



P U T U S A N

Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Klt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **TUA SIHOTANG**, bertempat tinggal di Jl. Merdeka Timur RT. 06 Desa Dataran Kempas Kec. Tebing Tinggi Kab. Tanjung, Jabung Barat Prov. Jambi, untuk selanjutnya disebut Penggugat I;
2. **DOSMAULI HASUGIAN**, bertempat tinggal di Jl. Merdeka RT. 01 Desa Dataran Kempas, Kec. Tebing Tinggi Kab. Tanjung Jabung Barat Prov. Jambi, untuk selanjutnya disebut Penggugat II;
3. **ANTONIUS SIMBOLON**, bertempat tinggal Jl. Merdeka Timur RT. 05 RW. 03 Desa Dataran Kempas Kec. Tebing Tinggi Kab. Tanjung Jabung Barat Prov. Jambi, untuk selanjutnya disebut Penggugat III;
4. **PURBA DOLI SIAGIAN**, bertempat tinggal RT. 11 Desa Kuala Dasal Kec. Tungkal Ulu, Kab. Tanjung Jabung Barat Prov. Jambi, untuk selanjutnya disebut Penggugat IV;
5. **HOT DIANA SITORUS**, bertempat tinggal Jl. Merdeka RT. 05 RW. 02 Desa Dataran Kempas, Kec. Tebing Tinggi Kab. Tanjung Jabung Barat Prov. Jambi, untuk selanjutnya disebut Penggugat V;
6. **HOTRIA SIMANJUNTAK**, bertempat tinggal Jl. Merdeka RT. 05 RW. 02 Desa Dataran Kempas, Kec. Tebing Tinggi Kab. Tanjung Jabung Barat Prov. Jambi, untuk selanjutnya disebut Penggugat VI;
7. **RUDI PASARIBU**, bertempat tinggal Kuala Dasal RT. 11 Desa Kuala Dasal Kec. Tungkal Ulu Kab. Tanjung Jabung Barat Prov. Jambi, untuk selanjutnya disebut Penggugat VII;
8. **JIMMI MARTIN SIMANJUNTAK**, bertempat tinggal PT. TML RT. 024 Desa Porwodadi Kec. Tebing Tinggi Kab. Tanjung Jabung Barat, Prov. Jambi, untuk selanjutnya disebut Penggugat VIII;

Dalam hal ini Penggugat I sampai dengan Penggugat VIII memberikan kuasa kepada Husnatul Adillah, S.Sy, M.Sy dan Jon Selamat L. Toruan, S.H., Advokat/ Pengacara dari Kantor Perkumpulan Pencerahan Hukum Indonesia (PHI) yang bertindak baik secara bersama-sama ataupun sendiri-sendiri, yang beralamat di Jl. Sari Bakti Rt. 10 Kel. Bagan Pete Kec. Alam Barajo Kota Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Januari 2020, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal dibawah No:

Halaman 1 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Klt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

72/SK/20/PN.KLT, tanggal 25 Agustus 2020, selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

L A W A N:

1. **MASIMUN**, bertempat tinggal Jl. Sukun Indah RT. 023 Desa Purwodadi Kec. Tebing Tinggi Kab. Tanjung Jabung Barat Prov. Jambi, untuk selanjutnya disebut Tergugat I;
2. **CV. LESTARI DAN PT. ONDOS BAYAK JAMBI**, berkedudukan di Desa Porwodadi Kec. Tebing Tinggi Kab. Tanjung Jabung Barat Prov. Jambi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sulton Anam, S.H.,M.H., Advokat yang berkantor di Jl. Sunan Kalijaga Lrg. Sederhana No.21 Rt.12 Kelurahan Simpang III Sipin Kecamatan Kotabaru Kota Jambi Propinsi Jambi berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Agustus 2020, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal dibawah Nomor: 60/SK/20/PN.KLT tanggal 05 Agustus 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
3. **PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, Jakarta Cq. Pemimpin Cabang PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Kantor Cabang, Jambi**, berkedudukan di Jl. Dr. Sutomo Kel. Pasar Jambi Kec. Pasar Jambi Kota Jambi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Al-Bahri Qodie, S.H., M.H., Merti Ardila, S.H., M.H., Akhmad Satria, Ryan Yuniardo, Hengki Angria Firnando, Erry Yudho Perdana berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Agustus 2020, yang telah terdaftar Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal dibawah Nomor: 71/SK/20/PN.KLT tanggal 25 Agustus 2020, untuk selanjutnya disebut Tergugat III;
4. **Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Prov. Jambi**, berkedudukan di Jl. Dokter Sutomo No.17, Kel. Pasar Jambi, Kec. Pasar Jambi. Jambi, Kota Jambi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gatot Muharto, Rakhmat, Anwar Effendi, A. Rivai, Rr. Hanum Rizky Hapsari, Muhammad Al-Hafidhi berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Oktober 2020, yang telah terdaftar Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal dibawah Nomor: 86/SK/2020/PN.KLT tanggal 20 Oktober 2020, untuk selanjutnya disebut Tergugat IV;

Halaman 2 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Klt



5. **PPAT IRSAN HUTAGALUNG, S.H**, berkedudukan di Jl. Ki Hajar Dewantara RT. 09 Kel. Patunas, Kec. Tungkal Ilir Kab. Tanjung Jabung Barat, Prov. Jambi, untuk selanjutnya disebut Tergugat V;
6. **MARKEN SARAGIH**, tempat Tinggal Dahulu beralamat di Jl. Mardeka RT. 05 Desa Dataran Kempas Kec. Tebing Tinggi Kab. Tanjung Jabung Barat sekarang tidak diketahui, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sulton Anam, S.H.,M.H., Advokat yang berkantor di Jln. Sunan Kalijaga Lrg. Sederhana No.21 Rt.12 Kelurahan Simpang III Sipin Kecamatan Kotabaru Kota Jambi Propinsi Jambi berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Agustus 2020, yang telah terdaftar Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal dibawah Nomor: 61/SK/2020/PN.KLT tanggal 5 Agustus 2020, untuk selanjutnya disebut Tergugat VI;
7. **MUKINEM**, Tempat Tinggal Jl. Teratai RT. 11 Desa Purwodadi Kec. Tebing Tinggi Kab. Tanjung Jabung Barat Prov. Jambi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sali selaku Anak Kandung dari Mukinem yang beralamat di RT.011 Desa Purwodadi Kec. Tebing Tinggi Kab. Tanjung Jabung Barat, Provinsi Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil tanggal 16 September 2020 yang telah memperoleh Penetapan No. 2/Pen.K. Insidentil/X/2020/PN.Klt dari Ketua Pengadilan Negeri Kuala Tungkal tanggal 13 Oktober 2020, untuk selanjutnya disebut Tergugat VII;
8. **SALI BIN WIROREJO ALS WIRYO REJO**, bertempat tinggal di Jl. Teratai RT. 11 Desa Purwodadi Kec. Tebing Tinggi Kab. Tanjung Jabung Barat, Prov. Jambi, untuk selanjutnya disebut Tergugat VIII;
9. **SUMARNI BINTI WIROREJO ALS WIRYO REJO**, bertempat Tinggal di Kelapa Gading RT. 19 Desa Purwodadi, Kec. Tebing Tinggi Kab. Tanjung Jabung Barat Prov. Jambi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sali selaku Kakak Kandung dari Sumarni Binti Wirorejo Als Wiryo Rejo yang beralamat di RT.011 Desa Purwodadi Kec. Tebing Tinggi Kab. Tanjung Jabung Barat, berdasarkan surat kuasa insidentil tanggal 16 September 2020 yang telah memperoleh Penetapan No. 2/Pen.K. Insidentil/X/2020/PN.Klt dari Ketua Pengadilan Negeri Kuala Tungkal tanggal 13 Oktober 2020, untuk selanjutnya disebut Tergugat IX;

Halaman 3 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Klt



10. **SUNARSIH BINTI WIROREJO ALS WIRYO REJO**, bertempat Tinggal Jl. Teratai RT. 11 Desa Purwodadi Kec. Tebing Tinggi Kab. Tanjung Jabung Barat Prov. Jambi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sali selaku Kakak Kandung dari Sunarsih Binti Wirorejo Als Wiryio Rejo yang beralamat di RT.011 Desa Purwodadi Kec. Tebing Tinggi Kab. Tanjung Jabung Barat, berdasarkan surat kuasa insidentil tanggal 16 September 2020 yang telah memperoleh Penetapan No. 2/Pen.K. Insidentil/X/2020/PN.Klt dari Ketua Pengadilan Negeri Kuala Tungkal tanggal 13 Oktober 2020, untuk selanjutnya disebut Tergugat X;
11. **NGADIYEM BINTI WIROREJO ALS WIRYO REJO**, bertempat Tinggal di Jl. Teratai RT. 11 Desa Purwodadi Kec. Tebing Tinggi Kab. Tanjung Jabung Barat Prov. Jambi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sali selaku Kakak Kandung dari NGADIYEM BINTI WIROREJO ALS WIRYO REJO yang beralamat di RT.011 Desa Purwodadi Kec. Tebing Tinggi Kab. Tanjung Jabung Barat, berdasarkan surat kuasa insidentil tanggal 16 September 2020 yang telah memperoleh Penetapan No. 2/Pen.K. Insidentil/X/2020/PN.Klt dari Ketua Pengadilan Negeri Kuala Tungkal tanggal 13 Oktober 2020, untuk selanjutnya disebut Tergugat XI;
12. **RUSDI BIN WIROREJO ALS WIRYO REJO**, bertempat Tinggal di Jl. Teratai RT. 11 Desa Purwodadi Kec. Tebing Tinggi Kab. Tanjung Jabung Barat Prov. Jambi, untuk selanjutnya disebut Tergugat XII;
13. **NURBAYA MUNGKUR**, bertempat tinggal di Desa Kuala Dasal Rt. 002 Desa Kuala Dasal, Kec. Tungkal Ulu Kab. Tanjung Jabung Barat, untuk selanjutnya disebut Turut Tergugat I;
14. **DARNI TUMANGGOR BINTI KOSMEN TUMANGGOR**, bertempat Tinggal di Sri Agung RT. 009 Desa Sri Agung Kec. Batang Asam Kab. Tanjung Jabung Barat Prov. Jambi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nurbaya Mungkur, selaku ibu kandung dari DARNI TUMANGGOR BINTI KOSMEN TUMANGGOR yang beralamat di Desa Kuala Dasal Rt. 002 Desa Kuala Dasal, Kec. Tungkal Ulu Kab. Tanjung Jabung Barat, berdasarkan surat kuasa insidentil tanggal 18 September 2020, yang telah memperoleh Penetapan No. 1/Pen.K. Insidentil/X/2020/PN.Klt dari Ketua Pengadilan Negeri

Halaman 4 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Klt



Kuala Tungkal tanggal 13 Oktober 2020, untuk selanjutnya disebut Turut Tergugat II;

15. **JUMALI**, bertempat tinggal di Jl. Teratai RT. 11 Desa Purwodadi Kec. Tebing Tinggi Kab. Tanjung Jabung Barat Prov. Jambi, untuk selanjutnya disebut Turut Tergugat III;

16. **MANGASAHON SITUMORANG**, bertempat tinggal di Jl. Merdeka Barat RT. 06 Desa Purwodadi, Kec. Tebing Tinggi Kab. Tanjung Jabung Barat Prov. Jambi, untuk selanjutnya disebut Turut Tergugat IV;

17. **Kepala Kantor Pertanahan Kab. Tanjung Jabung Barat**, berkedudukan di Jl. Letkol Pol Toegino No. 79 Kel. Patunas Kec. Tungkal Ilir Kab. Tanjung Jabung Barat Prov. Jambi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dat Janwarta Ginting, S.H., M.H., Rahmat Firdaus, Maria Puji Prastanti, Fajar Desi Pratiwi, S.St., Lisa Erianti, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Agustus 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal dibawah Nomor: 8/SK/21/PN.KLT tanggal 27 Januari 2021, untuk selanjutnya disebut Turut Tergugat V;

18. **PT. Agro Wiyana**. berkedudukan di Jl. Besar WKS KM 11 Desa Talang Makmur, Kec. Tebing Tinggi Kab. Tanjung Jabung Barat Prov. Jambi, untuk selanjutnya disebut Turut Tergugat VI;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 20 Juli 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal pada tanggal 21 Juli 2020 dibawah Register Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Klt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 08 September 1993 Penggugat I (Tua Sihotang) membeli sebidang tanah Kepada Alm. Wirorojo Als Wiryo Rejo (Ahli Waris Alm. Wirorojo Als Wiryo Rejo) yang menurut keterangannya tanah tersebut telah bersertipikat dengan nomor SHM 1243/1986 dengan luas 5.000 m² (lima ribu meter persegi) yakni panjang 100 meter x lebar 50 meter yang terletak di Desa Dataran Kempas Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Tanjung Jabung Barat dahulu beralamat di Desa Puwodadi Kec. Tungkal

Halaman 5 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Klt



Ulu Kab. Tanjung Jabung dengan batas-batas tanah pada saat itu adalah sebagai berikut :

Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Wirorejo Als Wiryo Rejo
Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Dolok Saribu
Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Wirorejo Als Wiryo Rejo
Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan

2. Bahwa sebelum dilakukan Transaksi Jual Beli antara Penggugat I dan Alm Wirorejo als Wiryo Rejo, Penggugat I bersama-sama dengan Alm Wirorejo Als Wiryo Rejo pergi melihat Lokasi tanah SHM 1243/1986 tersebut. Sehingga Penggugat I Merasa Yakin dengan keterangan Alm Wirerejo als Wiryo Rejo bahwa tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa Walaupun belum pernah melihat sertifikat yang Asli (hanya diperlihatkan Fotocopy Sertipikat) sehingga tercantum didalam kwitansi jual beli tertanggal 08 September 1993.
3. Bahwa Setelah terjadinya Transaksi Jual Beli tersebut Penggugat I langsung menduduki Lahan tersebut Hingga Pada tahun 1995 Penggugat I ingin melakukan Pemecahan Sertipikat dan menanyakan keberadaan sertifikat tersebut kepada Alm Wirerejo als Wiryo Rejo, namun karena pada saat itu sedang giatnya penawaran kerjasama penanaman kebun kelapa sawit dengan sistem Pola kemitraan KKPA (Kredit Koperasi Primer untuk Anggota) antara Turut Tergugat VI (PT. Agrowiyana) Selaku Inti dan Masyarakat (Petani) Setempat Sebagai Plasma. Oleh karenanya Alm. Wirorejo Als Wiryo Rejo (Ahli Waris Alm. Wirorejo Als Wiryo Rejo) selaku masyarakat (Petani) yang mempunyai lahan di dekat Lokasi Turut Tergugat VI (PT Agrowiyana) ikut juga mendaftarkan diri sebagai Mitra dari Turut Tergugat VI (PT. Agrowiyana). Sehingga Pemecahan atas SHM 1243/1986 tersebut tidak dapat dilakukan, karena Sertipikat tersebut telah berpindah tangan ke Turut Tergugat VI (PT Agrowiyana).
4. Bahwa Sistem Pola Kemitraan KKPA dengan Turut Tergugat VI (PT Agrowiyana) tersebut mensyaratkan Masyarakat Harus terdaftar sebagai Kelompok Tani dan lahan yang dimiliki oleh masyarakat (Petani) minimal seluas ± 2 Ha, maka sebahagian Tanah yang sudah dijual Alm. Wirorejo Als Wiryo Rejo kepada Penggugat I harus juga dimasukkan ke dalam tanah yang akan dikelola oleh Turut Tergugat VI (PT Agrowiyana) dalam Pola Kemitraan Penanaman Kebun Kelapa sawit.
5. Bahwa Sistem Pola Kemitraan KKPA antara Masyarkat (Petani) dengan Turut Tergugat VI (PT Agrowiyana) terdapat Hak-hak dan kewajiban yang

Halaman 6 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



harus dipenuhi oleh kedua belah Pihak dengan Koperasi sebagai Penyalur dan pengawas. Sehingga Masyarakat (Petani) berhak mendapatkan pembagian hasil dari Panen kebun kelapa Sawit sebesar 70% sedangkan 30% dipotong untuk pelunasan kredit di Bank Muamalat Cabang Pekanbru.

