



PUTUSAN

Nomor 10/Pdt.Bth/2022/PN Bko

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT. Bank Pembangunan Daerah Jambi, Beralamat di Jl. Jenderal A.Yani Nomor 18 Telanai Pura Jambi yang diwakili oleh H. Yunsak El Halcon selaku Direktur Utama PT. Bank Pembangunan Daerah Jambi berdasarkan Akta Nomor 6 tanggal 5 maret 2020 tentang Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) PT. Bank Pembangunan daerah Jambi yang dalam hal ini memberikan Kuasa kepada A. Ihsan Hasibuan, S.H., M.H, dan Wildansyah, S.H. masing-masing Advokat yang beralamat di Jalan Bogor No. 122 Villa Karya Mandiri Mendalo Darat Jambi berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 1 Agustus 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangko pada tanggal 12 Agustus 2022 selanjutnya sebagai Pembantah ;

Lawan :

1. Zaidan Ismail, Umur : 54 tahun, Tanggal lahir : 14 November 1967, Agama : Islam, Jenis kelamin : Laki-laki, Pekerjaan : Wakil Ketua DPRD Kabupaten Merangin, Alamat : Kelurahan Pasar Rantau Panjang RT.005/002 Kecamatan Tabir, Kabupaten Merangin, Provinsi Jambi dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Toni Irwan Jaya, S.H., Muhammad Zen, S.H., Juarno, S.H, Yuli Rizkimelawati, S.H., dan Susi Susanti, S.H masing masing Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Toni Irwan Jaya S.H., & Rekan yang beralamat di Jalan Kesehatan RT 24 Lorong Mawar kelurahan Pematang Kandis Kecamatan Bangko Kabupaten Merangin berdasarkan surat Kuasa Khusus nomor 19/SK-Pdt.G/Tij&R/VIII/2022 tanggal 22 Agustus 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangko pada tanggal 29 Agustus 2020 selanjutnya sebagai Terbantah ;
2. Hj. Zubaidah, Umur kurang lebih 87 tahun, Jenis Kelamin Perempuan, agama Islam, bertempat tinggal di RT 04 RW 01 Kelurahan Pasar Baru Rantau Panjang, Kecamatan Tabir Kabupaten Merangin Provinsi Jambi

Halaman 1 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Bth/2022/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Syafridhan Fikri Lubis, S.H., Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Syafridan Fikri Lubis, SH beralamat Jalan Jenderal Sudirman KM 02 No 122 RT 10 RW 03 Kelurahan Pematang Kandis Kecamatan Bangko Kabupaten Merangin Jambi berdasarkan surat Kuasa Khusus nomor 035/SKK-SDFL/Perdata/VIII/2022 tanggal 24 Agustus 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangko pada tanggal 31 Agustus 2022 selanjutnya sebagai Turut Terbantah I ;

3. Sudarsih, Umur kurang lebih 58 tahun, jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Ibu rumah tangga, dahulu bertempat tinggal di Pasar Baru kelurahan Pasar Baru Rantau Panjang Kecamatan Tabir Kabupaten Merangin Provinsi Jambi, sekarang tidak diketahui keberadaannya dalam wilayah Republik Indonesia selanjutnya sebagai Turut Terbantah II ;

4. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Merangin, tempat kedudukan Jalan Jenderal Sudirman KM 02 Kelurahan Pematang Kandis Kecamatan Bangko Kabupaten Merangin Provinsi Jambi, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbantah III;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan dalam perkara ini ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

Setelah melakukan pemeriksaan setempat di tanah perkara ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembantah dengan surat bantahan tanggal 10 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangko pada tanggal 12 Agustus 2022 dengan Nomor register 10/Pdt.Bth/2022/PN Bko telah mengajukan bantahan sebagai berikut :

1. Bahwa Pelawan adalah Pemegang Hak Tanggungan atas Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 222 An Sudarsih (Turut Terlawan II) yang terletak dahulu di Kelurahan Pasar Rantau Panjang Kecamatan Tabir, Kabupaten Merangin, Provinsi Jambi, sekarang di Kelurahan Pasar Baru Rantau Panjang, Kecamatan Tabir, Kabupaten Merangin yang jadi Objek Perkara dalam Perkara Nomor : Nomor 3/Pdt.G/2022/Pn.Bko ;

Halaman 2 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Bth/2022/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Pelawan mengetahui adanya putusan Pengadilan Negeri Bangko Nomor 3/Pdt.G/2022/Pn.Bko tanggal 27 Juni 2022, pada bulan Juli 2022, dari Staf Pelawan melaporkan kepada Pelawan bahwa telah ada Putusan Pengadilan Negeri Bangko Nomor 3/Pdt.G/2022/Pn.Bko tanggal 27 Juni 2022, mengenai tanah dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 222 yang telah dijadikan Hak Tanggungan/Jaminan atas pinjaman Sdr. Abdul Rahim Damanik (Suami Turut Terlawan II), kepada Penggugat selaku Bank dengan Amar Putusan sebagai berikut :

Mengadili

1. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
 2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan verstek;
 3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
 4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 222 atas nama Sudarsih tidak berkekuatan hukum ;
 5. Menyatakan Tanah yang terletak dahulu di Kelurahan Pasar Rantau Panjang Kecamatan Tabir, Kabupaten Merangin, Provinsi Jambi, sekarang di Kelurahan Pasar Baru Rantau Panjang, Kecamatan Tabir, Kabupaten Merangin, Provinsi Jambi, dengan ukuran kurang lebih 41.562 M dengan batas- batas sebagai berikut;
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Zaidan Ismail (Penggugat)
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Zaidan Ismail (Penggugat).
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Said dan Salim
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Jalan Lintas dan Edi adalah Sah milik Penggugat ;
 6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.695.000.00,(satu juta enam ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);
 7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya
3. Bahwa Pelawan selaku Pemegang Hak Tanggungan tidak diikutkan sebagai pihak dalam perkara Nomor 3/Pdt.G/2022/Pn.Bko tersebut dan Pelawan baru mengetahui ada perkara tersebut setelah ada Putusan

Halaman 3 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Bth/2022/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui website Mahkamah Agung pada bulan Juli 2022, sehingga pelawan tidak bisa mengajukan intervensi dalam perkara dimaksud ;

4. Bahwa sebelumnya Terlawan sudah pernah mengajukan gugatan mengenai pokok perkara yang sama yakni perkara Nomor : 18/Pdt.G/2021/PN.Bko dan sudah diputus oleh Pengadilan Negeri Bangko pada tanggal 17 Maret 2021, dengan Amar Putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat III untuk sebagian;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.2.394.000,00,(dua juta tiga ratus sembilan puluh empat ribu rupiah);

Dimana Pelawan dijadikan pihak dalam perkara tersebut, sebagai Tergugat III ;

5. Bahwa oleh karena Objek gugatan dalam perkara Nomor 3/Pdt.G/2022/Pn.Bko, jauh sebelum perkara dimaksud diatas telah dijadikan Jaminan atas pinjaman kepada Pelawan yang diikat dengan Hak Tanggungan dan Pinjaman tersebut sudah dalam ketagori Macet, maka Pelawan ada mempunyai kepentingan atas Objek Gugatan dalam perkara Nomor 3/Pdt.G/2022/Pn.Bko dan dengan adanya putusan Nomor 3/Pdt.G/2022/Pn. Bko tersebut diatas jelas kepentingan dan Hak penggugat telah dirugikan yaitu hilangnya hak Pelawan atas pertanggungan pelunasan hutang (pinjaman) kepada Pelawan, oleh karena itu, Pelawan mempunyai kapasitas untuk mengajukan Perlawan ini ;

6. Bahwa Perbuatan Terlawan tidak mengikutkan Pelawan sebagai Pihak dalam perkara Nomor : 3/Pdt.G/2022/Pn.Bko, jelas telah menghilangkan hak Pelawan untuk mengajukan bantahan dan mempertahankan hak dan kepentingan Pelawan sebagai pemegang Hak Tanggungan atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 222 atas nama SUDARSIH ;

7. Bahwa dengan tidak diikutkannya Pelawan sebagai Pihak dalam perkara Nomor : 3/Pdt.G/2022/Pn.Bko, telah membuktikan bahwa gugatan Terlawan

