JULI 2015 perihal Surat Peringatan I (Pertama) selanjutnya di beri tanda T.T.I – 5 F ;
- G. Photo Copy Surat Nomor RTR.RCR.BCR.MDN/4447/2015 tanggal 6 AGUSTUS 2015 perihal Surat Peringatan II (Kedua) selanjutnya di beri tanda T.T.I – 5 G ;
- H. Photo Copy Surat Nomor RTR.RCR.BCR.MDN/5945/2015 tanggal 22 SEPTEMBER 2015 perihal Surat Peringatan III (Ketiga) selanjutnya di beri tanda T.T.I – 5 H ;
6. Photo Copy Surat Nomor RTR.RCR.BCR.MDN/6426/2015 tanggal 12 OKTOBER 2015 perihal Surat Pernyataan Wanprestasi/Default, selanjutnya di beri tanda T.T.I – 6 ;
7. A. Photo Copy Surat Nomor RTR.RCR.BCR.MDN/7646/2016 tanggal 8 JUNI 2016 perihal Surat Pemberitahuan Tanggal Lelang dan Pengosongan Objek Lelang yang ditujukan kepada Tergugat I selaku Debitur dan Pemilik Anggunan, selanjutnya di beri tanda T.T.I – 7A ;
- B. Photo Copy Surat Nomor RTR.RCR.BCR.MDN/7647/2016 tanggal 8 JUNI 2016 perihal Surat Pemberitahuan Tanggal Lelang dan Pengosongan Objek Lelang yang ditujukan kepada Tergugat I selaku Debitur dan Pemilik Anggunan, selanjutnya di beri tanda T.T.I – 7B ;
- C. Photo Copy Surat Nomor RTR.RCR.BCR.MDN/10369/2016 tanggal 22 AGUSTUS 2016 perihal Surat Pemberitahuan Tanggal Lelang dan Pengosongan Objek Lelang yang ditujukan kepada Tergugat I selaku Debitur dan Pemilik Anggunan, selanjutnya di beri tanda T.T.I – 7C ;
- D. Photo Copy Surat Nomor RTR.RCR.BCR.MDN/10370/2016 tanggal 22 AGUSTUS 2016 perihal Surat Pemberitahuan Tanggal Lelang dan Pengosongan Objek Lelang yang ditujukan kepada Tergugat I selaku Debitur dan Pemilik Anggunan, selanjutnya di beri tanda T.T.I – 7D ;
8. Photo Copy Nomor S-220/WKN.03/KNL.03/2016 tanggal 1 JUNI 2016 perihal Penetapan hari / Tanggal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan , selanjutnya di beri tanda T.T.I – 8 ;
9. Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana Telah dimuat dalam Hariian Metro Riau, halaman 2 pada hari Kamis tanggal 16 JUNI 2016 selanjutnya di beri tanda T.T.I – 9



Menimbang, bahwa foto copy bukti surat bertanda T-2, T-3, T-4, T-5, T-6, T-7, T-8, T-9, dan T-11 telah bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, sedangkan foto copy bukti surat bertanda T-1 dan T-10 bermeterai cukup akan tetapi tidak dapat disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa di persidangan untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Turut Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Foto Copy Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK No. 27/2016"), selanjutnya di beri tanda T.III -1 ;
2. Foto Copy Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CRO.PKB/0336/KMK/2012 tanggal 10 Agustus 2012, antara Tergugat I dengan Turut Tergugat I
3. Foto Copy SHM No. 5388/Simpang Tiga atas nama Tuan Darmen.
4. Foto Copy Sertipikat Hak Tanggungan nomor 160/2013 tanggal 28 Januari 2013.