6. Bahwa setelah Penyerahan Sertipikat Tersebut ke Turut Tergugat VI (PT Agrowiyana), Maka Turut Tergugat VI (PT. Agrowiyana) selaku pengelola Kebun Kelapa Sawit yang bermitra dengan Masyarakat melakukan rekavling Tanah yang akan ditanami Kelapa Sawit Pada tahun 1995/1996, kemudian pada Tahun 2000 sampai 2006 Turut Tergugat VI (PT. Agrowiyana) memberikan sebahagian hasil Panen Buah sawit kepada Penggugat I sebagai akibat dari Perjanjian Pola kemitraan KKPA antara Masyarakat (Petani) dengan PT Agrowiyana.
7. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat I, pada tanggal 07 Januari 2000 Turut Tergugat V menerbitkan kembali Sertifikat SHM 1773 An. Wiryo Rejo yang dimana letaknya berada di Desa Purwodadi Kec. Tungkal Ulu yang merupakan sebagian tanah yang dibeli Penggugat I dari Alm. Wireorejo Als Wiryo Rejo yang dahulu bersertifikat SHM 1243/1986. Kemudian Sertifikat SHM 1773 tersebut dijadikan jaminan oleh PT. Agrowiyana ke Bank Muamalat selaku Pihak Ketiga yang mendanai penanaman Kebun Kelapa Sawit dengan sistim kemitraan (Plasma). Hingga akhirnya pada tahun 2010 Sertifikat SHM 1773 tersebut dikembalikan ke Alm. Wireorejo Als Wiryo Rejo.
8. Bahwa sejak Penggugat I (Tua Sihotang) membeli tanah sebagaimana disebutkan dalam posita gugatan angka (1), Penggugat I (Tua Sihotang) langsung menguasai secara terus menerus dan terdaftar menjadi anggota Kelompok Tani Sido Makmur yakni kelompok tani yang bermitra dengan PT. Agrowiyana, sebagai anggota kelompok tani Sido Makmur dan pemilik lahan, Penggugat I (Tua Sihotang) menerima hasil penjualan buah sawit berdasarkan luas tanah kebun yang dibeli dari Alm. Wireorejo Als Wiryo Rejo. Hal ini dikarenakan sebagian tanah yang dikelola oleh PT. Agrowiyana ada milik Penggugat I;
9. Bahwa selanjutnya pada tanggal 10 Januari 2007, Penggugat II (Dosmauli Hasugian) membeli sebagian tanah milik Penggugat I (Tua Sihotang) yang dibeli dari Alm. Wireorejo Als Wiryo Rejo untuk dijadikan pertapakan rumah dengan panjang 35 meter x lebar 9 meter (luas = 315 meter²) yaitu sebagian dari tanah SHM 1773/2000 yang terletak di Desa Dataran Kempas Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Tanjung Jabung Barat

Halaman 7 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



dahulu beralamat di Desa Puwodadi Kec. Tungkal Ulu Kab. Tanjung Jabung dengan batas-batas tanah :

Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Tua Sihotang sekarang Antonius Simbolon

Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Situngkir

Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Tua Sihotang

Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan

10. Bahwa Penggugat II (Dosmauli Hasugian) kemudian mendirikan rumah permanen/beton pada tahun 2007 dengan ukuran 8 m x 15 m di atas tanah yang dibelinya dari Penggugat I (Tua Sihotang) yang ditempati/dihuni secara terus menerus hingga saat ini, serta tidak ada pihak lain yang keberatan ;

11. Bahwa selanjutnya pada tanggal 09 Oktober 2014 Penggugat III (Antonius Simbolon) membeli tanah milik Almarhum Kosmen Tumanggor, dimana Alm. Kosmen Tumanggor memperolehnya/membelinya dari sebagian tanah milik Penggugat I (Tua Sihotang) yang dibeli dari Alm. Wirorejo Als Wiryo Rejo berukuran panjang 35 meter x lebar 15 meter (luas = 525 meter²) yaitu sebagian dari tanah SHM 1773/2000 dengan terletak di Desa Dataran Kempas Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Tanjung Jabung Barat dahulu beralamat di Desa Puwodadi Kec. Tungkal Ulu Kab. Tanjung Jabung) dan batas-batas :

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Purba Doli Siagian

Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Dosmauli Hasugian

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Tua Sihotang

Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan

12. Bahwa tanah yang dibeli oleh Almarhum Kosmen Tumanggor dengan letak, luas dan batas-batas sebagaimana disebutkan dalam posita nomor (11), kemudian oleh Alm. Kosmen Tumanggor menjual kepada Penggugat III (Antonius Simbolon) berikut bangunan rumah beton yang ada di atas tanah tersebut dengan harga 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah);

13. Bahwa Penggugat III (Antonius Simbolon) hingga saat ini secara terus menerus menguasai tanah yang dibelinya dari Alm. Kosmen Tumanggor tanpa ada gangguan atau keberatan dari pihak-pihak lain;

14. Bahwa selanjutnya pada tanggal 20 Februari 2014 Penggugat IV (Purba Doli Siagian) membeli sebagian tanah milik Penggugat I (Tua Sihotang) yang dibeli dari Alm. Wirorejo Als Wiryo Rejo berukuran panjang 35 meter

Halaman 8 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



x lebar 15 meter (luas = 525 meter²) yaitu sebagian dari tanah SHM 1773/2000 dengan letak di Desa Dataran Kempas Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Tanjung Jabung Barat dahulu beralamat di Desa Puwodadi Kec. Tungal Ulu Kab. Tanjung Jabung dan batas-batas :

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Tua Sihotang

Sebelah Barat berbatasan dengan tanah dahulu K. Tumanggor sekarang Antonius Simbolon

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Tua Sihotang

Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan

15. Bahwa di atas tanah yang dibeli oleh Penggugat IV (Purba Doli Siagian) dari Penggugat I (Tua Sihotang) dengan ukuran panjang 35 meter x lebar 15 meter (luas = 525 meter²) telah dibangun rumah permanen/beton pada tahun 2014 yang ditempati atau dikuasai hingga saat ini tanpa ada gangguan atau keberatan dari pihak lain ;

16. Bahwa Alm. Wirorojo Als Wiryo Rejo selain menjual sebagian tanah miliknya SHM 1773/2000 kepada Penggugat I (Tua Sihotang), Alm. Wirorojo Als Wiryo Rejo juga menjual sebagian tanah miliknya kepada Turut Tergugat III (Jumali) sekitar Tahun 2003 dengan luas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) yakni panjang 100 meter x lebar 25 meter yang terletak di Desa Dataran Kempas Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Tanjung Jabung Barat dahulu beralamat di Desa Puwodadi Kec. Tungal Ulu Kab. Tanjung Jabung dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Sitompul

Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Tua Sihotang

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Wirorojo Als Wiryo Rejo

Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan

17. Bahwa pada tanggal 17 Februari 2004, Turut Tergugat III (Jumali) kemudian menjual tanah miliknya yang diperoleh sebagaimana dalam posita 15 kepada Turut Tergugat IV (Mangasahon Situmorang) dengan luas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) yakni panjang 100 meter x lebar 25 meter yaitu sebagian dari tanah SHM 1773/2000 yang terletak di Desa Dataran Kempas Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Tanjung Jabung Barat dahulu beralamat di Desa Puwodadi Kec. Tungal Ulu Kab. Tanjung Jabung dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Sitompul

Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Tua Sihotang



Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Wirorejo Als Wiryo Rejo

Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan

18. Bahwa Turut Tergugat IV (Mangasahon Situmorang) kemudian menjual tanah miliknya yang dibeli dari Turut Tergugat III (Jumali) sebagaimana dijelaskan di posita 16, kepada beberapa orang yakni : Penggugat V (Hot Diana Sitorus), Penggugat VI (Hotria Simanjuntak), Penggugat VII (Rudi Pasaribu) dan Penggugat VIII (Jimmi Martin Simanjuntak) dan menghibahkan kepada Gererja GPDI;
19. Bahwa pada tanggal 09 Juli 2008, Penggugat V (Hot Diana Sitorus) membeli tanah dari Turut Tergugat IV (Mangasahon Situmorang) dengan luas 375 m² (tiga ratus tujuh puluh meter persegi) yakni panjang 30 meter x lebar 12,5 meter, yaitu sebagian dari tanah SHM 1773/2000 terletak di Desa Dataran Kempas Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Tanjung Jabung Barat dahulu beralamat di Desa Puwodadi Kec. Tungkal Ulu Kab. Tanjung Jabung seharga Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik M. Situmorang/sekarang Hotria Simanjuntak
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Tua Sihotang
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik M. Situmorang/sekarang Rudi Pasaribu
- Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan
20. Bahwa diatas tanah yang dibeli Penggugat V (Hotdiana Sitorus) yang dibeli dari Turut Tergugat IV (Mangasahon Situmorang) dengan luas dan batas-batas sebagaimana disebutkan dalam posita gugatan no. 19, telah dibangun rumah permanen yang terbuat dari beton oleh Penggugat V (Hotdiana Sitorus) pada tahun 2008 yang hingga saat ini rumah tersebut secara terus menerus ditempati oleh Penggugat V (Hotdiana Sitorus) tanpa ada keberatan atau gangguan dari pihak lain ;
21. Bahwa pada tanggal 25 Juni 2010 Penggugat VI (Hotria Simanjuntak) membeli tanah dari Turut Tergugat IV (Mangasahon Situmorang) yakni seluas 375 m² (tiga ratus tujuh puluh meter persegi) yakni panjang 30 meter x lebar 12,5 meter, yaitu sebagian dari tanah SHM 1773/2000 terletak di Desa Dataran Kempas Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Tanjung Jabung Barat dahulu beralamat di Desa Puwodadi Kec. Tungkal Ulu Kab. Tanjung Jabung seharga Rp. 22.000.000,- (Dua Puluh Dua Juta Rupiah) dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Halaman 10 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik M. Sitompul
Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Hot Diana Sitorus
Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Jimmi Martin
Simanjuntak
Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan

22. Bahwa diatas tanah yang dibeli Penggugat VI (Hotria Simanjuntak) dari Turut Tergugat IV (Mangasahon Situmorang) dengan luas dan batas-batas sebagaimana disebutkan dalam posita 21, telah dibangun rumah permanen yang terbuat dari beton oleh Penggugat VI (Hotria Simanjuntak) pada tahun 2010 yang hingga saat ini rumah tersebut secara terus menerus ditempati oleh Penggugat VI (Hotria Simanjuntak) tanpa ada keberatan atau gangguan dari pihak lain ;

23. Bahwa pada tanggal 22 Juni 2009 Penggugat VII (Rudi Pasaribu) telah membeli tanah dari Turut Tergugat IV (Mangasahon Situmorang) yakni seluas 625 m² (enam ratus dua puluh lima meter persegi) yakni panjang 50 meter x lebar 12,5 meter, yaitu sebagian dari tanah SHM 1773/2000 terletak di Desa Dataran Kempas Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Tanjung Jabung Barat dahulu beralamat di Desa Puwodadi Kec. Tungkal Ulu Kab. Tanjung Jabung dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Jimmi Martin
Simanjuntak
Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Tua Sihotang
Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Gereja
Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Hot Diana Sitorus

24. Bahwa diatas tanah yang dibeli Penggugat VII (Rudi Pasaribu) dari Turut Tergugat IV (Mangasahon Situmorang) dengan luas dan batas-batas sebagaimana disebutkan dalam posita gugatan no. 23, dimana pada saat membeli tanah tersebut telah ditanami sawit bekas garapan PT. Agrowijyana dan sekarang dinikmati hasil sawitnya oleh Penggugat VII (Rudi Pasaribu) tanpa ada keberatan atau gangguan dari pihak lain ;

25. Bahwa pada tanggal 25 Mei 2010 Penggugat VIII (Jimmi Martin Simanjuntak) membeli tanah dari Turut Tergugat IV (Mangasahon Situmorang) yakni seluas 625 m² (Enam Ratus Dua Pluh Lima meter persegi) yakni panjang 50 meter x lebar 12,5 meter, yaitu sebagian dari tanah SHM 1773/2000 terletak di Desa Dataran Kempas Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Tanjung Jabung Barat dahulu beralamat di Desa



Puwodadi Kec. Tungkal Ulu Kab. Tanjung Jabung dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik M. Sitompul
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Rudi Pasaribu
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Gereja
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Hotria Simanjuntak

26. Bahwa diatas tanah yang dibeli Penggugat VIII (Jimmi Martin Simanjuntak) dari Tergugat Turut Tergugat IV (Mangasahon Situmorang) dengan luas dan batas-batas sebagaimana disebutkan dalam posita 25, dimana pada saat membeli tanah tersebut telah ditanami sawit bekas garapan PT. Agrowijya dan sekarang dinikmati hasil sawitnya oleh Penggugat VIII (Jimmi Martin Simanjuntak) tanpa ada keberatan atau gangguan dari pihak lain;

27. Bahwa Turut Tergugat IV (Mangasahon Situmorang) selain menjual tanah miliknya yang dibeli dari Turut Tergugat III (Jumali) kepada beberapa orang yakni : Penggugat V (Hotdiana Sitorus), Penggugat VI (Hotria Simanjuntak), Penggugat VII (Rudi Pasaribu) dan Penggugat VIII (Jimmi Martin Simanjuntak), juga menghibahkan sebagian tanah miliknya kepada Gereja Pantekosta di Indonesia Jemaat Purwodadi guna perluasan gereja yakni seluas 500 m² lima ratus meter persegi) yakni panjang 25 meter x lebar 20 meter, yaitu sebagian dari tanah SHM 1773/2000 terletak di Desa Dataran Kempas Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Tanjung Jabung Barat dahulu beralamat di Desa Puwodadi Kec. Tungkal Ulu Kab. Tanjung Jabung dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Gereja
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Tua Sihotang
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Wirejo Als Wiryo Rejo
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Rudi Pasaribu dan Jimmi Martin Simanjuntak

28. Bahwa Penggugat I selain menjual tanah miliknya yang dibeli dari Alm. Wirejo Als Wiryo Rejo kepada beberapa orang yakni : Penggugat II (Dosmauli Hasugian), Penggugat IV (Purba Doli Siagian), dan Alm. Kosmen Tumanggor (Turut Tergugat VII istri almarhum dan Orang tua Turut Tergugat VIII) yang dijual kepada Penggugat III (Antonius Simbolon), juga menjual sebagian tanah miliknya kepada Situngkir dengan luas 210 m² (Dua Ratus Sepuluh meter persegi) yakni panjang 25 meter x lebar 20 meter, yaitu sebagian dari tanah SHM 1773/2000 yang terletak di Desa

Halaman 12 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dataran Kempas Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Tanjung Jabung Barat dahulu beralamat di Desa Puwodadi Kec. Tungkal Ulu Kab. Tanjung Jabung) dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Lasmaren Tumanggor sekarang Dosmauli Hasugian

Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Dolok Saribu

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Wirorejo Als Wiryo Rejo sekarang Masimun

Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan

29. Bahwa sisa Tanah milik Penggugat I (Tua Sihotang) setelah terjadinya jual beli Antara Penggugat I dengan Penggugat II, jual beli Antara Penggugat I dengan Penggugat IV, jual beli Antara Penggugat I dengan Kosmen Tumanggor dan Jual Beli antara Penggugat I dengan Situngkir sebagaimana diuraikan diatas ialah 3.429 M² yang mana tanah tersebut telah ditanami sawit oleh PT. Agrowiyana, namun setelah angkat kredit, sawit tersebut dikelola oleh Penggugat I (Tua Sihotang) dan telah menikmati hasilnya baik sesudah angkat kredit maupun sebelum angkat kredit.
30. Bahwa Jual beli antara Turut Tergugat IV (Mangasahon Situmorang) dengan Penggugat V, Penggugat VI, Penggugat VII dan Penggugat VIII meskipun belum dilakukan dengan Akta Jual Beli sudah sah menurut hukum ...
31. Bahwa untuk selanjutnya tanah yang dibeli oleh Penggugat I yang seterusnya dijual kepada Penggugat II, Penggugat IV, Penggugat III dari Alm. Kosmen Tumanggor dan tanah yang dibeli oleh Penggugat V, Penggugat VI, Penggugat VII, Penggugat VIII dari Turut Tergugat IV (Mangasahon Situmorang) dengan luas keseluruhan \pm 6.830 m² (Enam Ribu Delapan Ratus Tiga Puluh meter persegi) yakni sebagian dari tanah SHM 1773/2000/Desa Purwodadi disebut dengan **Objek Perkara** ;
32. Bahwa selama Penggugat I (Tua Sihotang) menguasai Objek Perkara, dimana Penggugat II sampai Penggugat VIII belum memecahkan SHM 1773/2000, maka yang membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) hingga saat ini adalah Penggugat I (Tua Sihotang).
33. Bahwa sekitar bulan Agustus 2015, Para Penggugat mendapatkan Informasi bahwa Objek Perkara (Tanah yang dikuasai atau dimiliki Para Penggugat) akan dilakukan Lelang oleh Tergugat III dan Tergugat IV, sehingga pada tanggal 26 Oktober 2015 Para Penggugat diwakili oleh

Halaman 13 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



Penggugat I (Tua Sihotang) dan Penggugat III (Antonius Simbolon) mendatangi Tergugat III guna mengajukan keberatan terhadap pelaksanaan Lelang tersebut, hal ini dikarenakan Para Penggugat tidak pernah dilibatkan dalam penerbitan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang mana didalam objek Hak Tanggungan tersebut terdapat Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat. Sehingga pada saat itu Tergugat III menjelaskan bahwa yang menjadi Objek Hak Tanggungan adalah sisa tanah yang belum dijual oleh Alm. Wirorejo Als Wiryo Rejo, dimana sisa tanah yang belum dijual tersebut telah beralih kepada Tergugat VI.

34. Bahwa seteah Upaya keberatan Para Penggugat Ke Pihak BNI (Tergugat III) maka Tergugat III sebagai Pemegang Hak Tanggungan akhirnya menunda Proses Pelelangan Objek Sengketa dan mencari solusi yang terbaik untuk semua pihak.
35. Bahwa tanpa sepengetahuan dari Para Penggugat, pada tahun 2011 alm. Wirorejo Als Wiryo Rejo selaku pemilik sebagian besar dari tanah SHM 1773/2000/Desa Purwodadi dahulu SHM 1243/1986/ unit Transmigrasi Tungkal Ulu I Desa Tebing tinggi Telah melakukan tukar guling tanah sisa milik Alm. Wirorejo Als Wiryo Rejo dengan Tergugat VI (Marken Saragih) yang pada saat itu menjabat sebagai direktur dari Tergugat II (CV. Lestari dan PT. Ondos Bayak Jambi), dimana tanah yang ditukar tersebut terletak di P2WK Desa Dataran Kempas Kecamatan Tebing Tinggi. Namun didalam SHM 1773/2000 Pendaftaran Peralihan berbunyi **telah terjadi jual beli pada tanggal 26 Januari 2011 antara** Alm. Wirorejo Als Wiryo Rejo dengan Tergugat VI (Marken Saragih) yang diketahui dan dibuatkan AJB dihadapan Tergugat V selaku PPAT. Padahal Alm. Wirorejo Als Wiryo Rejo tidak pernah melakukan jual beli dengan Tergugat VI (Marken Saragih), sehingga jelas Tergugat VI dan Tergugat V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan memanipulasi data-data Alm. Wirorejo Als Wiryo Rejo seolah-olah terjadi jual beli.
36. Bahwa Pada tanggal 12 Maret 2014, Marken Saragih (Tergugat VI) selaku direktur dari Tergugat II (PT. Ondos Bayak Jambi dan CV Lestari pada saat itu) mengadakan perjanjian kredit dengan Objek Hak Tanggungan SHM 1773/2000/Desa Purwodadi kepada Tergugat III (Bank Negara Indonesia Cabang Jambi) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 152/2014, tanpa sepengetahuan dari Para Penggugat atau para Penggugat tidak diikutsertakan sebagai Pihak Ketiga dalam Perjanjian Hak Tanggung tersebut, padahal diatas Objek Perkara ada bangunan dan tanam-tanaman

Halaman 14 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



yang merupakan milik Para Penggugat. Sehingga Pasal 1 dalam surat Perjanjian Hak Tanggungan No : 71/2014 yang menyatakan "*Pihak Pertama menjamin bahwa semua Objek Hak Tanggungan tersebut di atas, betul milik Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas dari beban-beban apapun yang tidak tercatat*". Adalah

BATAL DEMI HUKUM.