Halaman 4 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Bth/2022/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Nomor : 3/Pdt.G/2022/Pn.Bko di Pengadilan Negeri Bangko kurang pihak (Plurium Litis Consortium) karena tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan sehingga dikualifikasikan mengandung cacat formil sementara Terlawan tahu pasti bahwa Pelawan adalah Pemegang Hak Tanggungan tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 222 atas nama SUDARSIH hal ini dibuktikan dengan telah diikutkannya Pelawan sebagai Pihak yaitu sebagai Tergugat dalam perkara sebelumnya Nomor : 18/Pdt.G/2021/PN.Bko ;

8. Bahwa selain dari pada itu pencantuman alamat atau tempat tinggal Tergugat II (SUDARSIH) dalam gugatan perkara Nomor : 3/Pdt.G/2022/Pn.Bko, telah membuktikan adanya iktikad tidak baik dan rekayasa dari Terlawan dalam mengajukan gugatan, karena dalam perkara sebelumnya yaitu perkara Nomor : 18/Pdt.G/2021/PN.Bko, Terlawan sudah tahu bahwa Turut Terlawan II (Sudarsih) sudah tidak bertempat tinggal (beralamat) pada alamat yang disebutkan dalam gugatan itu lagi, sehingga Terlawan sudah yakin bahwa Turut Terlawan II (SUDARSIH) tidak akan datang atau tidak hadir untuk menggunakan hak bantahnya dalam perkara Nomor 03/Pdt.G/2022, sehingga diputus Verstek.;

9. Bahwa demikian juga dengan Turut Terlawan I, Terlawan sudah tahu bahwa Turut Terlawan I tidak akan datang dan tidak akan hadir dalam persidangan perkara Nomor 03/Pdt.G/2022, selain karena usia sudah uzur dan Turut Terlawan I tidak mempunyai kepentingan lagi atas objek gugatan, dikarenakan Objek Gugatan sudah dibeli oleh Turut Terlawan II, dan telah menerima pembayaran untuk itu ;

10. Bahwa Putusan perkara Nomor : 3/Pdt.G/2022/Pn.Bko, hanya didasarkan pada gugatan, bukti dan saksi-saksi yang diajukan Terlawan, tanpa ada sanggahan ataupun bantahan dari Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II, dan tidak mengikutkan Pelawan sebagai pihak, sehingga fakta hukum dan kenyataan yang sebenarnya tidak terungkap sebagaimana mestinya, sehingga menyebabkan terdapat kekeliruan dalam putusan tersebut;

11. Bahwa sebagaimana bukti dan keterangan saksi yang juga sudah terungkap dalam perkara 18/Pdt.G/2021/PN.Bko, ada dugaan Akta Jual Beli Nomor 236/2004 antara Turut Terlawan I (Tergugat I/Zubaidah) dengan

Halaman 5 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Bth/2022/PN Bko



Terlawan (Penggugat/Zaidan Ismail) tertanggal 7 Desember 2004 dan Akta Jual Beli Nomor 235/2004 antara Turut Terlawan I (Tergugat I/Zubaidah) dengan Terlawan (Penggugat/Zaidan Ismail tertanggal 7 Desember 2004 ada tanda tangan yang dipalsukan dan dibuat tidak sebagaimana mestinya Akta Jual Beli, yaitu Para Pihak dalam Akta tersebut tidak benar-benar menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta dan tidak ada sanggahan untuk itu, maka terdapat kekeliruan dalam putusan tersebut;

12. Bahwa hasil Pemeriksaan Setempat atas objek perkara pada perkara Nomor : 3/Pdt.G/2022/Pn.Bko dilakukan tanpa melibatkan Turut Tergugat III (Kantor Pertanahan Kabupaten Merangin) sebagai lembaga yang berwenang untuk itu, jelas membuktikan bahwa penunjukan objek tanah dan batas-batas tanah sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 222 atas nama Sudarsih (Turut Tergugat II) tidak akurat dan patut diragukan keabsahannya, karena hanya didasarkan pada penunjukan Objek Sengketa oleh Terlawan ;

13. Bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas putusan Pengadilan Negeri Bangko Nomor 3/Pdt.G/2022/Pn.Bko, yang menyatakan tanah objek sengketa adalah sah milik Terlawan, dan menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 222 atas nama Sudarsih tidak mempunyai kekuatan hukum (mengikat), hanya didasarkan pada dalil-dalil, bukti-bukti serta saksi-saksi yang diajukan Terlawan, tanpa ada bantahan ataupun sanggahan dari Turut Terlawan I, II dan II, dan tidak melibatkan Pelawan selaku Pemegang Hak Tanggungan, sementara dalil-dalil, bukti-bukti dan saksi-saksi yang diajukan oleh Terlawan ada yang menurut Pelawan yang tidak benar, maka sudah semestinya putusan Nomor 3/Pdt.G/2022/Pn.Bko yang diputus secara verstek dapat dilakukan pemeriksaan ulang dalam perkara ini;

14. Bahwa Pelawan menerima Sertifikat Hak Milik Nomor : 222 An. Sudasih sebagai jaminan atas pinjaman dari Abdul Rahim Damanik dan diikat dengan Hak Tanggungan sudah melalui prosedur sebagai mestinya dan mendapat pengesahan dari Turut Tergugat III sebagai lembaga yang berwenang untuk itu, maka Penggugat adalah Pemegang Hak Tanggungan yang beriktikad baik;

15. Bahwa sebagaimana dalil-dalil dan uraian diatas serta keterangan dan pernyataan dari dari Turut Terlawan III, baik sebelum pengikatan Hak

Halaman 6 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Bth/2022/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan maupun dalam perkara Nomor : 18/Pdt.G/2021/PN.Bko, Sertifikat Hal Milik Nomor : 222 An. Sudasih, diterbitkan sudah melalui prosedur yang benar dan sudah didukung dengan data yuridis dan data fisik yang sesuai sebagaimana diharuskan dalam peraturan perundangan yang berlaku, Oleh Karenanya Putusan Pengadilan Negeri Bangko Nomor : 03/Pdt.G/2022/PN. Bko yang menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 222 atas nama Sudarsih tidak berkekuatan hukum dan Tanah Objek Sengketa dalam perkara Nomor : 03/Pdt.G/2022/PN.Bko, adalah Milik Terlawan (Zaidan Ismail /Penggugat) haruslah dibatalkan ;

16. Bahwa atas putusan yang menyatakan Sertipikat Hak milik No.222 atas nama Sudarsih tidak berkekuatan hukum dan menyatakan tanah yang berada di atas SHM No.222 adalah milik Terlawan, sudah sangat jelas merugikan dan bertentangan dengan Hak Pelawan, karena sebagaimana disebutkan di atas tanah dengan SHM No.222 adalah jaminan hutang kepada Pelawan yang diikat dengan Hak Tanggungan dan menurut hukum Pelawan mengajukan perlawanan ini guna memulihkan kembali kerugian dan hilangnya Hak Pelawan dengan tujuan mengembalikan kekuatan hukum atas Sertipikat Hak Milik Nomor 222 atas nama Sudarsih dan mengembalikan hak atas objek tanah tersebut yang berada dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 222 adalah sah milik Sudarsih ;

Berdasarkan uraian dan dalil-dalil tersebut diatas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bangko, atau Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini berkenan memanggil para pihak dan menentukan hari persidangan untuk itu dan memberi putusan dengan amar sebagai berikut :

1. Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang beriktikad baik;
2. Menyatakan Batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Putusan Pengadilan Negeri Bangko tanggal 17 Maret 2021 Nomor : 03/Pdt.G/2022/PN.Bko ;
3. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 222 atas nama Sudarsih adalah sah dan berkekuatan hukum ;
4. Menyatakan objek tanah di atas Sertipikat Hak Milik Nomor 222 atas nama Sudarsih adalah milik Sudarsih ;
5. Menghukum Terlawan dan Turut Terlawan secara Tanggung Renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Halaman 7 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Bth/2022/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (ex aquo et bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Untuk Pembantah, Terbantah, Turut Terbantah I masing-masing menghadap Kuasanya sedangkan Turut Terbantah II dan Turut Terbantah III tidak pernah hadir dipersidangan walaupun telah dilakukan pemanggilan oleh Juru Sita Pengganti secara patut dan sah :

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdri. Zulfanurfitri, S.H Hakim pada Pengadilan Negeri Bangko sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 14 November 2022, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil dan oleh karena tidak semua pihak yang hadir dipersidangan maka tidak dapat dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik selanjutnya persidangan dilanjutkan ;

Menimbang, bahwa telah dibacakan Bantahan Pembantah yang isinya tetap dipertahankan ;

Menimbang, bahwa terhadap bantahan Pembantah tersebut, Terbantah memberikan jawaban sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI ;