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat, para Tergugat telah pula menghadirkan saksi-saksi yang telah di sumpah menurut agama dan keyakinannya, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi HENDRI GUNAWAN S.Kom, dibawah sumpah memberi keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Jamila ;
 - Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I DARMEN ;
 - Bahwa yang saksi ketahui mengenai sengketa tanah yang terletak dan menghadap ke Jalan Proklamasi RT.001, RW 002 Lingkungan I Kelurahan Sengai Jering Kecamatan Kuntan Tengah Kab. Singingi ;
 - Bahwa saksi membernarkan tanda tangan saksi terhadap surat bukti T2 – 1;
 - Bahwa saksi melihat ketika menanda tangani surat jual beli antara Jamila (Penggugat) dengan Darmen(Tergugat);
 - Bahwa surat jual beli tersebut ditanda tangani di BANK Sahabat Niaga;
 - Bahwa yang hadir dari Notaris pada waktu itu Bapak ERZIKRI NIMLI, SH.Mkn.
 - Bahwa saksi tidak mengetahui dan tidak mengenalnya dan tidak ingat wajahnya sama atau tidak dengan orangnya di foto surat bukti P- I tersebut ;

Bahwa saksi menjadi saksi jual beli tersebut karena saksi sebagai karyawan di Kantor Notaris ERZIKRI NIMLI, SH.Mkn;



2. Saksi HENDRI GUNAWAN S.Kom , dibawah sumpah memberi keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Jamila ;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I DARMEN ;
- Bahwa yang saksi ketahui mengenai sengketa tanah yang terletak dan menghadap ke Jalan Proklamasi RT.001, RW 002 Lingkungan I Kelurahan Sengai Jering Kecamatan Kuntan Tengah Kab. Singingi ;
- Bahwa saksi mengetahui dan membenarkan surat bukti T II-1;
- Bahwa saksi melihat penanda tangan jual beli antara Jamila dengan Darmen;
- Bahwa penandatanganan jual beli tersebut sekira tahun 2012;
- Bahwa penandatanganan jual beli tersebut dilakukan di BANK Sahabat Niaga;
- Bahwa yang hadir dari Notaris pada waktu itu Bapak ERZIKRI NIMLI, SH.Mkn.
- Bahwa saat penandatanganan jual beli tersebut tidak ada protes dari Jamilah dan suaminya;

Menimbang bahwa selanjutnya Penggugat maupun Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II seluruhnya menyatakan telah cukup dengan bukti-buktinya dan kemudian baik Penggugat maupun Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, masing-masing tidak mengajukan kesimpulannya;

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 HUKUMNYA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan ini Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan jawabannya yang bersifat



Menimbang, bahwa materi eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut ternyata bukan mengenai kewenangan mengadili (kompetensi), baik kompetensi absolut maupun kompetensi relatif;

Menimbang, bahwa materi eksepsi yang demikian masih diperlukan pembuktian lebih lanjut;

Menimbang, bahwa pasal 162 Rechtsreglement voor de Buitengewesten (R.Bg) menyatakan bahwa tangkisan (eksepsi) yang sekiranya hendak diajukan oleh Tergugat, kecuali tentang Pengadilan tidak berwenang, tidak dapat diajukan dan dipertimbangkan secara terpisah, tetapi harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 162 Rechtsreglement voor de Buitengewesten (R.Bg) tersebut, maka eksepsi Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang demikian dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa pada awal tahun 2012 Penggugat didatangi oleh Tergugat I dengan maksud membuat perjanjian bagi bangun hasil ruko diatas sebagian tanah milik Penggugat yang menghadap ke jalan Proklamasi dimana Tergugat I bersedia membangun 2 (dua) unit Ruko dengan ukuran masing 5 x 18 M (keduanya berjumlah 180 M²), dengan ketentuan apabila selesai maka 1 (satu) unit ruko adalah bagian dari Tergugat I (pembangun) dan 1 (satu) unit ruko lagi adalah bagian dari Penggugat (pemilik tanah) dan khusus untuk Penggugat (pemilik tanah) oleh Tergugat diberikan uang tapak sejumlah Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah), selanjutnya Tergugat I membawa Penggugat ke kantor Tergugat II untuk membuat perjanjian bagi hasil ruko dengan ketentuan sebagaimana disebut diatas kemudian Penggugat menyerahkan SHM milik Penggugat sebagaimana disebut