37. Bahwa Akibat hukum dari Perjanjian kredit Tersebut Marken Saragih (Tergugat VI) selaku direktur dari Tergugat II (PT. Ondos Bayak Jambi dan CV Lestari) mempunyai Kewajiban untuk membayar Hutang kepada tergugat III Namun hutang tersebut tidak pernah dilunasi oleh Tergugat VI sehingga Tergugat III (Bank Negara Indonesia Cabang Jambi) melalui Tergugat IV (KPKNL Jambi) melakukan lelang terhadap objek hak tanggungan (SHM 1773/2000/Desa Purwodadi) yang kemudian pada Tahun 2019 dimenangkan oleh Tergugat I (Masimun) sebagai Pembeli Lelang, namun
38. Bahwa sebagian tanah dari luas keseluruhan 17.211 M² tanah berdasarkan SHM 1773/2000/Desa Purwodadi yang diagunkan kepada Tergugat III (Bank Negara Indonesia Cabang Jambi) adalah tanah milik Para Penggugat yakni seluas ± 6.830 m² ;
39. Bahwa kemudian pada tanggal 26 Oktober 2019 Para Penggugat mengetahui bahwa terhadap tanah milik Para Penggugat telah dilakukan lelang tanpa adanya pemberitahuan atau pengumuman kepada Para Penggugat. Sehingga Pemenang Lelang dimenangkan oleh Tergugat I (Masimun) menyampaikan langsung kepada Para Penggugat dimana ia menyatakan jika Para Penggugat ingin tanahnya tetap menjadi miliknya maka Para Penggugat harus membayar kepada Tergugat I (Masimun) dengan harga Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per meter karena Tergugat I (Masimum) telah memenangkan lelang, sehingga Para Penggugat keberatan;
40. Bahwa lelang pada Tahun 2019 yang dilaksanakan oleh Tergugat IV (KPKNL Jambi) atas permohonan/pengajuan Tergugat III (Bank Negara Indonesia Cabang Jambi) yang kemudian dimenangkan oleh Tergugat I (Masimun) tidak pernah diberitahukan kepada Para Penggugat, padahal sebelumnya Para Penggugat pada Tahun 2015 telah mengajukan keberatan terhadap pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III (Bank Negara Indonesia Cabang Jambi), sehingga telah mengakibatkan

Halaman 15 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



kerugian bagi Para Penggugat serta berakibat kehilangan haknya atas tanah yang dibeli secara sah menurut hukum;

41. Bahwa Tergugat III (Bank Negara Indonesia Cabang Jambi) dan Tergugat IV (KNPNL Jambi) telah melakukan perbuatan melawan hukum, dimana Tergugat III tidak memberitahukan kepada Para Penggugat akan dilaksanakan lelang, padahal Para Penggugat Tahun 2015 telah mendatangi Tergugat III dengan menyatakan keberatan terhadap lelang tersebut namun tidak ditindaklanjuti. Sehingga Tergugat III dan Tergugat IV telah melanggar Pasal 20 Ayat (3) dan Ayat (4) UU No. 4 Tahun 1996 yang menyatakan :

Pasal 20

- 3) Pelaksanaan Penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (Satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggung kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau merdia masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- 4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) **Batal Demi Hukum.**

Dengan demikian perbuatan sebagaimana dijelaskan diatas yang dilakukan oleh Tergugat III dan Tergugat IV adalah Batal demi Hukum

42. Bahwa para tergugat mengetahui atau setidaknya dapat mengetahui bahwa perbuatannya itu bertentangan dengan hukum dan keadilan yang berlaku karena jelas memperkosa hak para penggugat sehingga menimbulkan kerugian yang tidak sedikit ;
43. Bahwa agar tuntutan para penggugat tidak menjadi ilusioner kelak karena adanya kekhawatiran yang didasarkan sangkaan yang beralasan, bahwa para tergugat akan mengalihkan, memindahtangankan atau memperjualbelikan tanah sengketa. Maka dengan ini para penggugat meminta kepada Pengadilan Negeri Kuala Tungkal yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan terhadap tanah sengketa ;
44. Bahwa agar para tergugat mau mematuhi isi putusan perkara ini kelak secara sukarela, maka kiranya para tergugat dihukum membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) secara

Halaman 16 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggung renteng setiap hari setiap jika lalai menjalankan isi putusan terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*Inkrach van gewijsde zaak*) ;

45. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat didasarkan pada bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh para tergugat, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari para tergugat (*Uit voorbaar bij voorraad*).

46. Bahwa besar kemungkinannya oleh Para Tergugat telah menerbitkan surat-surat, akta dan segala bentuk peralihan lainnya atas tanah sengketa menjadi atas nama Para Tergugat ;

47. Bahwa Para penggugat telah berusaha secara damai meminta kembali tanah sengketa dari Tergugat II baik sebelum lelang maupun kepada Tergugat I setelah terjadi pemenang lelang akan tetapi tidak berhasil ;

Berdasarkan alasan-alasan hukum terurai diatas, penggugat mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuala Tungkal yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini berkenan untuk memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Jual Beli antara Marken Saragih (Tergugat VI) dengan Alm. Wiryo Rejo (Turut Tergugat I istri almarhum dan Orang Tua Turut Tergugat II sampai Turut Tergugat V) yang dibuat dihadapan Tergugat V **Batal Demi Hukum**.
3. Menyatakan Para Penggugat adalah pembeli yang telah beritikad baik dan harus dilindungi oleh Undang-undang ;
4. Menyatakan sah menurut hukum jual beli tertanggal 08 September 1993 antara Alm. Wirejo Als Wiryo Rejo (Turut Tergugat I istri almarhum dan Orang Tua Turut Tergugat II sampai Turut Tergugat V) dengan Penggugat I (Tua Sihotang) dengan luas 5.000 m² (lima ribu meter persegi) yakni panjang 100 meter x lebar 50 meter yang sebagian dari tanah SHM 1773/2000 terletak di Desa Dataran Kempas Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Tanjung Jabung Barat dahulu beralamat di Desa Puwodadi Kec. Tungkal Ulu Kab. Tanjung Jabung dengan batas-batas tanah adalah sebagai berikut :

Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Wirejo Als Wiryo Rejo

Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Dolok Saribu

Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Wirejo Als Wiryo Rejo

Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan

Halaman 17 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit

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)



5. Menyatakan sah menurut hukum jual beli tahun 2004 antara Alm. Wirorejo Als Wiryo Rejo dengan Turut Tergugat X (Jumali) dengan luas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) yakni panjang 100 meter x lebar 25 meter, yang sebagian dari tanah SHM 1773/2000 terletak di Desa Dataran Kempas Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Tanjung Jabung Barat dahulu beralamat di Desa Puwodadi Kec. Tungkal Ulu Kab. Tanjung Jabung dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Sitompul
Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Tua Sihotang
Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Wirorejo Als Wiryo Rejo sekarang Masimun
Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan

6. Menyatakan sah menurut hukum jual beli tertanggal 17 Februari 2004 antara Turut Tergugat X (Jumali) dengan Turut Tergugat IX (Mangasohan Situmorang) atas tanah dengan luas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) yakni panjang 100 meter x lebar 25 meter, yaitu sebagian dari tanah sebagian dari tanah SHM 1773/2000 terletak di Desa Dataran Kempas Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Tanjung Jabung Barat dahulu beralamat di Desa Puwodadi Kec. Tungkal Ulu Kab. Tanjung Jabung dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Sitompul
Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Tua Sihotang
Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Wirorejo Als Wiryo Rejo
Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan

7. Menyatakan sah menurut hukum jual beli tertanggal 12 Januari 2009 antara Alm. Kosmen Tumanggor dengan Penggugat I (Tua Sihotang) atas sebagian tanah dari SHM 1773/2000 yang terletak terletak di Desa Dataran Kempas Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Tanjung Jabung Barat dahulu beralamat di Desa Puwodadi Kec. Tungkal Ulu Kab. Tanjung Jabung dengan luas 525 M² dan batas-batas :

Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Purba Doli Siagian
Sebelah Barat berbatasan dengan Lasmaren Tumanggor
Sebelah Utara berbatasan dengan Tua Sihotang
Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan

8. Menyatakan sah menurut hukum kwitansi jual beli tertanggal 10 Januari 2007 antara Penggugat II (Dosmauli Hasugian) dengan Penggugat I atas sebagian tanah dari SHM 1773/2000 yang terletak di Desa Dataran

Halaman 18 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kempas Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Tanjung Jabung Barat dahulu beralamat di Desa Puwodadi Kec. Tungal Ulu Kab. Tanjung Jabung dengan luas 315 M2 dan batas-batas :

Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Tua Sihotang sekarang Antonius Simbolon

Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Situngkir

Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Tua Sihotang

Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan

9. Menyatakan sah menurut hukum kwitansi jual beli tertanggal 10 Oktober 2014 antara Penggugat III (Antonius Simbolon) dengan Alm. Kosmen Tumanggor atas sebagian tanah dari SHM 1773/2000 yang terletak di Desa Dataran Kempas Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Tanjung Jabung Barat dahulu beralamat di Desa Puwodadi Kec. Tungal Ulu Kab. Tanjung Jabung dengan luas 525 M2 dan batas-batas :

Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Purba Doli Siagian

Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Dosmauli Hasugian

Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Tua Sihotang

Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan

10. Menyatakan sah menurut hukum surat jual beli tertanggal 20 Februari 2014 dan kwitansinya, antara Penggugat IV (Purba Doli Siagian) dengan Penggugat I (Tua Sihotang) atas sebagian tanah dari SHM 1773/2000 yang terletak di Desa Dataran Kempas Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Tanjung Jabung Barat dahulu beralamat di Desa Puwodadi Kec. Tungal Ulu Kab. Tanjung Jabung dengan luas 525 M2 dan batas-batas :

Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Tua Sihotang

Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Kosmen Tumanggor sekarang Antonius Simbolon

Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Tua Sihotang

Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan

11. Menyatakan sah menurut hukum jual beli tertanggal 09 Juli 2008 serta kwitansinya antara Penggugat V (Hotdiana Sitorus) dengan Turut Tergugat IV (Mangasahon Situmorang) atas sebagian tanah dari SHM 1773/2000 yang terletak di Desa Dataran Kempas Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Tanjung Jabung Barat dahulu beralamat di Desa Puwodadi Kec. Tungal Ulu Kab. Tanjung Jabung dengan luas 375 M2 dan batas-batas :

Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah M. Situmorang sekarang Hotria Simanjuntak

Halaman 19 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Klt

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)



Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Tua Sihotang
Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah M. Situmorang sekarang
Rudi Pasaribu
Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan

12. Menyatakan sah menurut hukum jual beli tertanggal 26 Mei 2010 serta kwitansinya antara Penggugat VI (Hotria Simanjuntak) dengan Turut Tergugat IV (Mangasahon Situmorang) atas sebagian tanah dari SHM 1773/2000 yang terletak di Desa Dataran Kempas Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Tanjung Jabung Barat dahulu beralamat di Desa Puwodadi Kec. Tungal Ulu Kab. Tanjung Jabung dengan luas 375 M2 dan batas-batas :

Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah M. Sitompul
Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Hot Diana Sitorus
Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Jimmi Martin Simanjuntak
Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan

13. Menyatakan sah menurut hukum jual beli tertanggal 22 Juni 2009 antara Penggugat VII (Rudi Pasaribu) dengan Turut Tergugat IV (Mangasahon Situmorang) atas sebagian tanah dari SHM 1773/2000 yang terletak di Desa Dataran Kempas Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Tanjung Jabung Barat dahulu beralamat di Desa Puwodadi Kec. Tungal Ulu Kab. Tanjung Jabung dengan luas 625 M2 dan batas-batas :

Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Jimmi Simanjuntak
Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Tua Sihotang
Sebelah Utara berbatasan dengan Gereja GPDI
Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Hot Diana Sitorus

14. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat VIII (Jimmi Martin Simanjuntak) dengan Turut Tergugat IV (Mangasahon Situmorang) atas sebagian tanah dari SHM 1773/2000 yang terletak di Desa Dataran Kempas Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Tanjung Jabung Barat dahulu beralamat di Desa Puwodadi Kec. Tungal Ulu Kab. Tanjung Jabung dengan luas 625 M2 dan batas-batas :

Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Sitompul
Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Rudi Pasaribu
Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Gereja GPDI
Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Hotria Simanjuntak

15. Menyatakan Penggugat I (Tua Sihotang) sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas sebagian tanah dari SHM 1773/2000 yang terletak di Desa

Halaman 20 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



Dataran Kempas Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Tanjung Jabung Barat dahulu beralamat di Desa Puwodadi Kec. Tungkal Ulu Kab. Tanjung Jabung dengan luas 3.429 M2 (Sisa Tanah) dan batas-batas :

Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Gereja GPDI, Rudi Pasaribu dan Hot Diana Simanjuntak

Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Dolok Saribu

Sebelah Utara berbatasan dengan Wirejo Als Wiryo Rejo

Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan, Puba Doli Siagian, Antonius Simbolon, Dosmauli Hasugian dan Situngkir.

16. Menyatakan Penggugat II (Dosmauli Hasugian) sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas sebagian tanah dari SHM 1773/2000 yang terletak di Desa Dataran Kempas Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Tanjung Jabung Barat dahulu beralamat di Desa Puwodadi Kec. Tungkal Ulu Kab. Tanjung Jabung dengan luas 315 M2 dan batas-batas :

Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Tua Sihotang sekarang Antonius Simbolon

Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Situngkir

Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Tua Sihotang

Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan

17. Menyatakan Penggugat III (Antonius Simbolon) sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas sebagian tanah dari SHM 1773/2000 yang terletak di Desa Dataran Kempas Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Tanjung Jabung Barat dahulu beralamat di Desa Puwodadi Kec. Tungkal Ulu Kab. Tanjung Jabung dengan luas 525 M2 dan batas-batas :

Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Purba Doli Siagian

Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Dosmauli Hasugian

Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Tua Sihotang

Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan

18. Menyatakan Penggugat IV (Purba Doli Siagian) sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas t sebagian tanah dari SHM 1773/2000 yang terletak di Desa Dataran Kempas Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Tanjung Jabung Barat dahulu beralamat di Desa Puwodadi Kec. Tungkal Ulu Kab. Tanjung Jabung dengan luas 525M2 dan batas-batas :

Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Tua Sihotang

Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Kosmen Tumanggor sekarang Antonius Simbolon

Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Tua Sihotang

Halaman 21 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan

19. Menyatakan Penggugat V (Hot Diana Sitorus) sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas sebagian tanah dari SHM 1773/2000 yang terletak di Desa Dataran Kempas Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Tanjung Jabung Barat dahulu beralamat di Desa Puwodadi Kec. Tungkal Ulu Kab. Tanjung Jabung dengan luas 375 M2 dan batas-batas :

Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah M. Situmorang/sekarang Hotria Simanjuntak

Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Tua Sihotang

Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah M. Situmorang/sekarang Rudi Pasaribu

Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan

20. Menyatakan Penggugat VI (Hotria Simanjuntak) sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas sebagian tanah dari SHM 1773/2000 yang terletak di Desa Dataran Kempas Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Tanjung Jabung Barat dahulu beralamat di Desa Puwodadi Kec. Tungkal Ulu Kab. Tanjung Jabung dengan luas 375 M2 dan batas-batas :

Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah M. Sitompul

Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Hot Diana Sitorus

Sebelah Utara berbatasan dengan Jimmi Martin Simanjuntak

Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan

21. Menyatakan Penggugat VII (Rudi Pasaribu) sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas sebagian tanah dari SHM 1773/2000 yang terletak di Desa Dataran Kempas Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Tanjung Jabung Barat dahulu beralamat di Desa Puwodadi Kec. Tungkal Ulu Kab. Tanjung Jabung dengan luas 625 M2 dan batas-batas :

Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Jimmi Martin Simanjuntak

Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Tua Sihotang

Sebelah Utara berbatasan dengan Gereja GPDI

Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Hot Diana Sitorus

22. Menyatakan Penggugat VIII (Jimmi Martin Simanjuntak) sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas tanah yang terletak di Desa Dataran Kempas Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Tanjung Jabung Barat dahulu beralamat di Desa Puwodadi Kec. Tungkal Ulu Kab. Tanjung Jabung dengan luas 625 M2 dan batas-batas :

Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah M. Sitompul

Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Rudi Pasaribu

Halaman 22 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Gereja GPDI

Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Hotria Simanjuntak

23. Menyatakan penguasaan para Penggugat atas tanah sengketa tersebut adalah sebagai perbuatan hukum yang harus dilindungi oleh peraturan perundang-undangan.
24. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
25. Memerintahkan kepada Para Turut Tergugat untuk tunduk terhadap putusan dalam perkara ini;
26. Menghukum Tergugat I (Masimun) dan atau siapa saja yang mendapatkan hak-hak dari padanya untuk segera melakukan pemecahan sertifikat atas tanah milik Para Penggugat.
27. Menyatakan sita jaminan terhadap tanah objek sengketa ;
28. Menghukum para tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) secara tanggung renteng setiap hari jika lalai menjalankan isi putusan terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (Inkrach van gewijsde zaak);
29. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad) walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi.
30. Menghukum pula para tergugat secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

ATAU

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain Mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Para Penggugat, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat V masing-masing menghadap kuasanya, Tergugat I, Tergugat VIII, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat IV masing-masing menghadap sendiri, Tergugat IV tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap namun mengirimkan jawabannya, Tergugat V tidak hadir dan Kuasa Penggugat menyerahkan surat perbaikan gugatannya terkait domisili Tergugat V yang sekarang tidak diketahui lagi alamatnya pada sidang hari Selasa tanggal 8 September 2020, Tergugat XII, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat VI, masing-masing tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun menurut masing-masing meskipun telah dipanggil dengan sah dan patut, sedangkan ketidakhadirannya itu tidak disebabkan oleh alasan yang sah;

Halaman 23 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



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, Feri Deliansyah, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kuala Tungkal, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 November 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat yang telah hadir diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat yang hadir menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah dibacakan isi gugatan Para Penggugat yang terhadap gugatan tersebut, Para Penggugat mengajukan perbaikan gugatan yang terinci sebagai berikut:

1. Pada Halaman 9 Posita 12 Tertulis sebagai berikut :

Bahwa tanah yang dibeli oleh Almarhum Kosmen Tumanggor dengan letak, luas dan batas-batas sebagaimana disebutkan dalam posita nomor (11), kemudian oleh Alm. Kosmen Tumanggor menjual kepada Penggugat III (Antonius Simbolon) berikut bangunan rumah beton yang ada di atas tanah tersebut dengan harga 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) ;

Yang Benar adalah sebagai berikut :

Bahwa tanah yang dibeli oleh Almarhum Kosmen Tumanggor dengan letak, luas dan batas-batas sebagaimana disebutkan dalam posita nomor (11), kemudian oleh Alm. Kosmen Tumanggor Tanah Tersebut dijual kepada Penggugat III (Antonius Simbolon) berikut bangunan rumah beton yang ada di atas tanah tersebut dengan harga 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) ;

2. Pada halaman 10 Posita 17 tertulis sebagai berikut :

Bahwa pada tanggal 17 Februari 2004, Turut Tergugat III (Jumali) kemudian menjual tanah miliknya yang diperoleh sebagaimana dalam posita 15 kepada Turut Tergugat IV (Mangasahon Situmorang) dengan luas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) yakni panjang 100 meter x lebar 25 meter yaitu sebagian dari tanah SHM 1773/2000 yang terletak di Desa Dataran Kempas Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Tanjung

Halaman 24 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



Jabung Barat dahulu beralamat di Desa Puwodadi Kec. Tungkal Ulu Kab.