1. Bahwa Terlawan/Terbantah menolak seluruh dalil-dalil yang tertuang dalam perlawanan tertanggal 10 Agustus 2022 dengan register nomor 10/Pdt.Bth/2022/PN Bko yang diajukan oleh Pelawan yaitu PT. Bank Pembangunan Daerah Jambi, kecuali apa-apa yang tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan /Terbantah ;
2. Pelawan tidak berkualitas sebagai pihak yang mengajukan Perlawanan ; Bahwa sebagaimana dalam perkara A quo yang mana pihak pelawan merupakan PT. Bank Pembangunan Daerah Jambi yang mana nota bene adalah pemegang hak hipotik /pemegang hak tanggungan atas Sertifikat Nomor 222 atas nama Sudarsih sebagaimana yang telah diuraikan dalam

Halaman 8 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Bth/2022/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

posita poin angka 5,6 dan 7 yang pada pokoknya menyatakan
“.....Pelawan sebagai pemegang hak tanggungan atas sertifikat hak
milik nomor 222 atas nama Sudarsih.....”;

Sebagaimana yang dimaksud Derden Verzet adalah Perlawanan (dari
pihak ketiga. Memang pada azasnya putusan Pengadilan hanya mengikat
para pihak yang berperkara dan tidak mengikat pihak ketiga. Selanjutnya
menurut Terlawan/Terbantah yang mana berdasarkan ketentuan dalam
buku II Mahkamah Agung soal Pedoman Pelaksanaan Tugas dan
Administrasi Pengadilan (1998), sebagaimana Perlawanan pihak ketiga
terhadap sita yang dilakukan oleh Pengadilan (derden verzet) pada
dasarnya hanya dapat diajukan atas dasar hak milik, jadi hanya dapat
diajukan oleh pemilik atau orang yang merasa bahwa ia adalah pemilik
barang yang disita, dengan demikian penyewa, pemegang hak hipotik atau
credietverband, pemegang hak pakai atas tanah tidak berhak (tidak
dibenarkan) namun berdasarkan hasil rakernas Mahkamah Agung Republik
Indonesia tahun 2007 di Makasar telah diputuskan bahwa selain Pemilik
barang yang disita, maka penyewa juga berhak untuk mengajukan
perlawanan terhadap sita yang telah diletakan oleh pengadilan ;

Selanjutnya bahwa derden verzet hanya dapat diajukan bila barang yang
disita itu merupakan miliknya, dalam hal ini pemegang hak milik. Ketentuan
ini dapat dilihat dari pasal 206 (6) Reglement Voor De Buitengewesten
(Rbg) yang berbunyi :

“Jika hal menjalankan putusan itu dibantah, dan juga jika yang
membantahnya itu orang lain, oleh karena barang yang disita itu diakuinya
sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya
paksa yang diperintahkan itu, dihadapkan kepada pengadilan negeri, yang
dalam daerah hukumnya terjadi hal menjalankan putusan itu, serta
diputuskan juga oleh pengadilan itu” ;

Sebagaimana berdasarkan uraian diatas yang mana pada pokoknya terurai
fakta yang mana Pelawan merupakan PT. Bank Pembangunan Daerah
Jambi hanya sebagai pemegang Hipotik atau credietverband atas Sertifikat
Hak Milik Nomor 222 atas nama Sudarsih bukan sebagai pemilik atas
Sertifikat Hak Milik Nomor 222 atas nama Sudarsih ;

Halaman 9 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Bth/2022/PN Bko

Disclaimer

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



Sebagaimana dalam perkara A quo yang merupakan Hipotik atau credietverband atas Sertifikat Hak Milik Nomor 222 atas nama Sudarsih adalah Pelawan merupakan PT. Bank Pembangunan Daerah Jambi, apabila sebidang tanah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 222 atas nama Sudarsih yang dijaminan kepadanya itu disita, berdasarkan klausula yang selalu terdapat dalam perjanjian yang dibuat dengan debiturnya, sehingga dalam perkara aquo tidak tepat diajukan dalam perkara derden verzet melainkan gugatan hukum biasa. Menggugat Pelawan merupakan PT. Bank Pembangunan Daerah Jambi bukan sebagai pemilik atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik nomor 222 atas Sudarsih dan seharusnya yang mengajukan gugatan Perlawanan adalah pihak ketiga pemilik langsung atau penyewa atas objek sengketa yang tidak dilibatkan dalam perkara awal ;

3. Bahwa apa-apa yang tidak Terlawan/Terbantahanggapi dengan dalil-dalil dalam Eksepsi ini, bukanlah berarti mengakuinya melainkan karena Terlawan /Terbantah menganggap bahwa hal-hal itu tidak ada relevansinya dengan pokok sengketa yang tengah dihadapin ;

Untuk itu sudah sepatutnya secara hukum Bantahan/Pelawan ditolak atau tidak dapat diterima ;

II. DALAM POKOK PERKARA ;

1. Bahwa Terlawan/Terbantah menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatannya sebagaimana telah diajukan oleh Pelawan merupakan PT. Bank Pembangunan Daerah Jambi melalui Surat Gugatannya tertanggal 10 Agustus 2022, kecuali apa-apa yang dengan tegas-tegas diakui kebenarannya Oleh Terlawan/Terbantah ;

2. Bahwa Terlawan / Terbantah mohon agar dalil –dalil dalam Eksepsi sebagaimana telah kami uraikan diatas, dianggap termasuk serta merupakan bagian yang tak terpisahkan dari dalil-dalil jawaban dalam Pokok perkara ini ;

3. Bahwa sebelum menguraikan lebih lanjut perihal dalil-dalil jawaban dalam pokok perkara ini, patut kiranya kami/Terlawan/Terbantah ingatkan kepada Pelawan merupakan PT. Bank Pembangunan Daerah Jambi bahwa apapun dalil yang diajukan oleh masing-masing pihak dalam perkara ini, haruslah dibuktikan melalui proses pembuktian yang pada saatnya nanti

Halaman 10 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Bth/2022/PN Bko



akan kita masuki, sesuai dengan azas dalam hukum acara yang disebut dengan azas “actori incumbit probatio” (barangsiapa mendalilkan, wajib membuktikan), sebagaimana diatur pula dalam ketentuan pasal 283 Rbg yang menyebutkan : *“barangsiapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak, atau mengajukan suatu peristiwa (feit) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain, haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut....”* ;

4. Bahwa selanjutnya akan kami/Terlawan/terbantah ajukan dalil-dalil Jawaban dalam Pokok Perkara melalui uraian-iraian sebagai berikut :

4.1. Mengenai Dalil-dalil gugatan pada angka 1 s/d 7 ;

Bahwa Terlawan/Pembantah menolak seluruh dalil-dalil posita dalam gugatan perlawanan tertanggal 10 Agustus 2022 tersebut, dan itu semua hanya upaya untuk mengenalkan diri yaitu Pelawan merupakan PT. Bank Pembangunan Daerah Jambi dalam perkara a quo ;

4.2. Mengenai Dalil-dalil gugatan angka 8 s/d 9 ;

Bahwa sebagaimana alamat Turut Terlawan II/Sudarsih yang tertuang dalam gugatan telah berkesesuaian dan usia bukanlah penghambat, yang mana selagi orang tersebut masih hidup dan masih cakap maka patut ditarik sebagai pihak. Selanjutnya persoalan datang atau tidak baik Turut Terlawan I/Hj. Zubaidah maupun Terlawan II/Sudarsih untuk menghadiri persidangan adalah hak dari Turut Terlawan I/ Hj. Zubaidah maupun Turut terlawan II/Sudarsih dan apabila panggilan untuk menghadiri persidangan tidak diterima secara langsung Turut Terlawan II/Sudarsih maka surat panggilan tersebut dapat disampaikan melalui Lurah atau Kepala Desa atau dilakukan panggilan secara umum. Dengan tidak hadirnya Turut Terlawan II/Sudarsih dalam persidangan meskipun telah dipanggil patut maka dianggap melepaskan hak jawabnya ;

4.3. Mengenai Dalil-dalil gugatan angka 10 ;

Bahwa untuk menarik pihak sebagai Tergugat dalam suatu perkara adalah wewenang Penggugat yang mana pihak Tergugat adalah orang yang telah melanggar hak dari Penggugat sehingga menimbulkan kerugian terhadap Penggugat. Persoalan Pelawan