dalam **Sertifikat Hak Milik, Sertifikat Hak Milik, Nomor 5288/010/Smpang/09** terletak di Jalan Proklamasi RT 001, RW 002, Lingsar, Kecamatan Lingsar, Kabupaten



pada akhir tahun 2015 barulah Penggugat mengetahui berdasarkan pengumuman Turut Tergugat I melalui papan pengumuman Bank Mandiri Cabang Teluk Kuantan diketahui bahwa tanah milik Penggugat tersebut akan dilelang oleh Turut Tergugat I oleh karena ternyata tanah milik penggugat tersebut secara keseluruhannya dijadikan jaminan hutang oleh Tergugat I pada Turut Tergugat I dan terakhir pada tanggal 30 Juni 2016 Turut Tergugat I bermaksud melakukan lelang atas tanah sisa yang merupakan milik Penggugat tersebut tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda P-1 s/d P-11 dan 5 orang saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II telah pula mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi tanda T.II-1, Tergugat III telah pula mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi tanda T.III-1 s/d T.III-10, Turut Tergugat I telah pula mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi tanda T T.I-1 s/d T T.I - 7 dan Turut Tergugat II telah pula mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi tanda T T.II-1 s/d T T. II -13 dan mengajukan 2 orang saksi

Menimbang, bahwa Pasal 283 RBg menentukan bahwa barang siapa mendalilkan sesuatu maka ia harus membuktikan dalilnya tersebut ;

Menimbang bahwa oleh karena kedua belah pihak saling mendalilkan maka kedua belah pihak harus saling membuktikan dalilnya masing-masing;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memeriksa dan meneliti bukti-bukti surat serta saksi-saksi yang diajukan dimuka persidangan, bahwa tanggal 16 Februari 2016 Majelis Hakim telah menawarkan kepada para pihak untuk dilakukan Peninjauan setempat terhadap objek sengketa dikarenakan bahwa yang menjadi permasalahan dalam perkara ini adalah pembagian bagi hasil membangunkan 2 (dua) unit Ruko dengan ukuran masing 5 x 18 M (keduanya berjumlah 180 M2), dengan ketentuan apabila selesai maka 1 (satu) unit ruko adalah bagian dari Tergugat I (pembangun) dan 1 (satu) unit ruko lagi adalah bagian dari Penggugat (pemilik tanah) dan menyerahkan SHM milik Penggugat sebagaimana disebut dalam Sertifikat Hak Milik Sertifikat Hak Milik Nomor 5388/Sisa/Simpang Tiga tertulis an. Jamila Sagitarius dengan luas 1177 M2 terletak di jalan Proklamasi

Tengah, Taluk Kuantan;

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 demikian, hal-hal yang menimbulkan permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sampaikan, mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tercantum, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa terhadap anjuran Majelis Hakim tersebut pengugat menyatakan bahwa untuk dilakukan Pemeriksaan Setempat tersebut pihak penggugat tidak memiliki dana sehingga Majelis Hakim menawarkan kepada Pihak tergugat;

Menimbang, bahwa pihak tergugat menyatakan bahwa karena yang menggugat ini adalah pihak penggugat sehingga Pemeriksaan Setempat sudah seharusnya untuk kepentingan Penggugat sehingga pihak tergugat menolak untuk menyetor biaya dalam Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 07 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat yang isinya menyatakan bahwa sehubungan banyaknya laporan dari para Pencari Keadilan dan dari Pengamatan Mahkamah Agung, bahwa perkara-perkara perdata yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tidak dapat dieksekusi (non executable) karena obyek perkara atas barang-barang tidak bergerak (misalnya : sawah, tanah Pekarangan dan sebagainya) tidak sesuai dengan dictum putusan, baik mengenai letak, luas, batas-batas maupun situasi pada saat dieksekusi akan dilaksanakan, sebelumnya tidak pernah dilakukan Pemeriksaan Setempat atas Obyek Perkara. Dengan ini Mahkamah Agung meminta perhatian Ketua/majelis Hakim yang memeriksa Perkara perdata tersebut :