Tanjung Jabung dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Sitompul

Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Tua Sihotang

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Wirorejo Als Wiryo Rejo

Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan

Seharusnya yang benar adalah sebagai berikut :

Bahwa pada tanggal 17 Februari 2004, Turut Tergugat III (Jumali) menjual tanah miliknya yang diperoleh oleh Turut Tergugat III (Jumali) sebagaimana dalam posita 16 kepada Turut Tergugat IV (Mangasahon Situmorang) dengan luas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) yakni panjang 100 meter x lebar 25 meter yaitu sebagian dari tanah SHM 1773/2000 yang terletak di Desa Dataran Kempas Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Tanjung Jabung Barat dahulu beralamat di Desa Puwodadi Kec. Tungkal Ulu Kab. Tanjung Jabung dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Sitompul

Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Tua Sihotang

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Wirorejo Als Wiryo Rejo

Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan

3. Pada Halaman 15 Posita 39 tertulis Sebagai Berikut :

Bahwa kemudian pada tanggal 26 Oktober 2019 Para Penggugat mengetahui bahwa terhadap tanah milik Para Penggugat telah dilakukan lelang tanpa adanya pemberitahuan atau pengumuman kepada Para Penggugat. Sehingga Pemenang Lelang dimenangkan oleh Tergugat I (Masimun) menyampaikan langsung kepada Para Penggugat dimana ia menyatakan jika Para Penggugat ingin tanahnya tetap menjadi miliknya maka Para Penggugat harus membayar kepada Tergugat I (Masimun) dengan harga Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per meter karena Tergugat I (Masimun) telah memenangkan lelang, sehingga Para Penggugat keberatan;

Seharusnya yang benar adalah sebagai berikut :

Bahwa dikemudian hari pada tanggal 26 Oktober 2019 Para Penggugat mengetahui bahwa terhadap tanah milik Para Penggugat telah dilakukan lelang (dilelang) tanpa adanya Surat pemberitahuan atau pengumuman kepada Para Penggugat. Sehingga Pemenang Lelang atas nama Tergugat I (Masimun) menyampaikan langsung kepada Para Penggugat dengan menyatakan jika Para Penggugat ingin tanahnya tetap menjadi milik Para

Halaman 25 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



Penggugat maka Para Penggugat harus membayar kepada Tergugat I (Masimun) dengan harga Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) Per meter dikalikan dengan Panjang Tanah, namun Para Penggugat Merasa keberatan dengan Permintaan dari Tergugat I (Masimun) tersebut ;

4. Pada Halaman 17 Petitum Nomor 2 tertulis sebagai berikut :
 2. Menyatakan Jual Beli antara Marken Saragih (Tergugat VI) dengan Alm. Wiryo Rejo (Turut Tergugat I istri almarhum dan Orang Tua Turut Tergugat II sampai Turut Tergugat V) yang dibuat dihadapan Tergugat V Batal Demi Hukum

Seharusnya yang benar adalah sebagai berikut :

2. Menyatakan Jual Beli antara Marken Saragih (Tergugat VI) dengan Alm. Wiryo Rejo (Tergugat VII istri almarhum dan Orang Tua dari Tergugat VIII sampai Tergugat XII) yang dibuat dihadapan Tergugat V Batal Demi Hukum
5. Pada Halaman 17 Petitum Nomor 2 dilakukan Penambahan Isi Petitum dengan menambah angka 2.1 dan angka 2.2 dengan tidak merubah Pokok Perkara (berdasarkan Pasal 127 Rv) yang disengketakan sehingga Petitum angka 2 berbunyi sebagai berikut:
 2. Menyatakan Jual Beli antara Marken Saragih (Tergugat VI) dengan Alm. Wiryo Rejo (Tergugat VII istri almarhum dan Orang Tua dari Tergugat VIII sampai Tergugat XII) yang dibuat dihadapan Tergugat V Batal Demi Hukum
 - 2.1 Menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan dengan Nomor : 71/2014 yang dibuat pada tanggal 13 Bulan Februari tahun 2014 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dorika, SH Batal Demi Hukum
 - 2.2 Menyatakan Lelang Atas Objek Sengketa (SHM No :1773/2000 dan SHT No : 152/2014) yang dilakukan Oleh Tergugat III melalui Tergugat IV tertanggal 22 Oktober 2019 berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 1006/13//2019. Adalah Tidak sah dan Batal Demi Hukum
 6. Pada Halaman 17 dan 18 Petitum Nomor 4 tertulis sebagai berikut :
 4. Menyatakan sah menurut hukum jual beli tertanggal 08 September 1993 antara Alm. Wiryo Rejo Als Wiryo Rejo (Turut Tergugat I istri almarhum dan Orang Tua Turut Tergugat II sampai Turut Tergugat V) dengan Penggugat I (Tua Sihotang) dengan luas 5.000 m2 (lima ribu meter persegi) yakni panjang 100 meter x lebar 50 meter yang sebagian dari tanah SHM 1773/2000 terletak di Desa Dataran Kempas Kecamatan

Halaman 26 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



Tebing Tinggi Kabupaten Tanjung Jabung Barat dahulu beralamat di Desa Puwodadi Kec. Tungkal Ulu Kab. Tanjung Jabung dengan batas-batas tanah adalah sebagai berikut :

Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Wirerejo Als Wiryo Rejo

Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Dolok Saribu

Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Wirerejo Als Wiryo Rejo

Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan

Seharusnya yang benar adalah sebagai berikut :

4. Menyatakan sah menurut hukum jual beli tertanggal 08 September 1993 antara Alm. Wirerejo Als Wiryo Rejo (Tergugat VII istri almarhum dan Orang Tua dari Tergugat VIII sampai dengan Tergugat XII) dengan Penggugat I (Tua Sihotang) dengan luas 5.000 m² (lima ribu meter persegi) yakni panjang 100 meter x lebar 50 meter yang merupakan sebagian dari tanah SHM 1773/2000 terletak di Desa Dataran Kempas Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Tanjung Jabung Barat dahulu beralamat di Desa Puwodadi Kec. Tungkal Ulu Kab. Tanjung Jabung dengan batas-batas tanah adalah sebagai berikut :

Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Wirerejo Als Wiryo Rejo

Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Dolok Saribu

Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Wirerejo Als Wiryo Rejo

Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat V memberikan jawaban sebagai berikut:

Menimbang, bahwa secara spesifik Tergugat II dan Tergugat VI memberikan jawaban sebagai berikut:

Bahwa Tergugat II dan Tergugat VI secara tegas menolak seluruh dalil-dalil dari Para Penggugat dalam Gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat II dan Tergugat VI;

Adapun yang mendasari Jawaban dan Eksepsi Tergugat II dan Tergugat VI pada pokoknya adalah sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Error In Persona (*menyatukan badan hukum dan bukan badan hukum*)
 - a. Bahwa Dalam gugatan Para Penggugat menggugat PT. Ondos Bayak Jambi dan Cv. Lestari, menjadi satu kesatuan sebagai Tergugat II, hal ini

Halaman 27 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



sangat bertentangan dengan Pasal 19 sampai dengan Pasal 35 Kitab Undang – undang Hukum Dagang (KUHD)

- b. Bahwa jika Para Penggugat hendak menggugat CV. Lestari maka Pengurusnya lah yang harus di Gugat dan memisahkan dari PT. Ondos Bayak Jambi, sebab yang bertindak sebagai atas nama adalah Pengurus CV, karena CV bukan merupakan badan hukum sehingga CV tidak dapat dianggap sebagai subjek hukum yang berdiri sendiri.
 - c. Sebelumnya perlu disampaikan bahwa istilah yang digunakan oleh Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (“UUPT”) adalah Direksi dan bukan Direktur, yang merupakan istilah umum yang digunakan oleh masyarakat. Sedangkan istilah untuk seorang Direktur dari Persekutuan Komanditer (CV), berdasarkan **Pasal 19-35** Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (“**KUHD**”), adalah Sekutu Pengurus/Sekutu Komplementer. Lebih lanjut, pengertian Direksi menurut **Pasal 1 ayat 5 UUPT** adalah (salah satu) organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar.
2. Gugatan yang diajukan Para Pengugat Tidak Jelas dan kabur serta tidak tertentu (*Exceptio Obscur Libelum*)
 - a. Bahwa yang menjadi dasar hukum Para Pengugat adalah Perbuatan Melawan Hukum Namun Para penggugat tidak merincikan perbuatan mana dari Tergugat II dan Tergugat VI yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
 - b. Bahwa Para Penggugat juga tidak merincikan secara tegas dan jelas kerugian apa yang di timbulkan dari Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat VI;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II dan Tergugat VI menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat kecuali dalil-dalil yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Tergugat II dan Tergugat VI;
2. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Tergugat II dan Tergugat VI dalam Eksepsi di atas mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan (integral) dengan dalil-dalil dalam pokok perkara ;

Halaman 28 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



3. Bahwa Tergugat II dan Tergugat VI mendapatkan tanah objek perkara aquo adalah dengan cara jual beli dengan Alm. Wirorejo alias wiryo rejo (*Suami tergugat VII dan orang tua Tergugat VIII sampai dengan Tergugat XII*);
4. Bahwa proses jual beli dilakukan secara langsung dan sadar di hadapan Tergugat V selaku Notaris/PPAT, yang mana proses pembayarannya adalah Tergugat VI memberikan sebidang tanah miliknya kepada Alm. Wirorejo alias wiryo rejo (*Suami tergugat VII dan orang tua Tergugat VIII sampai dengan Tergugat XII*) dan Alm. Wirorejo alias wiryo rejo (*Suami tergugat VII dan orang tua Tergugat VIII sampai dengan Tergugat XII*) menyerahkan tanah sisa objek sengketa aquo kepada Tergugat VI;
5. Bahwa Tergugat VI selain menyerahkan sebidang tanah miliknya kepada Alm. Wirorejo alias wiryo rejo (*Suami tergugat VII dan orang tua Tergugat VIII sampai dengan Tergugat XII*), Tergugat VI juga membayar senilai uang sebagai tambahan, karena volume dan kualitas tanah antara milik Tergugat VI dengan milik Alm. Wirorejo alias wiryo rejo (*Suami tergugat VII dan orang tua Tergugat VIII sampai dengan Tergugat XII*) sangatlah jauh berbeda;
6. Bahwa Tergugat II dan Tergugat VI mengakui secara tegas, objek perkara aquo adalah hak Para Penggugat, sebab Para Penggugat terlebih dahulu membeli tanah objek sengketa aquo dari Alm. Wirorejo alias wiryo rejo (*Suami tergugat VII dan orang tua Tergugat VIII sampai dengan Tergugat XII*);
7. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat angka 35 Halaman 14 Gugatan Para Penggugat merupakan dalil yang mengada – ngada dan tidak berdasarkan hukum, sebab proses jual beli sebagai dasar balik nama Sertifikat dari Alm. Wirorejo alias wiryo rejo (*Suami tergugat VII dan orang tua Tergugat VIII sampai dengan Tergugat XII*) kepada Tergugat VI dilakukan dalam keadaan sadar, tanpa paksaan dari pihak manapun dan di hadiri langsung oleh Alm. Wirorejo alias wiryo rejo (*Suami tergugat VII dan orang tua Tergugat VIII sampai dengan Tergugat XII*) di hadapan Tergugat V;
8. Bahwa Tergugat II dan Tergugat VI sebelum melakukan kontrak perjanjian kredit dengan Tergugat III (*Bank BNI 46 Cabang Jambi*) Tergugat II dan Tergugat VI terlebih dahulu melakukan perjanjian kontrak dengan Bank Mandiri Cabang Jambi, namun di tengah jalan proses pembayaran kredit, Tergugat II dan Tergugat VI memindahkan perjanjian kredit dengan Tergugat III;

Halaman 29 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



9. Bahwa pada saat perjanjian Kredit dengan Bank Mandiri Cabang Jambi, Tergugat II dan Tergugat VI telah menyampaikan jika yang menjadi anggunan kredit SHM 1773 tahun 2000 adalah sisa luasan yang telah di jula Alm. Wirorejo alias wiryo rejo (*Suami tergugat VII dan orang tua Tergugat VIII sampai denga Tergugat XII*) kepada Para Penggugat, dan Pihak Bank Mandiri mengiyakan dan menyarankan nanti tarik saja jika ada sertifikat pengganti, namun pada saat perjanjian kredit di alihkan kepada Tergugat III pihak Bank Mandiri tidak lagi menjelaskan dan Tergugat II dan Tergugat VI juga lupa menyampaikan kepada Tergugat III;
10. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat angka 37 halaman 15, Tergugat II dan Tergugat VI menyampaikan jika Tergugat II dan Tergugat VI tidak mengetahui telah dilakukan lelang hak tanggungan, sebab Tergugat III tidak ada memberitahukan jika objek hak tanggungan Tergugat II dan Tergugat VI telah di lelang dan di menangkan oleh Tergugat I;
11. Bahwa Tergugat II dan Tergugat VI baru mengetahui bahwa sertifikat objek Hak tanggungan miliknya telah di lelang oleh Tergugat III pada saat Tergugat II dan Tergugat VI hendak menebutnya kepada Tergugat III, namun Tergugat III menyatakan jika sertifikat objek Hak Tanggungan Tergugat II dan Tergugat VI telah di lelang dan di menangkan oleh Tergugat I;

Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan serta fakta-fakta yang telah diuraikan di atas, dengan ini Tergugat II dan Tergugat VI mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II dan Tergugat VI

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat
2. Menyatakan Tergugat II dan Tergugat VI tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

Atau apabila Majelis Hakim Yang Mulias berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo ex bono*).

Menimbang, bahwa secara spesifik Tergugat III memberikan jawaban sebagai berikut:



DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*Obscure Libellum*)

1.1 Bahwa PARA PENGGUGAT mendalilkan TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana tercantum dalam gugatan *a quo* pada angka 41 halaman 16 yang berbunyi :

“Bahwa Tergugat III (Bank Negara Indonesia Cabang Jambi) dan Tergugat IV (KPKNL Jambi) telah melakukan perbuatan melawan hukum, dimana Tergugat III tidak memberitahukan kepada Para Penggugat akan dilaksanakan lelang, padahal Para Tergugat Tahun 2015 telah mendatangi Tergugat III dengan menyatakan keberatan terhadap lelang tersebut namun tidak ditindaklanjuti. Sehingga Tergugat III dan Tergugat IV telah melanggar Pasal 20 Ayat (3) dan Ayat (4) UU No. 4 Tahun 1996. Dengan demikian perbuatan sebagaimana dijelaskan di atas yang dilakukan oleh Tergugat III dan Tergugat IV adalah Batal demi Hukum”.

1.2 Bahwa berdasarkan dalil-dalil PARA PENGGUGAT tersebut di atas, maka gugatan PARA PENGGUGAT terhadap TERGUGAT III secara nyata adalah **tidak jelas, tidak cermat, dan tidak tepat** dengan alasan-alasan sebagai berikut :

a. PARA PENGGUGAT dalam gugatan *a quo* tidak dapat menyebutkan perbuatan TERGUGAT III yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum dengan tidak adanya dasar petitum gugatan *a quo* yang dapat menjelaskan terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 dan Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdato”).

b. PARA PENGGUGAT dalam gugatan *a quo* menyimpulkan secara sepihak tanpa berdasarkan fakta hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku mengenai pelaksanaan Perjanjian Kredit antara TERGUGAT III dan PT. Ondos Bayak Jambi dan CV. Lestari selaku PENERIMA KREDIT yang menjaminkan objek perkara *a quo* kepada TERGUGAT III.

c. PARA PENGGUGAT dalam gugatan perkara *a quo* secara nyata tidak tepat sebab TERGUGAT III telah melaksanakan Perjanjian Kredit antara TERGUGAT III dan PT. Ondos Bayak Jambi dan CV. Lestari selaku PENERIMA KREDIT dengan itikad baik dan tetap mematuhi peraturan perundang-undangan, termasuk KUHPerdato, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (“UU Hak

Halaman 31 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



Tanggung”) dan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (“UU Perbankan”).