Halaman 11 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Bth/2022/PN Bko



merupakan PT. Bank Pembangunan Daerah Jambi tidak ditarik sebagai Tergugat karena Penggugat merasa tidak dirugikan oleh Pelawan merupakan PT. Bank Pembangunan daerah jambi ;

4.4. Mengenai dalil-dalil gugatan pada angka 11 ;

Bahwa berbicara soal sebuah kepalsuan rasanya terlalu dini dan rasanya tidak pantas menggabungkannya dalam perkara perdata yang mana dimaksud perkara A quo, sebagaimana akta notaris tersebut jelas ada dan telah dibuat ;

4.5. Mengenai dalil-dali gugatan pada angka 12 ;

Bahwa sebagaimana menurut Terlawan/Terbantah yang mana dalam proses memeriksa, mengadili, dan memutus perkara sengketa kepemilikan tanah, seharusnya Hakim dapat melaksanakan salah satu proses pembuktian yang dikenal dengan istilah plaatsopneming (pemeriksaan setempat), sebagaimana diatur dalam 153 HIR/pasal 180 RBG juncto pasal 211 RV. Adapun pasal 153 ayat (1) HIR berbunyi sebagai berikut : *Jika ditimbang perlu atau ada faedahnya, maka Ketua boleh mengangkat satu atau dua orang komisaris daripada dewan itu, yang dengan bantuan Panitera Pengadilan Negeri akan melihat keadaan tempat atau menjalankan pemeriksaan di tempat itu, yang dapat menjadi keterangan bagi Hakim ;*

Selain ketentuan tersebut diatas, terdapat surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 tahun 2002 tentang Pemeriksaan Setempat (SEMA 7/2001) yang memberikan wewenang bagi Hakim untuk melaksanakan proses persidangan di luar Pengadilan dan langsung pada lokasi objek sengketa. Tujuan dari adanya Pemeriksaan Setempat tersebut adalah guna memperoleh kepastian mengenai lokasi, ukuran dan batas serta kualitas dari objek sengketa berupa barang tidak bergerak yaitu tanah, salah satunya ;

Permasalahannya adalah dengan mengacu kepada pasal 153 HIR/180 Rbg jo pasal 211 RV di atas, dalam melaksanakan Pemeriksaan Setempat itu adalah merupakan wewenang jabatan. Artinya Hakim lah yang merasa berkepentingan untuk memperoleh kepastian tersebut ;

Halaman 12 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Bth/2022/PN Bko



Oleh karena itu, Pemeriksaan Setempat merupakan alat bukti yang bebas, dimana kekuatan pembuktiannya diserahkan kepada Hakim. Hal ini merupakan pemahaman dasar secara inherent yang melekat dalam diri setiap Hakim ;

Surat Edaran Mahkamah Agung nomor 7 Tahun 2001 pun memberikan perubahan mengenai mekanisme dilaksanakannya pemeriksaan setempat yaitu : 1. Berdasarkan inisiatif Hakim karena merasa mendapatkan penjelasan/keterangan yang lebih rinci atas objek perkara; 2. Diajukan melalui eksepsi atau melalui permintaan dari salah satu pihak yang bersengketa ;

Bahkan, apabila dipandang perlu dan atas persetujuan para pihak yang berperkara dapat pula dilakukan pengukuran dan pembuatan Gambar Situasi Tanah/Obyek Perkara yang dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat dengan biaya yang disepakati oleh kedua belah pihak, apakah akan ditanggung oleh Penggugat atau dibiayai bersama dengan Tergugat. Artinya tidak ada suatu keharusan dalam pemeriksaan setempat melibatkan Kantor Badan Pertanahan Nasional ;

4.6. Mengenai dalil-dalil gugatan pada angka 13 s/d 16 ;

Bahwa terlawan / Terbantah menolak seluruh dalil-dalil posita dalam gugatan perlawanan tertanggal 10 Agustus 2022 tersebut, dan dalil-dalil posita yang sedemikian adalah hanyalah uraian penutup dalam gugatan perlawanan tertanggal 10 Agustus 2022 ;

5. Bahwa apa-apa yang tidak Terlawan/ Terbantahanggapi dengan dalil-dalil jawaban dalam pokok perkara ini, bukanlah berarti mengakuinya, melainkan karena Terlawan/Terbantah menganggap bahwa hal-hal itu tidak ada relevansinya dengan pokok sengketa yang tengah dihadapi ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, terlawan/Terbantah mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutus perkara a quo dengan amar putusan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI ;

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Eksepsi Terlawan/Terbantah ;

II. DALAM POKOK PERKARA ;

Halaman 13 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Bth/2022/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan menolak gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan merupakan PT. Bank Pembangunan Daerah Jambi atau setidaknya menyatakan Perlawanan itu tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Pelawan merupakan PT. Bank Pembangunan Daerah Jambi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau ;

Jika Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon kiranya untuk memberikan putusan yang menurut Pengadilan dalam peradilan yang baik adalah patut dan adil (Exn Aequo Et Bono, Naar geode Justitie Recht Doen) ;

Menimbang, bahwa Turut Terbantah I telah mengajukan jawabannya sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Terlawan/Terbantah I tidak ada hubungan hukum dengan pelawan/Pembantah. Dan Pelawan tidak tahu dan tidak pernah diberi tahu mengenai tanah objek perkara dijadikan jaminan atau tanggungan kepada Pelawan ;
2. Bahwa untuk perkara nomor 03/Pdt.G/2022/PN Bko pernah 1 (satu) kali menerima panggilan yang diantar oleh orang kantor Desa Lurah melalui RT, akan tetapi karena panggilan tersebut diterima setelah lewat waktu yang ditentukan untuk hadir, maka Pelawan tidak hadir ;
3. Bahwa untuk selain dan selanjutnya Turut Terlawan/Terbantah I, tidak ada menerima panggilan, sehingga Pelawan tidak hadir dan tidak menunjuk kuasa untuk itu ;
4. Bahwa Turut Terlawan/Terbantah I, tidak pernah menjual tanah yang di jadikan jaminan oleh Turut Terlawan II kepada Pelawan/Pembantah (objek sengketa) kepada terlawan ;
5. Bahwa objek sengketa telah Turut Terlawan I jual kepada Abdul Rahim Damanik (suami Turut Terlawan II) dan Turut terlawan II dan untuk itu Turut Terlawan sudah menerima pembayaran pembelian tanah dari Abdul Rahim Damanik (suami Turut Terlawan II) /Turut terlawan II ;
6. Bahwa yang mengurus penerbitan Sertifikat tanah tersebut menjadi An. Sudarsih (Turut Terlawan) adalah Turut Terlawan I atau suaminya (Abdul Rahim Damanik) ;
7. Bahwa untuk Akta Jual beli yang dijadikan bukti dan dasar gugatan oleh Terlawan dalam mengajukan gugatan perkara nomor : 03/Pdt.G/2022/PN

Halaman 14 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Bth/2022/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bko sudah pernah dilaporkan oleh Anak Turut terlawan yang bernama Muktar ke Polres Merangin dengan dugaan Pemalsuan Akta akan tetapi sampai hari ini tidak ada tindak lanjutnya dari Kepolisian ;

8. Bahwa Turut Terlawan/Terbantah I tidak pernah menerima uang pembayaran dari atas tanah tersebut dari Terlawan ;

9. Bahwa hal hal lain tidak perlu Turut terlawan/terbantah I tanggap karena tidak ada kai;

Berdasarkan uraian dalil dan fakta hukum diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberi putusan yang seadil adilnya berdasarkan hukum ;

Menimbang, bahwa Pembantah telah mengajukan replik dan Terbantah telah mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara ;

Menimbang bahwa Pembantah untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy putusan Pengadilan Negeri Bangko Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Bko tanggal 27 Juni 2022 antara Zaidan Ismail selaku Penggugat lawan Hj. Zubaidah selaku Tergugat I, Sudarsih selaku Tergugat II, Badan Pertanahan Kabupaten Merangin selaku Turut Tergugat, selanjutnya disebut bukti tertanda P.1;
2. Fotocopy putusan Pengadilan Negeri Bangko Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Bko tanggal 17 Maret 2022 antara Zaidan Ismail selaku Penggugat lawan Sudarsih selaku Tergugat I, Badan Pertanahan Kabupaten Merangin selaku Tergugat II dan PT. BPD Jambi Cabang Sarolangun selaku Tergugat III, selanjutnya disebut bukti tertanda P.2;
3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 222 atas nama Sudarsih tanggal 11 Januari 2016, SU Nomor 00293/Pasar Baru/2013 tanggal 25 November 2015, selanjutnya disebut bukti tertanda P.3 ;
4. Fotocopy Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor loan : 080K0048, Nomor Register 0048/KUR/04/13 antara PT. Bank Pembangunan Daerah Jambi dengan selanjutnya disebut Bank dengan Sdr. Abdul Rahim Damanik selanjutnya disebut Debitur yang dimulai pada tanggal 24 April 2013 (Pasal 3), selanjutnya disebut bukti tertanda P.4 ;