1. Mengadakan Pemeriksaan Sempat atas obyek perkara yang perlu dilakukan oleh Majelis Hakim dengan dibantu oleh Panitera Pengganti baik atas inisiatif Hakim karena merasa perlu mendapatkan penjelasan/keterangan yang lebih rinci atas obyek perkara maupun karena diajukan eksepsi atau atas permintaan salah satu pihak yang berperkara;
2. Apabila dibandingkan perlu dan atas persetujuan para pihak yang berperkara dapat pula dilakukan Pengukuran dan Pembuatan Gambar Situasi Tanah/Obyek Perkara yang dilakukan oleh Kantor Badan Pertahanan Nasional setempat dengan biaya yang disepakati oleh kedua belah pihak, apakah akan ditanggung oleh Penggugat atau dibiayai bersama dengan Tergugat;
3. Dalam melakukan Pemeriksaan Setempat agar diperhatikan ketentuan Pasal 150 HIR/180 RBg. Dan Petunjuk Mahkamah Agung tentang Biaya Pemeriksaan Setempat (SEMA Nomor : 5 Tahun 1999 point 8) dan Pembuatan Berita Acara Pemeriksaan setempat;



Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa penggugat maupun pihak tergugat didalam mendalilkan jawab-jinawabnya tidak sungguh-sungguh dalam berperkara;

Menimbang, bahwa dengan ketidak sungguhan para pihak tersebut untuk melakukan Pemeriksaan Setempat, sehingga Majelis Hakim berpendapat, bagai mana Majelis Hakim dapat memutus perkara ini dengan terang menderang jika terhadap objek sengketa tersebut tidak dilakukan Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat adalah tepat dan beralasan jika Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa sebagai pihak yang kalah maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ;

Mengingat, akan ketentuan pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan serta peraturan-peraturan hukum yang bersangkutan;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI;

- Menolak Eksepsi Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA,

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvantkelijk verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 8. 178.000,- (delapan juta seratus tujuh puluh delapan ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rengat Kelas II pada hari Rabu, tanggal 22 Maret 2017, oleh kami PETRA JEANNY SIAHAAN, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, OMORI ROTAMA SITORUS, S.H., M.H., sebagai Hakim-Hakim Anggota. Putusan masa di dalam sidang

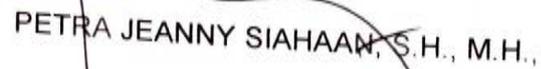
juga oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh MARTIVIANTI sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I tanpa dihadiri Kuasa Penggugat dan Turut Tergugat II;

Hakim-hakim Anggota,

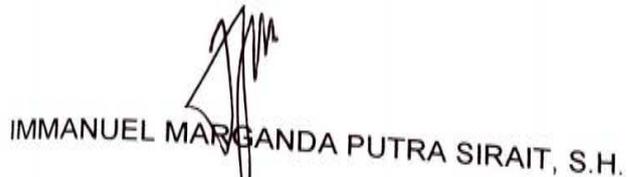
Hakim Ketua,



OMORI ROTAMA SITORUS, S.H., MH.



PETRA JEANNY SIAHAAN, S.H., M.H.,



IMMANUEL MARGANDA PUTRA SIRAIT, S.H.

Panitera Pengganti,



MARTIVIANTI

Perincian Biaya :

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Pemberkasan/ ATK	Rp. 50.000,-
3. Panggilan	Rp. 1.750.000,-
4. Peninjauan setempat	Rp. 1.500.000,-
5. Materai	Rp. 6.000,-
6. Redaksi	Rp. 5.000,-
7. Leges	Rp. 3.000,- +
Jumlah	Rp 3.344.000,-

(tiga juta tiga ratus empat puluh empat ribu rupiah);