1.3 Bahwa bagaimana mungkin PAR APENGGUGAT mendalilkan telah mempunyai dasar perlawanan, sementara **PARA PENGGUGAT sendiri tidak mampu secara objektif mengakui adanya fakta hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku** yang menjadi dasar mengapa objek perkara *a quo* berada dalam penguasaan TERGUGAT III dan dasar serta alasan atas pelaksanaan eksekusi lelang terhadap objek perkara *quo* tersebut.

1.4 Bahwa sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 149 Ayat (1) RBG dan sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 582 K/SIP/1973 yang berbunyi :

”Karena petitum gugatan adalah tidak jelas gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

1.5 Dengan demikian, gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT tidak memenuhi syarat substansial **fundamentum petendi** ini, maka gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT secara nyata adalah **obscure libel**. -----

1.6 Dengan demikian, gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT tidak memenuhi syarat substansial **fundamentum petendi** ini, maka gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT secara nyata adalah **obscure libel**. -----

2. PARA PENGGUGAT Tidak Memiliki *Legal Standing* (*Gemis Aanhoedanigheid*)

2.1 Bahwa PARA PENGGUGAT dalam Gugatan *a quo* yakni pada Petitum halaman 21 butir 15 berbunyi :

”Menyatakan PARA PENGGUGAT sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas sebagian tanah SHM 1773/2000 yang terletak di Desa Dataran Kempas Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Tanjung Jabung Barat dahulu beralamat di Desa Purwodadi Kec. Tungkal Ulu Kab. Tanjung Jabung. : ... ”.

2.2 Bahwa fakta hukumnya SHM No. 1773 tanggal 01-07-2000 yang terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung atas nama Marken Saragih (TERGUGAT VI), sehingga hal tersebut tersebut menunjukkan pemilik objek perkara *a quo* bukanlah PARA PENGGUGAT melainkan Sdr. Marken Saragih (TERGUGAT VI)hal ini menunjukkan PARA

Halaman 32 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



PENGGUGAT tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat sebagaimana yang dijelaskan secara lebih lanjut dalam *posita* Surat Jawaban inisehingga **PARAPENGGUGAT tidak mempunyai *persona standi in judicio* atas perkara a quodi** hadapan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal.

3. GUGATAN ERROR IN PERSONA (Keliru Pihak yang Ditarik sebagai Tergugat)

3.1 Bahwa dalil-dalil gugatan *a quo* PARA PENGGUGAT pada intinya menyatakan perbuatan TERGUGAT III yang mengajukan lelang terhadap SHM No. 1773 tanggal 01-07-2000 atas nama Marken Saragih (TERGUGAT VI) tanpa adanya pemberitahuan kepada PARA TERGUGAT merupakan perbuatan melawan hukum.

3.2 Bahwa sebagaimana dijelaskan pada Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang berbunyi :

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

3.3 Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek perkara yang dilakukan oleh TERGUGAT III sebagai akibat cidera janji yang dilakukan oleh PT. Ondos Bayak Jambi dan CV. Lestari selaku debitor atas fasilitas kredit yang diperolehnya dari TERGUGAT III, dan TERGUGAT III telah beritikad baik dalam mengajukan lelang dengan melaksanakannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan **seharusnya tidak ditarik sebagai TERGUGAT III** dalam perkara ini.

3.4 Dengan demikian, gugatan perkara *a quo* yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT **tidak memenuhi syarat substansial** ini, maka gugatan *a quo* yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT secara hukum adalah **error in persona**.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh PARA PENGGUGAT dalam Gugatan *a quo*, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT III.
2. Bahwa hubungan hukum antara PT. Ondos Bayak Jambi dan CV. Lestari (PENERIMA KREDIT) dan TERGUGAT III melalui PT. Bank Negara Indonesai (Persero) Tbk. Kantor Cabang Jambi dimulai sejak PENERIMA

Halaman 33 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



KREDIT mengajukan permohonan fasilitas kredit dengan rincian sebagai berikut :

- Surat permohonan Kredit CV. Lestari tanggal 07 Oktober 2013;
- Surat permohonan Kredit PT. Ondos Bayak Jambi tanggal 28 Oktober 2013;
- Surat permohonan Kredit PT. Ondos Bayak Jambi tanggal 28 Oktober 2013;
- Surat permohonan Kredit PT. Ondos Bayak Jambi tanggal 28 Oktober 2013.

3. Bahwa atas permohonan PENERIMA KREDIT sebagaimana tersebut di atas dan berdasarkan kemampuan serta kesediaan PENERIMA KREDIT untuk mengembalikan pinjaman, maka permohonan pinjaman tersebut disetujui oleh TERGUGAT III berdasarkan Surat Keputusan Kredit Nomor JMC/06/0790/R tanggal 13 Desember 2013.

4. Bahwa TERGUGAT III dan PENERIMA KREDIT sepakat untuk mengikatkan diridalam hubungan hukum keperdataan yang dituangkan ke dalam **Perjanjian Kredit (selanjutnya disebut "PK") sebagai berikut :**

1. Perjanjian Kredit No. JMC/2013/069 tanggal 13-12-2013 (CV. Lestari);
2. Perjanjian Kredit No. JMC/2013/070 tanggal 13-12-2013 (PT. Ondos Bayak Jambi);
3. Perjanjian Kredit No. JMC/2013/071 tanggal 13-12-2013 (PT. Ondos Bayak Jambi); dan
4. Perjanjian Kredit No. JMC/2013/072 tanggal 13-12-2013 (PT. Ondos Bayak Jambi).

5. Bahwa PK sebagaimana tersebut pada angka 4 di atas, menjelaskan hal-hal antara lain sebagai berikut :

1. Perjanjian Kredit No. JMC/2013/069 tanggal 13-12-2013;
 - Maksimum kredit : Rp. 3.800.000.000,- (*tiga milyar delapan ratus juta rupiah*)
 - Tujuan kredit : Tambahan modal kerja usaha
 - Bentuk kredit : Kredit Modal Kerja (KMK) – RC Terbatas
 - Jangka waktu : 12 (dua belas bulan) terhitung sejak tanggal 13 Desember 2013 sampai dengan tanggal 12 Desember 2014
2. Perjanjian Kredit No. JMC/2013/070 tanggal 13-12-2013;
 - Maksimum kredit : Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*)

Halaman 34 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



- Tujuan kredit : Tambahan modal kerja usaha
 - Bentuk kredit : Kredit Modal Kerja (KMK) – RC Terbatas
 - Jangka waktu : 12 (dua belas bulan) terhitung sejak tanggal 13 Desember 2013 sampai dengan tanggal 12 Desember 2014
3. Perjanjian Kredit No. JMC/2013/071 tanggal 13-12-2013;
- Maksimum kredit : Rp. 864.847.356,-
(delapan ratus enam puluh empat juta delapan ratus empat puluh tujuh ribu tiga ratus lima puluh enam rupiah)
 - Tujuan kredit : Tambahan modal kerja usaha
 - Bentuk kredit : Kredit Investasi
 - Jangka waktu : 41 (empat puluh satu) bulan terhitung sejak tanggal 13 Desember 2013 sampai dengan tanggal 12 Mei 2017
4. Perjanjian Kredit No. JMC/2013/072 tanggal 13-12-2013.
- Maksimum kredit : Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah)
 - Tujuan kredit : Tambahan modal kerja usaha
 - Bentuk kredit : Kredit Modal Kerja Term Loan
 - Jangka waktu : 36 (tiga puluh enam) bulan terhitung sejak tanggal 13 Desember 2013 sampai dengan tanggal 12 Desember 2012
5. Bahwa sebagaimana tercantum dalam Lampiran PK No. JMC/2013/069 tanggal 13-12-2013, PK No. JMC/2013/070 tanggal 13-12-2013, PK No. JMC/2013/071 tanggal 13-12-2013 dan PK No. JMC/2013/072 tanggal 13-12-2013, PENERIMA KREDIT telah menyerahkan beberapa jaminan kredit kepada TERGUGAT III salah satunya adalah Tanah Kebun Sawit yang terletak di Desa Purwodadi, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Tanjung Jabung Barat, Propinsi Jambi Rumah Tinggal dengan Luas 17.211 m² dengan bukti kepemilikan **SHM No. 1773** tanggal 01-07-2000 atas nama Marken Saragih (TERGUGAT VI) dan diikat dengan Hak Tanggungan guna menjadi jaminan pembayaran kembali kredit.
6. Bahwa pengikatan Hak Tanggungan terhadap jaminan yang dilakukan oleh TERLAWAN II telah sesuai dengan Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Untuk selanjutnya disebut UUHT) yaitu sebagai berikut :
- Pasal 1 angka 1 yang berbunyi sebagai berikut :

Halaman 35 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



"Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain."

- Pasal 10 angka 2 yang berbunyi sebagai berikut :

"Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

7. Bahwa atas jaminan kredit sebagaimana tersebut pada angka 5 di atas telah dilakukan pengikatan jaminan secara sempurna dengan bukti Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (selanjutnya disebut "HT I") No. 152/2014 tanggal 12 Maret 2014 dengan nilai Rp. 263.200.000,- (dua ratus enam puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Tanjung Jabung Barat, pemegang HT I adalah TERGUGAT III.
8. Bahwa PENERIMA KREDIT dalam memberikan Hak Tanggungan atas objek perkara dalam gugatan *a quo* tertuang dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan ("selanjutnya disebut APHT") No. 71/2014 tanggal 13 Februari 2014 yang dibuat dihadapan Dorika, S.H., M.Kn.
9. Bahwa Pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi :
"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".
10. Bahwa penandatanganan PK dan perubahan-perubahannya tersebut telah sesuai dengan asas *pacta sunt servanda* sebagaimana dimaksud dalam ketentuan tersebut di atas.
11. Bahwa PK dan perubahan-perubahannya tersebut telah ditandatangani secara sadar dan tanpa paksaan oleh PENERIMA KREDIT dan TERGUGAT III sehingga hubungan hukum yang terjadi di antara Para Pihak tersebut adalah **sah, berharga, serta mempunyai nilai pembuktian berdasarkan hukum**.
12. Bahwa dalam perjalanan perjanjian kredit tersebut, PENERIMA KREDIT tidak dapat melaksanakan kewajibannya kepada TERGUGAT III sehingga

Halaman 36 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



fasilitas kredit yang diterima PENERIMA KREDIT tersebut beralih dalam kategori macet sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/28/DPNP tanggal 31 Juli 2013 perihal Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dalam Lampiran I yang menyebutkan kriteria kemampuan membayar dilihat dari ketepatan pembayaran pokok dan bunga yang terbagi menjadi sebagai berikut :

- a. Lancar, yaitu pembayaran tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan persyaratan kredit.
 - b. Dalam Perhatian Khusus, yaitu terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga sampai dengan 90 (*sembilan puluh*) hari dan jarang mengalami cerukan.
 - c. Kurang Lancar, yaitu terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 90 (*sembilan puluh*) hari sampai dengan 120 (*seratus dua puluh*) hari dan terdapat cerukan yang berulang kali khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas.
 - d. Diragukan, yaitu terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 120 (*seratus dua puluh*) hari sampai dengan 180 (*seratus delapan puluh*) hari dan terjadi cerukan yang bersifat permanen khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas.
 - e. Macet, yaitu terdapat tunggakan pokok dan atau bunga yang telah melampaui 180 (*seratus delapan puluh*) hari.
13. Bahwa Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi :
“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ia menerapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai denga lewatnya waktu yang ditentukan”.
14. Bahwa dengan adanya fakta hukum berupa kelalaian PENERIMA KREDIT dalam memenuhi kewajiban PENERIMA KREDIT pada angka 12 dan memperhatikan ketentuan pada angka 13 s.d. 14 tersebut di atas, maka PENERIMA KREDIT **secara nyata telah wanprestasi kepada TERGUGAT III** terhadap PK No. JMC/2013/069 tanggal 13-12-2013, PK No. JMC/2013/070 tanggal 13-12-2013, PK No. JMC/2013/071 tanggal 13-12-2013 dan PK No. JMC/2013/072 tanggal 13-12-2013.
15. Bahwa mengingat fasilitas kredit PENERIMA KREDIT telah masuk dalam kategori Macet dan wanprestasi yang dilakukan PENERIMA KREDIT

Halaman 37 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



tersebut, maka TERGUGAT III dengan itikad baik mengingatkan PENERIMA KREDIT dengan menyampaikan teguran tunggakan kredit secara berturut-turut melalui surat-surat sebagai berikut :

- **Surat Peringatan kepada CV. Lestari**

1. Surat Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Regional Remedial & Recovery Palembang Nomor : RMV3/3.3/229H tanggal 03 Desember 2018;
2. Surat Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Regional Remedial & Recovery Palembang Nomor : RMV3/3.3/002A tanggal 02 Januari 2019; dan
3. Surat Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Regional Remedial & Recovery Palembang Nomor : RMV3/3.3/076A tanggal 01 Februari 2019.

- **Surat Peringatan kepada PT. Ondos Bayak Jambi**

1. Surat Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Regional Remedial & Recovery Palembang Nomor : RMV3/3/2386 tanggal 24 September 2018;
2. Surat Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Regional Remedial & Recovery Palembang Nomor : RMV3/3/2729 tanggal 08 Oktober 2018; dan
3. Surat Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Regional Remedial & Recovery Palembang Nomor : RMV3/3/3051 tanggal 02 November 2018.

16. Bahwa sampai dengan saat ini PENERIMA KREDIT tidak mampu dan tidak beritikad baik untuk melakukan kewajibannya sebagaimana diatur dalam PK No. JMC/2013/069 tanggal 13-12-2013, PK No. JMC/2013/070 tanggal 13-12-2013, PK No. JMC/2013/071 tanggal 13-12-2013 dan PK No. JMC/2013/072 tanggal 13-12-2013. Sehingga TERGUGAT III mengajukan permohonan penjualan objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum (dhi. melalui KPKNL) atas jaminan kredit milik PENERIMA KREDIT dengan berdasarkan pada Pasal 20 ayat (1) UUHT.
17. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terdapat pada angka 3 s.d 18 di atas, secara nyata dapat dibuktikan bahwa TERGUGAT III adalah **kreditur preferen yang beritikad baik dan benar (te goeder trouw)** yang wajib mendapat perlindungan hukum.
6. Bahwa oleh karena fasilitas kredit PENERIMA KREDIT dinyatakan macet, dan sampai saat ini PENERIMA KREDIT tidak mampu dan tidak beritikad

Halaman 38 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada TERGUGAT III maka sudah sepatutnya TERGUGAT III melakukan upaya-upaya untuk penyelesaian kredit PENERIMA KREDIT yang salah satunya adalah dengan melakukan penjualan terhadap jaminan PENERIMA KREDIT sebagaimana telah diatur dalam PK No. JMC/2013/069 tanggal 13-12-2013, PK No. JMC/2013/070 tanggal 13-12-2013, PK No. JMC/2013/071 tanggal 13-12-2013 dan PK No. JMC/2013/072 tanggal 13-12-2013 dan disepakati oleh PENERIMA KREDIT.

7. Bahwa Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (untuk selanjutnya disebut dengan "**UUHT**") dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut "**PMK Lelang**") mengatur sebagai berikut :

a. Pasal 6 UUHT berbunyi sebagai berikut:

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

b. Pasal 14 UUHT berbunyi sebagai berikut :

"Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Sehingga Sertipikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah."

c. Pasal 20 ayat 1 UUHT berbunyi sebagai berikut :

"Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6."

d. Pasal 6 huruf e PMK Lelang :

"Lelang eksekusi diantaranya terdiri dari, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)."

18. Bahwa sehubungan dengan pelaksanaan lelang terhadap objek agunan milik PENERIMA KREDIT, lelang telah dilakukan sebanyak 2 (dua) kalikan

Halaman 39 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT III telah menyampaikan pemberitahuan kepada PENERIMA KREDIT melalui surat-surat sebagai berikut :

- a. Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Regional Remedial & Recovery Palembang Nomor RMV/3/3.3/1030 tanggal 15 Juli 2019 perihal Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang tanggal 15 Agustus 2019;
 - b. Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Regional Remedial & Recovery Palembang Nomor RMV/3/3.3/814A tanggal 14 September 2019 perihal Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang tanggal 10 Oktober 2019;
 - c. Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Regional Remedial & Recovery Palembang Nomor RMV/3/3/931 tanggal 15 Oktober 2019 perihal Pemberitahuan Hasil Lelang.
19. Bahwa bagaimana mungkin PARA PENGGUGAT menyatakan dalil TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak memberitahukan kepada PARA PENGGUGAT terkait pelaksanaan lelang terhadap objek perkara *a quo*, padahal PARA PENGGUGAT bukan pemilik objek perkara *a quo* melainkan Sdr. Marken Saragih (TERGUGAT VI) sehingga tidak ada kewajiban bagi TERGUGAT III untuk memberitahukan pelaksanaan lelang tersebut kepada PARA TERGUGAT.
20. Bahwa objek perkara *a quo* yang merupakan objek agunan atau jaminan PENERIMA KREDIT yang diserahkan kepada TERGUGAT III, telah laku terjual pada lelang kedua yaitu lelang pada tanggal 10 Oktober 2019 dengan nilai Rp. 162.062.000,- (*seratus enam puluh dua juta enam puluh dua ribu rupiah*) dimana pembelinya adalah Sdr. Masimun (TERGUGAT I) sebagaimana tertera dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor : 1006/13//2019 tanggal 22 Oktober 2019.
21. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang terdapat pada angka 2 s.d 21 di atas, secara nyata dapat dibuktikan bahwa TERGUGAT III adalah kreditur yang beritikad baik dan benar (*te goeder trouw*) terhadap PENERIMA KREDIT dan wajib mendapat perlindungan hukum menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
22. Bahwa PARA TERGUGAT juga secara nyata mendalilkan hal-hal yang mengada-ada dalam Gugatan *a quo* tanpa disertai dengan dasar hukum (*legal standing*) dan fakta hukum sehingga memperlihatkan dengan jelas bahwa PARA TERGUGAT merupakan Pihak yang tidak beritikad baik (*te kwader trouw*) kepada TERGUGAT III sehingga memperjelas kembali

Halaman 40 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit

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)



bahwa gugatan *a quo* sudah selayaknya untuk **ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)**.