Halaman 15 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Bth/2022/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotocopy Surat Tanda Penerimaan Laporan Nopol : STPL/B-02/X/2009/SPK tanggal 13 September 2009, selanjutnya disebut bukti tertanda P.5 ;
6. Fotocopy Salinan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) PT. Bank Pembangunan Daerah Jambi' disebut Bank Jambi nomor 06,-tanggal 5 Maret 2020, selanjutnya disebut bukti tertanda P.6 ;
7. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 378/2015 tanggal penerbitan 17 Februari 2015, selanjutnya disebut bukti tertanda P.7 ;
8. Fotocopy Akta Jual Beli tanggal 14 Mei 2009 antara Zubaidah selaku pihak pertama dengan Nyonya Sudarsih selaku pembeli, selanjutnya disebut bukti tertanda P.8 ;
9. Fotocopy Surat yang dibuat oleh Sudarsih yang menerangkan telah memakai uang sebanyak 39.750.000,00 (tiga puluh sembilan tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) tanggal 3 Februari 2002, selanjutnya disebut bukti tertanda T.9 ;
10. Fotocopy Surat yang dibuat oleh Sudarsih yang menerangkan telah memakai uang sebanyak Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) tanggal 3 Februari 2002, selanjutnya disebut bukti tertanda T.10 ;

Menimbang, bahwa terhadap fotocopy-fotocopy tersebut telah dibubuhi meterai senilai Rp.10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali terhadap bukti tertanda P.1 merupakan print out dari putusan yang berasal dari direktori Putusan Mahkamah Agung RI, P.5, P.8 dan P.10 copy dari copy ;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Pembantah telah pula mengajukan saksi yang menerangkan dengan dibawah sumpah yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Keterangan Saksi Salim ;
 - Bahwa Saksi pernah menjadi mengetahui jual beli tanah antara Damanik dengan Zubaidah karena Saksi menyaksikan dan ikut menandatangani surat-suratnya ;
 - Bahwa tanah Saksi berdekatan atau bersebelahan dengan tanah yang dijual Zubaidah ke Damanik;

Halaman 16 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Bth/2022/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sdr. Zubaidah menjual kepada sdr. Damanik sekitar di atas tahun 2000 dibawah tahun 2010 ;
- Bahwa Saksi tahu dengan Sudarsih (Terbantah II), dia adalah isterinya Damanik;
- Bahwa Damanik sering datang ke tanah tersebut bersama dengan sdr.Umar anak buah dari Damanik;
- Bahwa dahulu tanah tersebut oleh Damanik diterbas dan didoser serta di bakar oleh Damanik mau di jadikan perumahan;
- Bahwa tanah Saksi ikut juga terbakar dan diganti rugi oleh sdr. Umar anak buah dari Damanik sebesar Rp.350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa isi dari tanah yang Saksi miliki adalah tanaman karet yang masih kecil;
- Bahwa mengetahui Zaidan ;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau Zubaidah pernah menjual tanah kepada Zaidan;
- Bahwa yang dulu mengelola tanah tersebut adalah Damanik sedangkan Zaidan baru sekitar 4 (empat) atau 5 (lima) tahun dimana Tanah tersebut dikelola oleh Zaidan setelah tanah Damanik terbakar dan setelah tanah tersebut dikelola oleh Zaidan baru ada ribut-ribut sama Damanik;
- Bahwa tanah Saksi ikut di dozer juga oleh pak Zaidan ;
- Bahwa selanjutnya Saksi temui Zaidan dan Saksi tanyakan kepada beliau kenapa tanah Saksi ikut juga di Doser;
- Bahwa yang mengganti tanaman karet yang terbakar adalah sdr Umar bukan Zaidan, Zaidan hanya meminta maaf kepada Saksi;
- Bahwa Saksi ada melihat jual beli antara Zubaidah dengan Damanik suaminya Sudarsih;
- Bahwa sampai saat ini tanah tersebut dikelola oleh Zaidan;
- Bahwa Saksi tidak tahu dan tidak melihat ketika Sudarsih dan Damanik datang ke lokasi;
- Bahwa tanah Saksi dahulu di tanam karet sekarang Saksi tanam sawit;
- Bahwa yang sering datang ke obyek sengketa adalah saudara Zaidan;
- Bahwa yang di tanam oleh saudara Zaidan adalah Gadung atau sejenisnya dan yang menanam adalah anak buahnya saudara Zaidan ;

Halaman 17 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Bth/2022/PN Bko

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak ada melihat Sertifikat tanah tersebut Saksi hanya melihat surat jual belinya antara Zubaidah dengan Damanik ;
 - Bahwa luas tanah tersebut kira-kira 5 (lima) Hektar;
 - Bahwa selain Gadung atau sejenisnya yang ditanam oleh saudara Zaidan adalah Pinang ;
 - Bahwa Saksi hanya tahu nama istri Damanik yaitu Sudarsih tetapi belum pernah melihat orangnya ;
 - Bahwa Damanik pernah berbicara dengan Saksi kalau tanah tersebut bersertifikat dan yang mengurus adalah mantan Polisi bernama Pi'i tetapi Sertifikatnya Saksi tidak tahu dan tidak melihatnya;
 - Bahwa awalnya Damanik beli tanah untuk perumahan;
 - Bahwa Saksi lebih dulu mengenal saudara Zubaidah;
 - Bahwa dahulu tanah tersebut ditanam karet oleh Zubaidah ;
 - Bahwa Saksi tandatangan jual beli antara Zubaidah dengan Damanik di rumah Saksi sendiri yang datang kerumah saksi adalah saudara Said dan mantan Polisi Pi'i;
 - Bahwa setelah tanah tersebut dijual, anak –anak Zubaidah yang bernama Sopian dan Atar pernah mengatakan kalau tanah tersebut telah dijual ;
2. Keterangan Saksi Suryono ;
- Bahwa Saksi dengan Turut Terbantah II/Sudarsih pada tahun 2001 di pasar baru, saat itu saksi ada usaha rumah makan dan Turut Terbantah II/Sudarsih mengajak Saksi bekerjasama dengan Turut Terbantah II/Sudarsih dalam rangka pembangunan perumahan pondok semayo indah;
 - Bahwa saat itu Saksi sebagai orang yang dimintai tolong untuk pelunasan tanah milik Bakarlof yang akan dibangun perumahan dengan direkturnya bu Sudarsih ;
 - Bahwa letak tanah tersebut ada di pasar baru semayo pinggir lintas kurang lebih 50 (lima puluh) meter dari pasar baru rantau panjang;
 - Bahwa tanah tersebut adalah milik alm. Bakarlof suami dari Turut Terbantah I/Hj. Zubaidah ;
 - Bahwa Saksi mengetahuinya karena Saksi melakukan pembayaran pelunasan tanah kepada Bakarlof ;
 - Bahwa tanah tersebut yang menjadi objek sengketa;

Halaman 18 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Bth/2022/PN Bko

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu batas-batasnya karena saat itu Saksi ikut mengukur, batas sebelah selatan adalah tempat saya tinggal, di belakangnya ada pak Salim dan Pak said, sebelah timur berbatas dengan jalan lintas, sebelah barat berbatas dengan sungai semayo dan sebelah utara Saksi tidak begitu jelas batasnya;
- Bahwa Saksi tinggal berbatas objek sengketa, mengontrak di tanah pak Rojali bagian depan;
- Bahwa saat itu, Turut Terbantah II/Sudarsih ada menjanjikan kalau pembangunan perumahan sudah berjalan, Saksi boleh disuruh pilih meminta keuntungan atau rumah disana;
- Bahwa Saksi tidak ikut saat melakukan pembayaran tanah tersebut ke alm. Bakarlof;
- Bahwa yang Saksi dengar dari Turut Terbantah II/Sudarsih dan suaminya kalau alm. Bakarlof menjual tanah tersebut untuk keperluan berangkat haji ;
- Bahwa Saksi mengkonfirmasi pembayaran tersebut kepada anak dari alm. Bakarlof yaitu sdr. Udin, sdr. Mukhtar serta menantunya yaitu sdr. Rahman;
- Bahwa uang yang Saksi berikan untuk penyelesaian pelunasan tanah tersebut adalah Rp. 42.000.000,00 (empat puluh dua juta rupiah), pagi hari saya memberikan uang Rp. 3.000.000,00 (tiga juta rupiah) lalu sore Saksi berikan sisanya sejumlah Rp. 39.500.000,00 (tiga puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat tertdan P-9 dan P-10 ;
- Bahwa surat tersebut dibuat di Lampung saat penyerahan uang kepada Turut Terbantah II/Sudarsih;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dimana keberadaan Turut Terbantah II/Sudarsih sekarang, sudah 2 (dua) tahun Saksi mencarinya ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai objek tersebut sekarang;
- Bahwa setelah pelunasan, tanah tersebut ada dibersihkan dan pohon-pohon yang ada disana ditumbang. Saat itu Saksi ada ikut menumbang pohon;