23. Bahwa dikarenakan dalil-dalil yang disampaikan oleh PARA TERGUGAT dalam gugatannya secara nyata tidak berdasarkan pada fakta hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka TERGUGAT III merasa dalil-dalil yang disampaikan oleh PARA PENGGUGAT untuk selanjutnya tidak perlu ditanggapi dan dilakukan pemeriksaan lebih lanjut oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka kami mohon dengan hormat dan kiranya cukup beralasan demi hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT III.
2. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*). ---

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
2. Menyatakan TERGUGAT III sebagai **Kreditur Preferen yang beritikad baik dan benar (*te goeder trouw*)** yang wajib mendapat perlindungan hukum.
3. Menyatakan PARA PENGGUGAT sebagai pihak yang beritikad buruk (*te kwader trouw*) dalam gugatan *a quo*.
4. Menyatakan upaya lelang jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan TERGUGAT III terhadap aset jaminan PT. Ondos Bayak Jambi dan CV. Lestari adalah sah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
5. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo* kepada PARA PENGGUGAT.

Apabila Pengadilan Negeri Kuala Tungkal dan atau Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (***ex aequo et bono***). -----

Menimbang, bahwa secara spesifik Tergugat IV memberikan jawaban sebagai berikut:

Halaman 41 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat IV tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat IV.

1. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

1. Bahwa substansi gugatan Penggugat adalah terkait pelaksanaan lelang yang diajukan oleh PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Regional Remedial & Recovery Palembang (*in casu* Tergugat I) selaku Penjual melalui Tergugat IV atas objek perkara *a quo*.
2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK Juklak Lelang"), telah diatur bahwa Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual.
3. Bahwa pada permohonan lelang *a quo*, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Regional Remedial & Recovery Palembang selaku Penjual juga telah melampirkan dokumen berupa Surat Pernyataan tertanggal 06 September 2019 yang salah satu isinya menyatakan bahwa Penjual bertanggung jawab sepenuhnya apabila terjadi gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang terkait dengan obyek lelang/pelaksanaan lelang, serta akan membebaskan Pejabat Lelang/KPKNL Jambi dari segala tuntutan tersebut.
4. Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, Tergugat IV memohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan sesuai ketentuan Pasal 17 ayat (2) PMK Juklak Lelang dan Surat Pernyataan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Regional Remedial & Recovery Palembang tanggal 09 September 2019, konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung oleh Tergugat II terkait proses lelang telah beralih kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Regional Remedial & Recovery Palembang- selaku Penjual.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.

Halaman 42 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya khususnya yang ditujukan kepada Tergugat IV adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang atas objek jaminan berupa Sebidang tanah kebun sawit dengan luas 17.211 m² yang terletak di Desa Purwodadi, Kec. Tebing Tinggi, Kab. Tanjung Jabung Barat, Prov. Jambi, dengan alas hak berupa SHM Nomor 1773 terdaftar atas nama Marken Saragih.
3. Bahwa Tergugat IV tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat IV.
 - A. Penetapan dan Pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Tergugat IV adalah sah demi hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum.**
 1. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 41 halaman 16 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melanggar Pasal 20 ayat (3) dan (4) UUHT.
 2. Bahwa dapat kami sampaikan kepada Penggugat, pelaksanaan lelang *a quo* tidak bertentangan dengan Pasal 20 ayat (3) dan (4) UU No. 4 Tahun 1996 karena yang dimaksud dengan Pasal tersebut adalah pelaksanaan dari penjualan yang dilakukan di bawah tangan, sedangkan pelaksanaan lelang *a quo* bukanlah penjualan yang dilakukan dibawah tangan.
 3. Bahwa guna memperkuat bantahan Tergugat IV di atas, perlu kiranya Tergugat IV uraikan terlebih dahulu bahwa penetapan dan pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* yang dilaksanakan oleh Tergugat IV telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum.
 4. Bahwa dapat Tergugat IV sampaikan, berdasarkan Pasal 13 PMK Lelang, telah diatur bahwa:

“Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.”
 5. Bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang bertempat di KPKNL Jambi pada tanggal 10 Oktober 2019 atas objek jaminan kredit tersebut, dilakukan atas permohonan Saudara Wijaya Kesuma selaku Pgs. Pemimpin Kelompok PT Bank Negara



Indonesia (Persero) Tbk Regional Remedial & Recovery Palembang sesuai dengan Surat Nomor RMV3/3.3/786.

6. Bahwa PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Regional Remedial & Recovery Palembang merupakan Kreditur yang sah atas kredit yang diberikan kepada Tergugat VI selaku Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : JMC/2013/069 tanggal 13 Desember 2013.
7. Bahwa atas perjanjian kredit sebagaimana disebut pada dalil angka 5 di atas, Tergugat VI selaku Debitur telah menjaminkan agunan berupa 10 (sepuluh) bidang tanah yang satu diantaranya merupakan objek perkara *a quo* yaitu berupa Sebidang tanah kebun sawit dengan luas 17.211 m² yang terletak di Desa Purwodadi, Kec. Tebing Tinggi, Kab. Tanjung Jabung Barat, Prov. Jambi, dengan alas hak berupa SHM Nomor 1773 terdaftar atas nama Marken Saragih, yang telah dibebani Hak Tanggungan, dan telah tercatat dalam Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 152/2014 dan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 71/2014.
8. Bahwa atas kredit tersebut, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Regional Remedial & Recovery Palembang selaku Kreditur telah mengeluarkan surat peringatan kepada Debitur untuk menyelesaikan kewajibannya namun Debitur tetap tidak menyelesaikan kewajibannya sehingga Kreditur bermaksud menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil uang pelunasannya dari hasil penjualan tersebut.
9. Bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan "*Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.*" Unsur-unsur yang terjalin menjadi esensi dalam Pasal 6 UUHT, adalah:
 - a. Debitur Cidera Janji;
 - b. Kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama diberi hak;
 - c. **Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri;**
 - d. Syarat penjualan melalui pelelangan umum;
 - e. Hak kreditur mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;
 - f. Hak Kreditur mengambil pelunasan piutangnya sebatas hak tagih.
10. Bahwa kemudian dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT ditegaskan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain

Halaman 44 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



janji pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji. Suatu janji menjadi ada dan mengikat jika disepakati oleh kedua belah pihak yang memperjanjikan.

11. Bahwa guna menerangkan hak atas objek perkara *a quo* yang dilelang, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Regional Remedial & Recovery Palembang selaku Penjual juga telah melengkapi dokumen berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yaitu SKPT Nomor 27/2019 tanggal 12 Juli 2019 yang menerangkan objek berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1773 atas nama Marken Saragih.
12. Bahwa sebagaimana tercantum didalam Pasal 2 Halaman 7 APHT Nomor 71/2014 tanggal 13 Februari 2014 yang pada intinya menyatakan bahwa jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, Pihak Kedua selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama : a) menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
13. Bahwa sesuai dengan peraturan diatas, pemegang hak tanggungan pertama (dhi. Tergugat III) dapat melakukan penjualan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan pihak manapun berdasarkan kesepakatan yang telah disepakati bersama dengan pemberi hak tanggungan (dhi. Penggugat).
14. Bahwa sesuai ketentuan yang diatur dalam Pasal 24 ayat (1) PMK Lelang, Kepala KPKNL Jambi telah menerbitkan Surat Nomor S-1431/WKN.04/KNL.01/2019 tanggal 13 September 2019 perihal Penetapan Jadwal Lelang yang menetapkan bahwa lelang atas objek jaminan di atas akan dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 10 Oktober 2019.
15. Bahwa atas pelaksanaan lelang tersebut, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Regional Remedial & Recovery Palembang selaku Penjual telah memberitahukan kepada Debitur yang sah melalui surat Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang Ulang Nomor: RMV3/3.3/814A pada tanggal 14 September 2019.
16. Bahwa pelaksanaan lelang tersebut juga telah diumumkan melalui Surat Kabar Harian Jambi Ekspres tanggal 03 Oktober 2019 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.

Halaman 45 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



17. Bahwa dapat Tergugat IV sampaikan kepada Penggugat, Pasal 20 ayat (3) bukan dimaksudkan untuk pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT melainkan untuk pelaksanaan penjualan yang dilakukan dibawah tangan sebagaimana berbunyi pada Pasal 20 ayat (2) : *“atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.”*
18. Bahwa dalam pelaksanaan lelang *a quo*, Pejabat Lelang pada KPKNL Jambi juga telah menerbitkan Risalah Lelang Nomor 1006/13/2019 tanggal 10 Oktober 2019.
19. Bahwa karena pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat IV telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku serta tidak bertentangan dengan hukum atau peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, penetapan dan pelaksanaan lelang tersebut berikut Risalah Lelang Nomor Nomor 1006/13/2019 tanggal 10 Oktober 2019 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan).
20. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, telah jelas dan nyata bahwa penetapan lelang dan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat IV telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga sudah sepatutnya dianggap sah demi hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*), serta tidak dapat dibatalkan dan telah dengan jelas membuktikan bahwa dalil-dalil Penggugat sebagaimana dalam gugatannya adalah dalil yang tidak berdasar dan mengada-ada.

B. Tergugat IV menolak tuntutan putusan serta merta (*Uitvoerbaar bij voorrad*) yang diajukan oleh Penggugat.

1. Bahwa Tergugat IV menolak Petitum Penggugat pada angka 29 halaman 23 yang meminta Majelis Hakim untuk menyatakan putusan perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorrad*) walaupun ada upaya banding, kasasi, dan upaya hukum lainnya.
2. Bahwa perlu Tergugat IV sampaikan bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil dinyatakan dengan tegas bahwa “setiap kali akan melaksanakan

Halaman 46 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 yang menyebutkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”.

3. Bahwa dikarenakan tuntutan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo tidak disertai dengan uang jaminan yang senilai dengan objek gugatan a quo, maka sudah seharusnya permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat dimaksud ditolak dan tidak dapat dilaksanakan.

Maka Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi-eksepsi Tergugat IV;
2. Menyatakan Tergugat IV dikeluarkan sebagai pihak;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tindakan Tergugat IV terkait dengan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* merupakan lelang yang sesuai prosedur, dilakukan secara sah dan tidak melawan hukum;
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 1006/13/2019 tanggal 10 Oktober 2019 adalah sah dan berharga sehingga memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menyatakan menolak permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa secara spesifik Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, dan Tergugat XI memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonsensi sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

1. Bahwa Para Tergugat (Ahli Waris Almarhum Wirorejo Als Wiryo Rejo) secara tegas mengakui apa yang menjadi kebenaran gugatan Para

Halaman 47 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



Penggugat kecuali yang secara tegas Para Tergugat (Ahli Waris Almarhum Wirorejo Als Wiryo Rejo) sangkal dan bantah dalam jawaban gugatan ini.

2. Bahwa Para Tergugat (Ahli Waris Almarhum Wirorejo Als Wiryo Rejo) **membenarkan terhadap gugatan Para Penggugat dalam Gugatannya**, karena asal muasal Perolehan Objek Sengketa ialah dari Almarhum Wirorejo Als Wiryo Rejo yang merupakan orang tua dari Tergugat VIII sampai Tergugat IX dan suami dari Tergugat VII.
3. Bahwa terhadap Posita poin 1 dan 16, Para Tergugat membenarkan peristiwa tersebut, dimana orang tua Para Tergugat, Almarhum Wirorejo Als Wiryo Rejo telah menjual sebagian tanahnya kepada Penggugat I (Tua Sihotang) pada tanggal 08 September 1993 dengan luas 5.000 M² dan menjual juga kepada Turut Tergugat III (Jumali) pada Tahun 2003 dengan luas 2.500 M².
4. Bahwa terhadap Posita poin 2 sampai 6 memang benar demikian adanya, sehingga apa yang para Penggugat dalilkan tidak kami bantah atau kami sangkal kebenarannya.
5. Bahwa terhadap Posita poin 7, memang benar telah terjadi penerbitan Sertifikat SHM 1773 An. Wiryo Rejo oleh Turut Tergugat V, akan tetapi permohonan pendaftaran dan penerbitan atas sertifikat tersebut bukanlah permohonan dan inisiatif dari Almarhum Wirorejo Als Wiryo Rejo (Ahli Waris Almarhum Wirorejo Als Wiryo Rejo) sehingga penerbitan Sertipikat 1773 SHM 1773 An. Wiryo Rejo tersebut merupakan tindakan Sepihak PT Agrowiyana (Turut Tergugat VI) selaku pemegang sertipikat yang diserahkan oleh almarhum Wirorejo Als Wiryo Rejo semasa hidupnya dan tindakan penerbitan sertipikat tersebut adalah perbuatan yang tidak bertanggungjawab serta tidak berhubungan langsung dengan Para Tergugat (Ahli Waris Almarhum Wirorejo Als Wiryo Rejo).
6. Bahwa sertipikat yang diserahkan oleh Almarhum Wirorejo Als Wiryo Rejo (Ahli Waris Almarhum Wirorejo Als Wiryo Rejo) kepada PT Agrowiyana adalah Sertipikat SHM 1243/1986 yang merupakan sertipikat program Transmigrasi. Dari dari keseluruhan luasan tanah yang ada di sertipikat tersebut di kemudian hari dilakukan pemecahan dibawah tangan kepada Penggugat I (Tua Sihotang) seluas 5.000 M², kepada Turut Tergugat III (Jumali) seluas 2.500 M² dan kepada sitompul kurang lebih seluas 2.500 M². Sedangkan Sisa Luasan tanah yang dimiliki oleh Almarhum Wirorejo Als Wiryo Rejo di tukarkan dengan tanah milik Marken Saragih (Sertipikat

Halaman 48 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



Atas nama orang lain bukan atas nama Marken Saragih) yang berlokasi di daerah P2WK.

7. Bahwa terhadap Posita 9 sampai dengan 15 dan Posita poin 17 sampai dengan poin 34 Para Tergugat (Ahli Waris Almarhum Wirerejo Als Wiryo Rejo) tidak perlu menanggapi hal tersebut karena aktifitas Penjualan (Pengalihan hak milik) dan Pengajuan Hak Tanggungan oleh Marken Saragih merupakan kuasa serta kewenangan dari yang bersangkutan dan merupakan hak dari masing-masing perorangan dalam pergaulan bermasyarakat dan pemenuhan hak hidup.
8. Bahwa terhadap Posita poin 35 memang benar telah terjadi tukar guling tanah antara Almarhum Wirerejo Als Wiryo Rejo dan Marken Saragih dan pemberitahuan tukar guling tanah tersebut diberitahukan kepada Para Penggugat setelah kegiatan tukar guling tersebut dilaksanakan yang mana tanah yang ditukar guling tersebut merupakan sisa dari Penjualan tanah milih almarhum Wirerejo Als Wiryo Rejo sebagaimana dijelaskan dalam poin 6 Jawaban gugatan ini. Adapun proses Akta Jual Beli dihadapan Tergugat V tidak ada melibatkan Almarhum Wirerejo Als Wiryo Rejo dan ahli warisnya.
9. Bahwa terhadap posita poin 36 sampai dengan poin 47 tidak ada bantahan atau tanggapan dari Para Tergugat (Ahli Waris Almarhum Wirerejo Als Wiryo Rejo) dikarenakan Para Tergugat (Ahli Waris Almarhum Wirerejo Als Wiryo Rejo) tidak ada kepentingan dalam hal tersebut.

DALAM REKONPENSII

1. Bahwa Para Tergugat (Ahli Waris Almarhum Wirerejo Als Wiryo Rejo) untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonpensi dan Turut Tergugat V sebagai Tergugat Rekonpensi I serta Turut Tergugat VI untuk selanjutnya sebagai Tergugat Rekonpensi II.
2. Bahwa Almarhum Wirerejo Als Wiryo Rejo merupakan orang yang kurang mengerti tulis baca serta kurang paham tentang administrasi dan tidak mempunyai pengetahuan hukum yang mumpuni sehingga Pengembalian Sertipikat oleh PT Agro Wiyana kepada Almarhum tidak memperhatikan nomor dan lokasi tanah yang ada di sertipikat yang dikembalikan tersebut sehingga perubahan nomor sertipikat dari sertipikat SHM 1243 menjadi Sertipikat SHM 1773 merupakan ke alpaan dari almarhum Wirerejo..
3. Bahwa Almarhum Wirerejo Als Wiryo Rejo **semasa hidupnya tidak pernah melakukan permohonan penerbitan sertipikat SHM 1773/2000 An. Wiryo Rejo** yang sekarang beralamat di Desa Dataran Kempas Kec.

Halaman 49 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



Tebing Tinggi dahulu beralamat di Desa Purwodadi Kec. Tungkal Ulu Kab. Tanjung Jabung Barat. Dimana jelas terhadap SHM 1773 tersebut sebelumnya **telah ada sertifikat SHM 1243/1986 An. Wirerejo** yang sekarang alamatnya di Desa Dataran Kempas Kec. Tebing Tinggi dahulu sebelumnya beralamat di Desa Tebing Tinggi/Tungkal Ulu I unit III Kec. Tungkal Ulu Kab. Tanjung Jabung.

4. Bahwa Almarhum Wirerejo Als Wiryu Rejo telah menyerahkan Sertifikat 1243/1986 An. Wirerejo kepada Tergugat Rekonpensi II (PT. Agrowiyana) untuk Jaminan pola kemitraan penanaman kebun sawit, namun tanpa sepengetahuan Almarhum Wirerejo Als Wiryu Rejo dan Para Penggugat Rekonpensi (Ahli Waris Wirerejo Als Wiryu Rejo), Tergugat Rekonpensi II mengajukan permohonan kepada Tergugat Rekonpensi III guna menbitkan sertifikat baru, hingga akhirnya terbtilah sertifikat 1773/2000 An. Wiryu Rejo.
5. Bahwa dikarenakan diatas Objek Sengketa tersebut terdapat 2 (dua) SHM yaitu SHM 1243 An. Wirerejo dan SHM 1773 An. Wiryu Rejo maka jelas adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi I dan tergugat Rekonpensi II. sehingga guna memberikan kepastian hukum serta terselenggaranya tertib penyelenggaraan pemerintahan dalam hal pendaftaran tanah kepada semua pihak, maka SHM 1773 An. Wiyo Rejo **tidak sah dan batal demi hukum.**

Bahwa berdasarkan uraian diatas serta berdasarkan fakta hukum yang akan dibuktikan pada tahap pembuktian maka Tergugat memohon kepada Majelis hakim yang mengadili perkara ini kiranya berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonpesi/Para Tergugat VII sampai dengan XII.
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi I dan Tergugat Rekonpesi II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan Sertifikat SHM 1773/2000 An. Wiryu Rejo yang beralamat di Desa Dataran Kempas Kec. Tebing Tinggi dahulu beralamat di Desa Purwodadi Kec. Tungkal Ulu Kab. Tanjung Jabung Barat adalah batal demi hukum.

Halaman 50 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonpesi I untuk menghapus Nomor SHM 1773/2000 AN. Wiryo Rejo dari Register Buku Tanah yang terdaftar di Kantor BPN Kab. Tanjung Jabung Barat.
5. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa secara spesifik Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut:

Dengan ini mengajukan Jawaban atas surat gugatan Para Penggugat dalam perkara ini :

1. Bahwa dalam Jawaban Gugatan ini Para Turut Tergugat (Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II) akan membantah, menyangkal dan mengakui kebenaran Gugatan selama itu telah menjadi fakta atas apa yang oleh Para Turut tergugat ketahui tentang duduk perkara yang saat ini di sengkatakan di Pengadilan Negeri Kuala Tungkal dan Para Turut Tergugat tidak akan menyangkal atau membantah dalil-dalil yang tidak Para Tergugat Ketahui..
2. Bahwa Para Turut Tergugat merupakan Ahli Waris dari Almarhum Kosmen Tumanggor sehingga yang banyak mengetahui duduk perkara ini adalah Almarhum Kosmen Tumanggor.
3. Bahwa semasa Hidup Almarhum Kosmen Tumanggor memang Pernah membeli sebidang tanah dengan luas 525 M² dari Penggugat I (Tua Sihotang) yang mana tanah tersebut diperoleh oleh Penggugat I dari Almarhum Wirorejo (bapak dari Tergugat VII sampai Tergugat XII) pada tahun 1993.
4. Bahwa Tanah yang dibeli oleh Almarhum Kosmen Tumanggor tersebut kemudian dibangun Rumah di atas tanah tersebut, kemudian pada tanggal 09 Oktober 2014 Rumah beserta tanah tersebut kami jual kepada Penggugat III dengan harga Rp. 170.000.000,-
5. Bahwa pada saat Pembelian Tanah Tersebut Almarhum KosmenTumanggor tidak pernah diperlihatkan Sertipikat yang asli hanya diperlihatkan Fotocopy Sertipikat dari SHM 1243. Dan sepengetahuan Para Turut Tergugat tanh tersebut di kelola oleh Penggugat I (Tua Sihotang) termasuk dalam hal memanen Kelapa Sawit.
6. Bahwa memang benar tidak ada sengketa atau keberatan dari pihak lain sewaktu almarhum Kosmen Tumanggor membeli tanah tersebut dari

Halaman 51 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat I dan selama mendiami Rumah dan Tanah Tersebut juga tidak ada yang keberatan. Kemudian saat kami menjual Rumah beserta tanah tersebut tidak ada keberatan dari pihak manapun.

7. Bahwa terhadap poin-poin Gugatan Para Penggugat tidak ada bantahan atau keberatan selama hal tersebut tidak merugikan kepentingan Para Turut Tergugat serta dapat dipertanggungjawabkan oleh Para Penggugat.

Bahwa berdasarkan uraian diatas maka Para Turut Tergugat memohon kepada Majelis hakim yang mengadili perkara ini kiranya berkenan menjatuhkan putusan dengan amar Putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Sah menurut Hukum Jual Beli antara Tua Sihotang dan Kosmen Tumanggor.
3. Menyatakan Sah menurut Hukum Jual Beli antara Kosmen Tumanggor dengan Antonius Simbolon
4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa secara spesifik Turut Tergugat V memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat V tetap menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat V;
2. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 1243/Tebing Tinggi atas nama Wiro Rejo terbit tanggal 07 Juli 1988 berdasarkan Surat Keputusan Gub.Kdh Tk.I Jambi tanggal 17 Juni 1988 Nomor SK.593.21/HM 01/Katj/TR/AGR-1988. No. 243.
3. Bahwa terhadap penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1773/Purwodadi telah sesuai sebagaimana ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 jo Peraturan Pemerintah Tahun 1997 jo Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 dengan kronologis catatan pendaftaran yaitu:
 - a. Bahwa semula terbit atas nama Wiryo Rejo sesuai SU Nomor 273/PURWODADI/2000 tanggal 1 Juli 2000 seluas 19.410 M²;
 - b. Bahwa Sertipikat tersebut diatas telah terjadi pemisahan tanggal 14 Juni 2010.
 - c. Kemudian terjadi peralihan hak kepada Marken Saragih berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 14 Januari 2011 Nomor: 17/2011 dibuat oleh Notaris Irzan Hutagalung, SH PPAT Kabupaten Tanjung Jabung Barat;

Halaman 52 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



d. Bahwa terhadap sertipikat tersebut, pemegang saat ini atas nama MASIMUN yang terbit tanggal 05 November 2019, diperoleh berdasarkan kutipan risalah lelang tanggal 22 Oktober 2019.

Berdasarkan uraian dari Turut Tergugat V diatas maka kami mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuala Tungkal berkenan memutuskan:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima.
2. Menyatakan Turut Tergugat V tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 1243/ Tebing Tinggi atas nama Wiro Rejo dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1773/Purwodadi atas nama MASIMUN sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara.

Demikian jawaban kami kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuala Tungkal berkenan mengabulkannya, seandainya Majelis Hakim berpendapat lain kami mohon jawaban ini dapat dipertimbangkan dalam Keputusan Majelis Hakim nantinya, atas perhatian Majelis Hakim kami ucapkan terima kasih.

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, dan Turut Tergugat V telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. *Photocopy* Sertipikat Hak Milik No. 1243/Tebing Tinggi An. WiroRejo Tahun 1986, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan diberi tanda (bukti P-1);
2. *Photocopy* Surat Keterangan Jual Beli Tanah/Sebahagian L.U II No 1243 antara Wirejo dan T.Sihotang seluas 5000 M² tanggal 08 September 1993, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan diberi tanda (bukti P-2);
3. *Photocopy* Kwintansi Jual Beli Antara Wirejo dan T.Sihotang tertanggal 08 September 1993, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan diberi tanda (bukti P-3);



4. *Photocopy* Kwintansi Jual Beli Antara T.Sihotang dan Dosmauli Hasugian 20 Juni 2007, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan diberi tanda (bukti P-4);
5. *Photocopy* Surat Pernyataan Jual Beli Tanah antara Kosmen Tumanggor dan Antonius Simbolon dengan ukuran Lebar 15 M dan Panjang 35 M, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan diberi tanda (bukti P-5);
6. *Photocopy* Kwintansi Jual Beli Antara Kosmen Tumanggor dan Antonius Simbolon tertanggal 09 Oktober 2014, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan diberi tanda (bukti P-6);
7. *Photocopy* Pernyataan Jual Beli Tanah No. 593.2/OK/01/III/2014 antara T. Sihotang dan Purba Doli Siagian Tertanggal 20 Februari 2014, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan diberi tanda (bukti P-7);
8. *Photocopy* Kwintansi Jual Beli Antara T.Sihotang dan P. Doli Siagian tertanggal 03 Juni 2007, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan diberi tanda (bukti P-8);
9. *Photocopy* Kwintansi Jual Beli Antara T.Sihotang dan P. Doli Siagian tertanggal 31 Agustus 2013, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan diberi tanda (bukti P-9);
10. *Photocopy* Surat Jual Beli Tanah Antara M. Situmorang dan Hotdiana Sitorus tertanggal 09 Juli 2008, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan diberi tanda (bukti P-10);
11. *Photocopy* Kwitansi Jual Beli Antara M. Situmorang dan Hot Diana Sitorus, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan diberi tanda (bukti P-11);
12. *Photocopy* Surat Keterangan Jual Beli antara M. Situmorang dan Hotria Simanjuntak tertanggal 05 Agustus 2009, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan diberi tanda (bukti P-12);
13. *Photocopy* Kwitansi Jual Beli Antara M. Situmorang dan Hotria Simanjuntak tertanggal 05 Agustus 2009, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai

Halaman 54 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan diberi tanda (bukti P-13);

14. *Photocopy* Surat Pernyataan Jual Beli antara M. Situmorang dan Rudi Pasaribu tertanggal 22 Juni 2009, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan diberi tanda (bukti P-14);
15. *Photocopy* Surat Pernyataan Jual Beli Tanah antara M. Situmorang dan Jimmi Martin Simanjuntak tertanggal 25 Mei 2010, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan diberi tanda (bukti P-15);
16. *Photocopy* Kwitansi Jual Beli antara M. Situmorang dan Rudi Pasaribu tertanggal 22 Juli 2009, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan diberi tanda (bukti P-16);
17. *Photocopy* Tanda Terima Pembayaran Tandan Buah Segar (TBS) Kelapa Sawit dari Kelompok Tani Sido Makmur kepada Tua Sihotang, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan diberi tanda (bukti P-17);
18. *Photocopy* Kapling Plasma KKPA PT Agrowiyana dengan Kelompok Tani Sido Makmur yang berlokasi di SP2 Desa Purwodadi Kec. Tungkal Ulu Kabupaten Tanjung Jabung Barat, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan diberi tanda (bukti P-18);
19. *Photocopy* Surat Pernyataan dari Karya Wiyanjana (Mantan Kepala Desa Purwodadi Pada Tahun 1993), *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan diberi tanda (bukti P-19);
20. *Photocopy* Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan beserta Surat tanda Terima Setoran, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan diberi tanda (bukti P-20);
21. *Photocopy* Surat Jalan Nomor : 140/298/Pem.2015 dari Kepala Desa Dataran Kempas atas Nama Tua Sihotang dan Antonius Simbolon tertanggal 26 Oktober 2015, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan diberi tanda (bukti P-21);

Halaman 55 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



22. *Photocopy* Surat Keterangan Perjalanan Nomor : 140/763.01/Pem.2019 dari Kepala Desa Dataran Kempas atas Nama Darto SM Saragih tertanggal 02 Desember 2019, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan diberi tanda (bukti P-22);
23. *Photocopy* Surat Keterangan tertanggal 03 Desember 2019, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan diberi tanda (bukti P-23);
24. *Photocopy* Surat Pengantar Konsultasi Ke Polres Kab. Tanjung Jabung Barat Nomor : 140/306/Pem.2015 Atas Nama Tua Sihotang dan Antonius Simbolon tertanggal 02 November 2015, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan diberi tanda (bukti P-24);
25. *Photocopy* Surat Undangan Mediasi dari Kepala Desa Dataran Kempas nomor 500/793.01/Pem.2019 untuk melanjutkan mediasi tanggal 20 Desember 2019 Tertanggal 26 Desember 2019, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan diberi tanda (bukti P-25);
26. *Photocopy* Kwintansi Jual Beli M. Situmorang dan Jimmi Martin simanjuntak tertanggal 22 Juni 2009, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan diberi tanda (bukti P-26);
27. *Photocopy* Sertifikat Hak Milik No. 884 Desa Tebing Tinggi/ Tungkal Ulu I XII atas nama Suyatna tertanggal 07 Juli 1988, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan diberi tanda (bukti P-27);
28. *Photocopy* Sertifikat Hak Milik No. 1772 Desa Purwodadi Kec. Tungkal Ulu atas nama Retna Dolok Saribu, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda (bukti P-28);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat telah pula mengajukan 5 (lima) orang saksi yaitu Saksi SUYADI, Saksi JONI HUTAURUK, Saksi JEFFRY SIMBOLON, Saksi TINJUNGAN SITOMPUL, dan Saksi KARYA WIANJANA;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa sebagai berikut:

Halaman 56 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



1. *Photocopy* Kwitansi Lunas Pembayaran lelang KPKNL No 588/2019 tanggal 14 Oktober 2019, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda (bukti TI-1);
2. *Photocopy* Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL Jambi No. 1006/13/2019 tanggal 22 oktober 2019, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda (bukti TI-2)
3. *Photocopy* Bukti Tanda Terima Dokumen Agunan dari bank BNI Kc. Jambi Kepada Pemegang Lelang Masimun Tanggal 24 Oktober 2019, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda (bukti TI-3);
4. *Photocopy* Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1773 an. Masimun, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda (bukti TI-4);

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. *Photocopy* Surat Permohonan Pengajuan Fasilitas Kredit a.n. CV. Lestari, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda (bukti TIII -1);
2. *Photocopy* Surat Permohonan Pengajuan Fasilitas Kredit a.n. PT. Ondos Bayak Jambi, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda (bukti TIII-2);
3. *Photocopy* Surat Keputusan Kredit Nomor JMC/6/0790/R tanggal 13 Desember 2013, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda (bukti TIII-3);
4. *Photocopy* Perjanjian Kredit No. JMC/2013/069 tanggal 13-12-2013 (CV. Lestari), *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda (bukti TIII-4);
5. *Photocopy* Perjanjian Kredit No. JMC/2013/070 tanggal 13-12-2013 (PT. Ondos Bayak Jambi), *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda (bukti TIII-5);
6. *Photocopy* Perjanjian Kredit No. JMC/2013/071 tanggal 13-12-2013 (PT. Ondos Bayak Jambi), *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda (bukti TIII-6);

Halaman 57 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



7. *Photocopy* Perjanjian Kredit No. JMC/2013/072 tanggal 13-12-2013 (PT. Ondos Bayak Jambi), *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda (bukti TIII-7);
8. *Photocopy* Sertipikat Hak Milik No. 1773 tanggal 01-07-2000 atas nama Marken Saragih (TERGUGAT VI), *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda (bukti TIII-8);
9. *Photocopy* Sertipikat Hak Tanggungan No. 152/2014 tanggal 12 Maret 2014, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda (bukti TIII-9);
10. *Photocopy* Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Regional Remedial & Recovery Palembang Nomor : RMV3/3.3/229H tanggal 03 Desember 2018 (Teguran ke-1 kepada CV. Lestari), *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda (bukti TIII-10);
11. *Photocopy* Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Regional Remedial & Recovery Palembang Nomor : RMV3/3.3/002A tanggal 02 Januari 2019 (Teguran ke-2 kepada CV. Lestari), *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda (bukti TIII-11);
12. *Photocopy* Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Regional Remedial & Recovery Palembang Nomor : RMV3/3.3/076A tanggal 01 Februari 2019 (Teguran ke-3 kepada CV. Lestari), *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda (bukti TIII-12);
13. *Photocopy* Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Regional Remedial & Recovery Palembang Nomor : RMV3/3/2386 tanggal 24 September 2018 (Teguran ke-1 PT. Ondos Bayak Jambi), *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda (bukti TIII-13);
14. *Photocopy* Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Regional Remedial & Recovery Palembang Nomor : RMV3/3/2729 tanggal 08 Oktober 2018 (Teguran ke-2 PT. Ondos Bayak Jambi), *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda (bukti TIII-14);

Halaman 58 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. *Photocopy* Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Regional Remedial & Recovery Palembang Nomor : RMV3/3/3051 tanggal 02 November 2018 (Teguran ke-3 PT. Ondos Bayak Jambi), *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda (bukti TIII-15);
16. *Photocopy* Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Regional Remedial & Recovery Palembang Nomor RMV/3/3.3/1030 tanggal 15 Juli 2019 perihal Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang tanggal 15 Agustus 2019, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda (bukti TIII-16);
17. *Photocopy* Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Regional Remedial & Recovery Palembang Nomor RMV/3/3.3/814A tanggal 14 September 2019 perihal Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang tanggal 10 Oktober 2019, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda (bukti TIII-17);
18. *Photocopy* Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Regional Remedial & Recovery Palembang Nomor RMV/3/3/931 tanggal 15 Oktober 2019 perihal Pemberitahuan Hasil Lelang, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda (bukti TIII-18);
19. *Photocopy* Kutipan Risalah Lelang Nomor : 1006/13/2019 tanggal 22 Oktober 2019, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda (bukti TIII-19);
20. Asli dilegalisir Print Out Rekening Pinjaman Nomor 32400576-2 an. CV. Lestari diberi tanda (bukti TIII-20);
21. Asli dilegalisir Print Out Rekening Pinjaman Nomor 32401967-3 an. PT. Ondos Bayak Jambi diberi tanda (bukti TIII-21);
22. Asli dilegalisir Print Out Rekening Pinjaman Nomor 32403448-7 an. PT. Ondos Bayak Jambi diberi tanda (bukti TIII-22);
23. Asli dilegalisir Print Out Rekening Pinjaman Nomor 32403559-4 an. PT. Ondos Bayak Jambi diberi tanda (bukti TIII-23);
24. Asli dilegalisir Print Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) Otoritas Jasa Keuangan an. CV Lestari diberi tanda (bukti TIII-24);