Halaman 19 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Bth/2022/PN Bko

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang Saksi ketahui, ada pengukuran tanah sebelumnya tetapi tidak ada melibatkan BPN dan saat itu belum ada alat berat atau doser untuk membersihkan tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mau bekerjasama dengan Turut Terbantah II/Sudarsih saat itu karena percaya Turut Terbantah II/Sudarsih mempunyai CV dimana posisinya sebagai Direktur Utama dan kantornya juga ada;
- Bahwa setelah kurang lebih 3 (tiga) bulan menerima uang dari Saksi, Turut Terbantah II/Sudarsih dan suaminya hilang dan tidak bisa dihubungi;
- Bahwa awalnya Saksi tidak mengetahui tanah tersebut sudah bersertifikat, Saksi mengetahuinya baru ini;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah tersebut dijaminan oleh Turut Terbantah II/Sudarsih;
- Bahwa jual beli tanah tersebut pada tahun 2002;
- Bahwa Saksi mulai tinggal di tempat yang berbatasan dengan objek sejak tahun 2001 selama kurang lebih 3 (tiga) tahun, 2 (dua) bulan sejak Saksi tinggal disana, Turut Terbantah II/Sudarsih ada datang bertanya tentang objek;
- Bahwa saat pengukuran alm. Bakarlof tidak ada ikut serta, hanya anaknya saja yaitu sdr. Mukhtar dan menantunya;
- Bahwa yang Saksi ketahui luas objek adalah kurang lebih 5 (lima) hektar;
- Bahwa pembersihan tanah tersebut kurang lebih berlangsung selama 1 (satu) bulan dan sempat berhenti untuk mengambil uang pelunasan dari saya di lampung;
- Uang yang sudah dibayarkan oleh Turut Terbantah II/Sudarsih atas tanah tersebut sebelum meminjam uang untuk pelunasan kepada saya adalah sejumlah Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa saat pembersihan objek tersebut tidak ada yang menghalangi atau keberatan;

Menimbang bahwa Terbantah untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa ;

1. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 236/2004 tanggal 28 April 2004 antara Ny. Zubaidah selaku Penjual / pihak pertama dengan Tuan Zaidan Ismail selaku pembeli/ pihak pembeli, selanjutnya disebut bukti tertanda T.1 ;

Halaman 20 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Bth/2022/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 235/2004 tanggal 7 Desember 2004 antara Ny. Zubaidah selaku Penjual / pihak pertama dengan Tuan Zaidan Ismail selaku pembeli/ pihak pembeli, selanjutnya disebut bukti tertanda T.2 ;
3. Fotocopy Surat Pernyataan tanggal 27 Juli 2007 yang dibuat oleh Zubaidah tentang penjualan tanah kepada H. Zaidan Ismail, selanjutnya disebut bukti tertanda T.3 ;
4. Fotocopy Surat Pernyataan tanggal 27 Juli 2009 yang dibuat oleh Zubaidah yang menerangkan tidak pernah menjual tanah kepada Sudarsih yang diketahui oleh Lurah Pasar RT. Panjang, selanjutnya disebut bukti tertanda T.4 ;
5. Fotocopy Kuitansi pembayaran pelunasan tanah yang terletak di Jl Lintas Sumatera dengan luas kurang lebih 5.5 H tanggal 25 Agustus 2004, selanjutnya disebut bukti tertanda T.5;
6. Fotocopy Kuitansi pembayaran pelunasan tanah yang terletak di Jl Lintas Sumatera dengan luas kurang lebih 5 H tanggal 25 Agustus 2004, selanjutnya disebut bukti tertanda T.6 ;
7. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 897 tanggal terbit 5 Desember 2017 atas nama pemegang Hak Zaidan Ismail, selanjutnya disebut bukti tertanda T.7 ;
8. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 924 tanggal terbit 5 Desember 2017 atas nama pemegang Hak Zaidan Ismail, selanjutnya disebut bukti tertanda T.8 ;
9. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 890 tanggal terbit 5 Desember 2017 atas nama pemegang Hak Fatmawati, selanjutnya disebut bukti tertanda T.9;
10. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 900 tanggal terbit 5 Desember 2017 atas nama pemegang Hak Fatmawati, selanjutnya disebut bukti tertanda T.10 ;
11. Fotocopy kwitansi pembayaran tanggal 8 Oktober 2004 atas pembayaran tanah payo di dekat tanah H. Zaidan yang dibeli pertama luas kurang lebih 0,5 H (dibelakang tanah Iwan/Igus), selanjutnya disebut bukti tertanda T.11 ;

Halaman 21 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Bth/2022/PN Bko

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap fotocopy-fotocopy tersebut telah dibubuhi meterai senilai Rp.10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali terhadap bukti tertanda T.6 copy dari copy;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Terbantah telah mengajukan saksi dengan di bawah sumpah yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1.

Keterangan Saksi Adny Edwar ;

- Bahwa Saksi kenal dengan Zaidan Ismail dan Hj. Zubaidah;
- Bahwa Saksi pernah sebagai Lurah dari tahun 2000 sampai dengan tahun 2004 dan sekarang sudah pensiun;
- Bahwa Zubaidah pernah datang ke kantor Lurah dan ingin membuat Akta Jual Beli karena akan menjual tanahnya ke Zaidan lalu Saksi arahkan untuk pembuatan surat tanah ke Kantor PPAT sedangkan Zaidan mendatangi Saksi karena melaporkan akan membeli tanah tersebut ;
- Bahwa perangkat PPAT saat itu adalah Camat Kecamatan Tabir ;
- Bahwa sekitar satu minggu kemudian petugas PPAT dari kecamatan mendatangi kantor Saksi dengan membawa berkas-berkas terkait dengan tanah diantaranya adalah Sporadik ;
- Bahwa Saksi ikut menandatangani Akta Jual beli/ Tertanda T.1 dan T.2 sebagaimana surat yang ditunjukkan di dalam persidangan ;
- Bahwa Tanah yang akan dijual tersebut terletak di Pasar Rantau Panjang di jalan Lintas ;
- Bahwa Saksi menandatangani Surat tersebut tahun 2004 tapi tanggal lupa ;
- Bahwa setelah ditandatangani sporadik tersebut, berkas-berkas di bawa ke Kecamatan;
- Bahwa sejak Saksi menjabat sebagai lurah tidak ada masalah dengan tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Sudarsih;
- Bahwa Saksi lebih dulu menandatangani Sporadik baru PPAT;
- Bahwa Saksi menandatangani Akta jual beli di kantor Lurah;

Halaman 22 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Bth/2022/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ketika Saksi menandatangani semua Saksi-saksi sudah bertandatangan tetapi saat itu Zaidan Ismail/Penggugat tidak ikut tandatangan;
- Bahwa tandatangan yang ada kosongnya bukan pada Akta Jual Beli melainkan pada Sporadik;
- Bahwa yang membuat Sporadik adalah Kecamatan;
- Bahwa Saksi dilibatkan dalam pembuatan Sporadik ;
- Bahwa sebelumnya Hj. Zubaidah ada cerita kepada Saksi kalau tanah tersebut mau dijual;
- Bahwa ketika tanah tersebut di doser tidak ada ribut-ribut serta tidak ada laporan ke saksi ;
- Bahwa berdasarkan kebiasaan yang membuat Sporadik adalah pemilik tanah dan diketahui oleh saksi-saksi kiri-kanan baru diketahui oleh Lurah;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Damanik ;
- Bahwa dengan saudara Udin, Saksi kenal;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau ada tandatangan Udin di Sporadik ;
- Bahwa sebelum petugas PPAT datang, Saksi sudah tahu kalau tanah tersebut milik Zubaidah ;
- Bahwa tidak ada data tanah milik warga di kantor Lurah;
- Bahwa Kantor Camat mengeluarkan 2 (dua) Sporadik yang pertama adalah Sporadik 235 dan yang kedua adalah Sporadik 236;
- Bahwa ketika Saksi menandatangani surat tersebut sudah ada cap Jempolnya;
- Bahwa pembuatan Akta tersebut di hadapan Camat yang membawanya adalah petugas dari PPAT Kecamatan yaitu Kasi Pemerintahan;
- Bahwa Saksi tidak pernah ke lokasi akan tetapi Saksi tahu ;
- Bahwa waktu Hj. Zubaidah datang ke Kantor Lurah bersama dengan anaknya;
- Bahwa pada waktu menandatangani surat surat tersebut Saksi tidak tahu suami Hj. Zubaidah telah meninggal dunia atau belum ;
- Bahwa Hj. Zubaidah saat ini telah meninggal dunia, Saksi tahunya dari orang-orang;
- Bahwa Saksi tidak ingat lagi apakah Saksi masih bekerja atau tidak waktu Hj. Zubaidah meninggal ;

Halaman 23 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Bth/2022/PN Bko

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu kalau Hj. Zubaidah datang ke PPAT;
- Bahwa di dalam Akta Jual beli tidak ada diparaf setiap halamannya dan Saksi hanya menandatangani halaman terakhirnya saja;
- Bahwa Saksi tidak ada membaca surat Akta Jual Beli tersebut dari awal hingga akhir;
- Bahwa ada 2 (dua) Akta yang Saksi baca saat itu ;
- Bahwa ketika Saksi tandatangan Akta jual beli, Camat belum ada tanda tangan;
- Bahwa Staf Kecamatan yang datang saat itu bernama bernama Desfromen;

Keterangan Saksi 2. Eva Novita ;

- Bahwa Saksi kenal Zaidan Ismail ;
- Bahwa Saksi dihadirkan dalam perkara ini sebagai Saksi masalah Tanah antara Zubaidah dengan Zaidan;
- Bahwa Saksi tidak tahu pasti lokasi tanah tersebut tetapi setahu Saksi tanah tersebut berada di jalan lintas ;
- Bahwa di Akta Jual Beli Saksi ikut tandatangan sedangkan di Sporadik Saksi tidak ikut tandatangan;
- Bahwa Saksi lupa tahun berapa Saksi tandatangan Saksi hanya diminta sebagai Saksi oleh pak Lurah dan menandatangani di hadapan Pak Lurah;
- Bahwa saat itu, Pak Lurah mengatakan kepada Saksi "Va Tolong tandatangi ini surat Akta Jual Beli";
- Bahwa Saksi tidak tahu dan tidak kenal dengan Sudarsih dan Damanik;
- Bahwa Saksi tidak ada membaca isi akta tersebut dan Paraf perhalamannya hanya bertandatangan di halaman terakhirnya saja;
- Bahwa Saksi tahu kalau tanah tersebut bermasalah sejak kasus ini timbul dan Saksi dijadikan sebagai Saksi dalam perkara ini;
- Bahwa saat itu, tidak ada orang lain selain Lurah yang ada dikantor;
- Bahwa tidak ada di sebutkan nama nya, Saksi hanya bertandatangan saja ;
- Bahwa Saksi tidak tahu dengan Hj. Zubaidah dan Damanik;
- Bahwa tanah tersebut, masih dalam wilayah Kelurahan Pasar;

Halaman 24 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Bth/2022/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi dari pihak Kelurahan tidak ada mengeluarkan surat Kematian;
- Bahwa setahu Saksi kalau Zaidan Ismail tinggal satu kelurahan dengan Saksi yaitu di Kelurahan Pasar;

Menimbang bahwa Turut Terbantah I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa ;

1. Fotocopy Surat Tanda Penerimaan Laporan No Polisi : STPL/B-02/X/2009/SPK tanggal 13 Oktober 2009, selanjutnya disebut bukti tertanda TT1.1 ;

Menimbang, bahwa terhadap fotocopy-fotocopy tersebut telah dibubuhi meterai senilai Rp.10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) dan setelah fotocopy tersebut dicocokkan dengan aslinya ternyata terhadap bukti tersebut merupakan copy dari copy ;

Menimbang, bahwa Turut Terbantah I tidak mengajukan saksi-saksinya di persidangan ;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 13 februari 2023 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Pembantah serta Terbantah telah mengajukan pihak kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI ;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Terbantah telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

Pelawan tidak berkualitas sebagai pihak yang mengajukan Perlawanan ;

Bahwa sebagaimana dalam perkara A quo yang mana pihak pelawan merupakan PT. Bank Pembangunan Daerah Jambi yang nota bene adalah pemegang hak hipotik /pemegang hak tanggungan atas Sertifikat Nomor 222 atas nama Sudarsih ;

Halaman 25 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Bth/2022/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada azasnya yang dimaksud Derden Verzet adalah Perlawanan (dari) pihak ketiga terhadap sita yang dilakukan oleh Pengadilan yang hanya dapat diajukan atas dasar hak milik atau orang yang merasa kalau ia adalah pemilik barang yang disita dengan demikian penyewa, pemegang hak hipotik atau credietverband, pemegang hak pakai atas tanah tidak berhak (tidak dibenarkan) mengajukan Bantahan pihak ketiga namun berdasarkan hasil rakernas Mahkamah Agung Republik Indonesia tahun 2007 di Makasar telah diputuskan bahwa selain Pemilik barang yang disita, maka penyewa juga berhak untuk mengajukan perlawanan terhadap sita yang telah diletakan oleh pengadilan ;

Sehingga dalam perkara aquo tidak tepat diajukan dalam perkara derden verzet melainkan gugatan hukum biasa;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Pembantah dalam repliknya telah mengajukan tanggapannya, yang pada pokoknya menerangkan Pelawan adalah Pemegang hak Tanggungan atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 222 atas nama Sudarsih yang mana dalam hak tanggungannya memiliki irah-irah "Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" sementara dalam putusan Pengadilan Negeri Bangko Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Bko salah satu amarnya : Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 222 atas nama Sudarsih tidak berkekuatan hukum dan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat tersebut adalah milik Telawan sehingga jelas Pembantah mempunyai kepentingan dan nyata telah dirugikan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut ;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan pasal 206 ayat 6 Rbg yang pada pokoknya menegaskan perlawanan diajukan oleh Pihak ketiga terkait dengan Hak Milik dari pihak ketiga yang disita untuk pelaksanaan putusan Pengadilan yang dijalankan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagaimana ketentuan pasal 378 RV yang pada pokoknya pihak ketiga di luar pihak dalam perkara gugatan dapat mengajukan perlawanan terhadap putusan yang merugikannya ;

Menimbang, bahwa dalam perkembangan dan kebutuhan praktek Peradilan Perlawanan Pihak ketiga tidak hanya dapat diajukan kepada eksekusi akan tetapi perlawanan pihak ketiga dapat diajukan terhadap sita eksekusi atau

Halaman 26 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Bth/2022/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sita jaminan atas dasar Hak milik serta hak-hak lainnya yaitu Hak Pakai, HGB, Hak Tanggungan, Hak Sewa ;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo Pembantah mendalilkan sebagai pemegang Hak Tanggungan atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 222 atas nama Sudarsih dimana dalam gugatan dengan nomor 3/Pdt.G/2022/PN Bko Pembantah tidak menjadi pihak dalam perkara tersebut dan oleh adanya putusan tersebut Pembantah dalam dalil bantahannya merasa di rugikan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas dimana Pembantah yang mendalilkan sebagai pemegang hak tanggungan yang merasa dirugikan serta pihak di luar dalam perkara gugatan asal maka terhadap eksepsi Terbantah tersebut Majelis Hakim menyimpulkan tidak beralasan Hukum sehingga sepatutnya untuk ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA ;

Menimbang bahwa maksud dan tujuan bantahan Pembantah pada pokoknya adalah Pembantah mendalilkan sebagai pemegang Hak Tanggungan atas Tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 222 An Sudarsih (Turut Terbantah II) yang terletak dahulu di Kelurahan Pasar Rantau Panjang Kecamatan Tabir, Kabupaten Merangin, Provinsi Jambi, sekarang di Kelurahan Pasar Baru Rantau Panjang, Kecamatan Tabir, Kabupaten Merangin dengan adanya putusan pengadilan dengan Perkara Nomor : Nomor 3/Pdt.G/2022/Pn.Bko tanggal 27 Juni 2022, Pembantah merasa dirugikan ;

Menimbang bahwa Terbantah dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah untuk menarik pihak sebagai Tergugat dalam suatu perkara adalah wewenang Penggugat yang mana pihak Tergugat adalah orang yang telah melanggar hak dari Pengggugat sehingga menimbulkan kerugian pada Penggugat ;

Menimbang, bahwa Turut Terbantah I dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya menerangkan Turut terbantah I tidak ada hubungan hukum dengan Pembantah dan objek sengketa telah Turut Terbantah jual kepada Abdul Rahim Damanik dan Turut terlawan II dan untuk itu, Terbantah sudah menerima pembayaran pembelian tanah dari Abdul Rahim/suami Turut Terbantah II;

Halaman 27 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Bth/2022/PN Bko

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal yang terkait dengan letak tanah obyek perkara yang menjadi obyek gugatan perkara Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Bko yang terletak di jalan Lintas dahulu di Kelurahan Pasar Rantau Panjang kecamatan Tabir kabupaten Merangin Provinsi Jambi ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah sebagai berikut :

Pembantah merasa dirugikan dengan adanya putusan Pengadilan Negeri Bangko Nomor 3/Pdt.G/2022/Pn Bko yang menyatakan terhadap tanah perkara milik Terbantah padahal terhadap tanah tersebut sebelum perkara tersebut diajukan telah dijaminan oleh Turut terbantah I berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 378/2015 tanggal penerbitan 17 Februari 2015 ;

Menimbang, bahwa setelah di lakukan pemeriksaan setempat di lokasi tanah perkara di temukan fakta terkait tanah perkara a quo saat ini telah di kuasai oleh Terbantah yaitu dengan ditanami tanaman porang ;

Menimbang, bahwa terkait fakta tersebut, maka sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan materi perkara aquo terkait dengan alas hak Pembantah dalam mengajukan bantahan ini, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan formalitas Bantahan yang diajukan ;

Menimbang, bahwa Pasal 206 Ayat (6) RBg menyatakan bahwa *"Perlawanan terhadap pelaksanaan putusan, juga dari pihak ketiga berdasarkan dalil tentang adanya hak miliknya atas benda-benda yang disita itu, sama halnya dengan semua sengketa tentang upaya-upaya paksaan yang diperintahkan untuk diterapkan, diajukan kepada dan diadili oleh Pengadilan Negeri yang mempunyai wilayah hukum dalam mana tindakan-tindakan pelaksanaan tersebut dijalankan"* ;

Menimbang, bahwa dari rumusan ketentuan tersebut dapat disimpulkan syarat dilakukan pengajuan perlawanan oleh pihak ketiga (derden Verzet) yang harus diperhatikan adalah sebagai berikut :

1. Perlawanan di ajukan oleh subyek hukum yang tidak termasuk dalam salah satu pihak berperkara atau dengan kata lain subyek hukum tersebut dikenal dengan sebutan pihak ketiga di luar pihak berperkara ;

Halaman 28 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Bth/2022/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Perlawanan diajukan terhadap eksekusi ataupun sita eksekusi dimana Penggugat yang meminta kepada Pengadilan agar pihak Tergugat menyerahkan suatu barang atau mengosongkan sebidang tanah ;

Bahwa pengajuan perlawanan/bantahan tersebut terbuka selama eksekusi belum dilaksanakan. Apabila eksekusi telah dilaksanakan maka upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak ketiga yang merasa haknya dirugikan atas Putusan Pengadilan adalah gugatan biasa. Hal ini, sejalan dengan Putusan MA RI tanggal 31 Agustus 1977 Nomor 697 K/Sip/1974 yang menegaskan "Tentang Formailtas pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan. Kalau Eksekusi sudah selesai dijalankan upaya hukum yang dapat diajukan pihak ketiga untuk membatalkan eksekusi harus melalui gugatan" (Dalam Buku berjudul Ruang lingkup permasalahan eksekusi bidang Perdata, karangan Yahya Harahap, Penerbit Sinar Grafika tahun edisi kedua tahun 2009, halaman 314) ;

Bahwa dalam praktek peradilan perlawanan pihak ketiga tidak hanya diajukan kepada penetapan eksekusi perkara yang telah berkekuatan hukum tetapi perlawanan pihak ketiga dapat diajukan terhadap sita jaminan selama perkara yang dilawan belum mempunyai kekuatan hukum tetap ;

3. Bahwa yang menjadi obyek perlawanan dalam perlawanan pihak ketiga adalah penetapan eksekusi/penetapan sita oleh karenanya perlawanan pihak ketiga bisa diajukan setelah adanya penetapan eksekusi/penetapan sita tetapi eksekusi belum dilaksanakan;

Menimbang, Bahwa dengan demikian berdasarkan segi formalitas terhadap bantahan dapat diajukan jika terhadap tanah terperkara belum dilakukan eksekusi tetapi apabila tanah a quo tersebut telah dilakukan eksekusi maka upaya hukum yang diajukan bukan perlawanan pihak ketiga tetapi melalui gugatan sedangkan apabila perlawanan diajukan terhadap sita jaminan hanya dapat diajukan sebelum putusan telah berkekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa pengertian eksekusi adalah upaya paksa yang dilakukan oleh Pengadilan baik berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap atau belum berkekuatan hukum tetap (putusan serta merta) atas permintaan berdasarkan amar putusan yang bersifat menghukum ;

Halaman 29 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Bth/2022/PN Bko

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap tanah a quo sejak semula telah berada dalam Penguasaan Terbantah sehingga terhadap bantahan A quo tidak terkait penetapan sita maupun penetapan eksekusi mengingat sejatinya Perlawanan adalah bentuk keberatan terhadap adanya Penetapan sita maupun Penetapan eksekusi yang dikeluarkan maka terhadap perkara a quo, Majelis Hakim berpendapat pihak ketiga/Pembantah tidak dapat mengajukan keberatannya melalui upaya *derden verzet* (*Perlawanan pihak ketiga*) mengingat tanah a quo sudah dalam kondisi penguasaan Pembantah, sehingga Majelis Hakim menyimpulkan Bantahan Pembantah tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena Bantahan Pembantah tidak dapat diterima maka Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar ;

Menimbang, bahwa oleh karena Bantahan tidak dapat diterima maka materi pokok bantahan tidak perlu Majelis hakim pertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan uraian pertimbangan diatas Bantahan tidak dapat diterima maka Pembantah sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar perkara ini yang besarnya akan ditentukan sebagaimana di dalam amar putusan dibawah ini ;

Memperhatikan Pasal 206 ayat (6) Rbg, Pasal 378 RV dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dalam perkara ini ;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Terbantah ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Bantahan Pembantah tidak dapat diterima ;
2. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar ;
3. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.980.000,00 (satu juta sembilan ratus delapan puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangko, pada hari Kamis tanggal 16 Maret 2023, oleh kami Rahadian Nur, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Amir El Hafidh, S.H. dan Miryanto,S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut dibacakan pada hari Selasa tanggal 21 Maret 2023 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota yang

Halaman 30 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Bth/2022/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sama, didampingi Yuvitalia Syari, S.H. Panitera Pengganti dengan dihadiri
Kuasa Pembantah, Kuasa Terbantah dan Kuasa Turut Terbantah I ;
Hakim Anggota, Hakim Ketua,

Amir El Hafidh, S.H.

Rahadian Nur, S.H., M.H.

Miryanto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Yuvitalia Syari, S.H.

Perincian biaya Nomor 10/Pdt.Bth/2022/PN Bko :

1. Pendaftaran/PNBP.....	:	Rp 30.000,00 (tiga puluh ribu rupiah);
2. Pemberkasan/ATK.....	:	Rp 75.000,00 (tujuh puluh lima ribu rupiah)
3.....P	:	Rp 1.095.000,00 (satu juta sembilan puluh lima ribu
anggilan.....	:	rupiah);
4.....P	:	Rp 760.000,00 (tujuh ratus enam puluh ribu rupiah)
emeriksaan Setempat.....	:	
5.....M	:	Rp 10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) ;
eterai.....	:	
6.....R	:	Rp 10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) ;
edaksi.....	:	
Jumlah		: Rp1.980.000,00 (satu juta sembilan ratus delapan puluh ribu rupiah) ;

Halaman 31 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Bth/2022/PN Bko