Halaman 59 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



25. Asli dilegalisir Print Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) Otoritas Jasa Keuangan an. PT. Ondos bayak Jambi diberi tanda (bukti TIII-25);

Menimbang, bahwa Tergugat IV untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. *Photocopy* Perjanjian Kredit antara PT Bank Negara Indonesia dengan Debitur No. JMC/2013/069, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda (bukti TIV-1);
2. *Photocopy* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 71/2014 tanggal 13 Februari 2014, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda (bukti TIV-2)
3. *Photocopy* Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 152/2014 tanggal 12 Maret 2014, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda (bukti TIV-3);
4. *Photocopy* Sertifikat Hak Milik No. 1773 Marken Saragih, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda (bukti TIV-4);
5. *Photocopy* Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 27/2019 tanggal 12 Juli 2019, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda (bukti TIV-5);
6. *Photocopy* Surat Pernyataan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk regional Remedial & Recovery Palembang, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda (bukti TIV-6);
7. *Photocopy* Surat Nomor: RMV3/3.3/786 tanggal 19 September 2019 hal Permohonan Lelang Ulang an. CV Lestari, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda (bukti TIV-7);
8. *Photocopy* Surat Nomor RMB3/3.3/814A tanggal 14 September 2019 hal Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang Ulang, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan diberi tanda (bukti TIV-8);
9. *Photocopy* Surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jambi Nomor S-1431/WKN.04/KNL.01/2019 tanggal 13 September 2019 hal Penetapan Jadwal Lelang, *photocopy* bukti surat ini

Halaman 60 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda (bukti TIV-9);

10. *Photocopy* Pengumuman melalui Surat Kabar Harian Jambi Ekspres tanggal 03 Oktober 2019 sebagai Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan diberi tanda (bukti TIV-10);
11. *Photocopy* Risalah Lelang Nomor 1006/13/2019 tanggal 10 Oktober 2019, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda (bukti TIV-11);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat V untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. *Photocopy* dilegalisir Buku Tanah Hak Milik Nomor 1243 Tahun 1988 atas nama Wiro Rejo, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda (bukti TT V-1);
2. *Photocopy* dilegalisir Buku Tanah Hak Milik Nomor 1773 Tahun 2000 atas nama Masimun, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda (bukti TT V-2);
3. *Photocopy* dilegalisir Surat Ukur Nomor 2844 Tahun 1986 an. Wiro Rejo, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda (bukti TT.V-3);
4. *Photocopy* dilegalisir Surat Ukur Nomor 273/Purwodadi/2000 untuk sertifikat an. Masimun SHM 1773, *photocopy* bukti surat ini telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda (bukti TTV-4);

Menimbang, bahwa kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat yang hadir di persidangan telah diberikan kesempatan untuk mengajukan Saksi, namun Para Tergugat dan Para Turut Tergugat secara tegas menyatakan tidak menghadirkan Saksi;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dan Tergugat III dan Tergugat IV telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah objek sengketa pada hari Selasa tanggal 9 Februari 2021 dengan hasil sebagaimana dalam berita acara persidangan;

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 KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana diuraikan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok gugatan Para Penggugat adalah mengenai penguasaan lahan milik Para Penggugat dengan alas hal SHM 1243 seluas 5.000 (lima ribu) meter persegi di Dataran Kempas yang sekarang dikuasai Tergugat I atas dasar sebagai pemenang lelang yang dilaksanakan Tergugat III dan Tergugat IV berdasarkan Perjanjian Kredit yang dilakukan Tergugat II dan Tergugat VI dengan Tergugat III;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat V telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya menolak dalil-dalil dari gugatan Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat VI telah mengajukan keberatan (eksepsi) berdasarkan ketentuan dalam Pasal 162Rbg/136 HIR, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa atas materi gugatan Penggugat tersebut Tergugat II mengemukakan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Error In Persona (*menyatukan badan hukum dan bukan badan hukum*);

Bahwa gugatan Para Penggugat menggugat PT. Ondos Bayak Jambi dan Cv. Lestari, menjadi satu kesatuan sebagai Tergugat II, hal ini sangat bertentangan dengan Pasal 19 sampai dengan Pasal 35 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD). jika Para Penggugat hendak menggugat CV. Lestari maka Pengurusnya lah yang harus di Gugat dan memisahkan dari PT. Ondos Bayak Jambi, sebab yang bertindak sebagai atas nama adalah Pengurus CV, karena CV bukan merupakan badan hukum sehingga CV tidak dapat dianggap sebagai subjek hukum yang berdiri sendiri ;

2. Gugatan yang diajukan Para Pengugat Tidak Jelas dan kabur serta tidak tertentu (*Exceptio Obscuur Libelum*)

Halaman 62 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



Bahwa Para penggugat tidak merincikan perbuatan mana dari Tergugat II dan Tergugat VI yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan juga tidak merincikan secara tegas dan jelas kerugian apa yang di timbulkan dari Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat VI

Menimbang, bahwa atas materi gugatan Penggugat tersebut Tergugat III juga mengemukakan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*Obscure Libellum*) ;

Bahwa gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat III secara nyata adalah tidak jelas, tidak cermat, dan tidak tepat serta Para Penggugat tidak merincikan perbuatan mana yang merupakan perbuatan melawan hukum dan tidak merincikan kerugian apa yang telah ditimbulkan ;

2. PARA PENGGUGAT Tidak Memiliki *Legal Standing* (*Gemis Aanhoedanigheid*)

Bahwa fakta hukumnya SHM No. 1773 tanggal 01-07-2000 yang terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung atas nama Marken Saragih (Tergugat VI), sehingga hal tersebut menunjukkan pemilik objek perkara *a'quo* bukanlah Para Penggugat melainkan Sdr. Marken Saragih (Tergugat VI)hal ini menunjukkan Para Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat sehingga Para Penggugat tidak mempunyai *persona standi in judicio* atas perkara *a'quo* di hadapan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal ;

3. GUGATAN *ERROR IN PERSONA* (Keliru Pihak yang Ditarik sebagai Tergugat)

Bahwa seharusnya Tergugat III tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a'quo* karena pelaksanaan lelang terhadap objek perkara yang dilakukan oleh TERGUGAT III sebagai akibat cidera janji yang dilakukan oleh PT.Ondos Bayak Jambi dan CV. Lestari selaku debitur atas fasilitas kredit yang diperolehnya dari TERGUGAT III, dan TERGUGAT III telah beritikad baik dalam mengajukan lelang dengan melaksanakannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa atas materi gugatan Penggugat tersebut Tergugat IV juga mengemukakan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

Bahwa Tergugat IV memohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan sesuai ketentuan Pasal 17 ayat (2) PMK Juklak Lelang dan Surat Pernyataan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk

Halaman 63 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



Regional Remedial & Recovery Palembang tanggal 09 September 2019, konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung oleh Tergugat II terkait proses lelang telah beralih kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Regional Remedial & Recovery Palembang- selaku Penjual;

Menimbang, bahwa atas materi gugatan Penggugat tersebut Tergugat VI juga mengemukakan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan Error In Persona (*menyatukan badan hukum dan bukan badan hukum*);

Bahwa gugatan Para Penggugat menggugat PT. Ondos Bayak Jambi dan Cv. Lestari, menjadi satu kesatuan sebagai Tergugat II, hal ini sangat bertentangan dengan Pasal 19 sampai dengan Pasal 35 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD). jika Para Penggugat hendak menggugat CV. Lestari maka Pengurusnya lah yang harus di Gugat dan memisahkan dari PT. Ondos Bayak Jambi, sebab yang bertindak sebagai atas nama adalah Pengurus CV, karena CV bukan merupakan badan hukum sehingga CV tidak dapat dianggap sebagai subjek hukum yang berdiri sendiri ;

2. Gugatan yang diajukan Para Pengugat Tidak Jelas dan kabur serta tidak tertentu (*Exceptio Obscur Libelum*)

Bahwa Para penggugat tidak merincikan perbuatan mana dari Tergugat II dan Tergugat VI yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan juga tidak merincikan secara tegas dan jelas kerugian apa yang di timbulkan dari Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat VI ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut maka Para Tergugat dan Turut Tergugat mohon agar gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat VI telah mengajukan keberatan (eksepsi) berdasarkan ketentuan dalam Pasal 162Rbg / 136 HIR, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi dari Para Tergugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Ad.1 tentang Error In Persona (*menyatukan badan hukum dan bukan badan hukum*) dari Tergugat II dan Tergugat IV dimana uraian eksepsinya menjelaskan perihal sama, menurut majelis hakim hal tersebut tidak menyebabkan gugatan penggugat error in persona karena Penggugat mempunyai hak untuk menggabungkan sebagai pihak sebagai Tergugat II dalam hal ini CV lestari dan PT Ondos Bayak Jambi, karena menurut Para penggugat antara CV lestari dan PT Ondos Bayak jambi

Halaman 64 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



ada keterkaitan dalam perkara a'quo, hal tersebut merupakan hak dari Para Penggugat untuk menentukan siapa yang menjadi bagian dari gugatannya dan siapa yang dikehendaki untuk ditarik dalam suatu perkara sepanjang ada hubungan hukumnya dan pihak-pihak yang melakukan suatu perbuatan hukum di dalamnya, dengan demikian eksepsi mengenai *error in persona* dari Tergugat II dan Tergugat VI haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena uraian eksepsi Ad.1 Gugatan yang diajukan Para Penggugat Tidak Jelas dan kabur serta tidak tertentu (*Exceptio Obscuur Libelum*) dari Tergugat II dan Tergugat VI, eksepsi Ad.1 Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*Obscure Libellum*) dari Tergugat III menjelaskan perihal sama pada pokoknya, maka majelis hakim akan mempertimbangkan secara bersamaan sebagai berikut

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan mempelajari uraian dari gugatan para Penggugat menurut majelis hakim bahwa dalil-dalil dalam uraian gugatan penggugat tersebut telah terang dan jelas apa yang menjadi dasar gugatan dari Para penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum hal ini terlihat dalam posita penggugat no. 36 telah disebutkan bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat VI yaitu melakukan perbuatan hukum perjanjian kredit berdasarkan nomor SHT tanpa sepengetahuan padahal tanah milik Penggugat yang mengakibatkan para penggugat menjadi dirugikan, sedangkan mengenai apakah gugatan Para Penggugat tidak memenuhi pasal 1365 KUHPerdara, hal tersebut telah menyangkut materi pokok perkara yang harus dibuktikan, baik oleh penggugat maupun Tergugat, sehingga eksepsi ini irrelevant untuk dibahas dan dipertimbangkan lebih detail dalam kerangka wadiah eksepsi ini, oleh karenanya eksepsi ini haruslah ditolak

Menimbang, bahwa oleh karena uraian eksepsi Ad.2 tentang Para Penggugat Tidak Memiliki *Legal Standing (Gemis Aanhoedanigheid)*, eksepsi Ad.3 Gugatan *Error In Persona* (Keliru Pihak yang Ditarik sebagai Tergugat) dari Tergugat III dan eksepsi Ad1. Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak dari Tergugat IV menjelaskan perihal sama pada pokoknya, maka majelis hakim akan mempertimbangkan secara bersamaan ketiga eksepsi tersebut sebagai berikut :

Menimbang, bahwa menurut yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 11 April 1997 No.3909 K/Pdt.G/1994, yang menggariskan :

“ Adalah hak dari penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara”

Halaman 65 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



Bahwa pendapat Mahkamah Agung tersebut kiranya sesuai dengan teori hukum acara perdata "*legitima personae standi in iudicio*" yang bermakna siapapun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya maka ia berhak bertindak selaku pihak, baik selaku penggugat maupun tergugat, dan dalam hubungan dalam perkara a'quo Para Penggugat memandang haknya terhadap tanah sengketa telah dimiliki oleh Tergugat I, dan tanah yang menjadi objek sengketa tersebut menurut Para penggugat seharusnya telah dimiliki oleh Para Penggugat karena telah membeli tanah sengketa tersebut sebagaimana yang diuraikan pada dalil surat gugatan penggugat sehingga penggugat mempunyai hak untuk menggugat dan mempertahankan haknya tersebut, sedangkan terhadap para pihak yang ditarik dalam perkara ini oleh Para Penggugat, karena Para Penggugat memandang Para pihak yang diikutsertakan baik sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat selain mempunyai hubungan hukum terhadap obyek perkara a'quo juga hak dari Para Penggugat untuk mengikutkan siapa saja yang dijadikan pihak dalam perkara a'quo dalam upaya mempertahankan haknya oleh karenanya eksepsi ini juga haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan diatas, oleh karena eksepsi dari Para Tergugat tidaklah beralasan hukum, maka eksepsi Para Tergugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Para Penggugat yang diawali dari peristiwa pembelian tanah oleh Penggugat I dari Alm. Wiryo Rejo yang seterusnya dijual kepada Penggugat II, Penggugat IV, Penggugat III dari Alm. Kosmen Tumanggor dan tanah yang dibeli oleh Penggugat V, Penggugat VI, Penggugat VII, Penggugat VIII dari Turut Tergugat IV dengan luas keseluruhan 6.830 (enam ribu delapan ratus tiga puluh) meter persegi yang merupakan sebagian dari tanah Sertifikat Hak Milik 1773/2000/Desa Purwodadi yang terhadapnya telah dilakukan pelelangan yang dimenangkan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Tergugat VI dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah bahwa Tergugat II dan Tergugat VI mendapatkan tanah objek perkara aquo adalah dengan cara

Halaman 66 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



jual beli dengan Alm. Wirorejo alias Wiryo Rejo yang dilakukan secara langsung dan dalam keadaan sadar, tanpa paksaan dari pihak manapun dan di adiri langsung oleh Alm. Wirorejo alias Wiryo Rejo di hadapan Tergugat V selaku Notaris/PPAT, yang mana proses pembayarannya adalah Tergugat VI memberikan sebidang tanah miliknya kepada Alm. Wirorejo alias Wiryo Rejo juga membayar senilai uang sebagai tambahan;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah hubungan hukum antara Tergugat II sebagai Penerima Kredit dan Tergugat III dimulai sejak Tergugat II mengajukan permohonan fasilitas kredit yang dituangkan ke dalam Perjanjian Kredit No. JMC/2013/069 tanggal 13-12-2013 (CV. Lestari), Perjanjian Kredit No. JMC/2013/070 tanggal 13-12-2013 (PT. Ondos Bayak Jambi), Perjanjian Kredit No. JMC/2013/071 tanggal 13-12-2013 (PT. Ondos Bayak Jambi), dan Perjanjian Kredit No. JMC/2013/072 tanggal 13-12-2013 (PT. Ondos Bayak Jambi) dan telah menyerahkan beberapa jaminan kredit kepada Tergugat III salah satunya adalah Tanah Kebun Sawit yang terletak di Desa Purwodadi, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Tanjung Jabung Barat, Propinsi Jambi Rumah Tinggal dengan luas 17.211 (tujuh belas ribu dua ratus sebelas) meter persegi dengan bukti kepemilikan SHM No. 1773 tanggal 01-07-2000 atas nama Marken Saragih (Tergugat VI) dan diikat dengan Hak Tanggungan No. 71/2014 tanggal 13 Februari 2014 guna menjadi jaminan pembayaran kembali kredit. Bahwa Tergugat II tidak mampu dan tidak beritikad baik untuk melakukan kewajibannya sebagaimana diatur dalam PK No. JMC/2013/069 tanggal 13-12-2013, PK No. JMC/2013/070 tanggal 13-12-2013, PK No. JMC/2013/071 tanggal 13-12-2013 dan PK No. JMC/2013/072 tanggal 13-12-2013, sehingga Tergugat III mengajukan permohonan penjualan objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum yang diselenggarakan oleh Tergugat IV atas jaminan kredit milik Tergugat II;

Menimbang, bahwa Tergugat IV dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah bahwa yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya khususnya yang ditujukan kepada Tergugat IV adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang atas objek jaminan berupa sebidang tanah kebun sawit dengan luas 17.211 17.211 (tujuh belas ribu dua ratus sebelas) meter persegi yang terletak di Desa Purwodadi, Kec. Tebing Tinggi, Kab. Tanjung Jabung Barat, Prov. Jambi, dengan alas hak berupa SHM Nomor 1773 terdaftar atas nama Marken Saragih. Bahwa pelaksanaan lelang oleh Tergugat IV telah sesuai dengan

Halaman 67 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum dan tidak bertentangan dengan Pasal 20 ayat (3) dan (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan karena yang dimaksud dengan pasal tersebut adalah pelaksanaan dari penjualan yang dilakukan di bawah tangan, sedangkan pelaksanaan lelang a quo bukanlah penjualan yang dilakukan dibawah tangan. Tergugat III juga telah memberitahukan kepada Debitur yang sah melalui surat Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang Ulang Nomor: RMV3/3.3/814A pada tanggal 14 September 2019 dan telah diumumkan melalui Surat Kabar Harian Jambi Ekspres tanggal 03 Oktober 2019 sebagai Pengumuman Lelang Kedua. Atas pelelangan tersebut Pejabat Lelang pada KPKNL Jambi juga telah menerbitkan Risalah Lelang Nomor 1006/13/2019 tanggal 10 Oktober 2019 yang menetapkan Tergugat I sebagai Pemenang Lelang. Oleh karena pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat IV telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku serta tidak bertentangan dengan hukum atau peraturan perundang-undangan, penetapan dan pelaksanaan lelang tersebut berikut Risalah Lelang Nomor Nomor 1006/13/2019 tanggal 10 Oktober 2019 adalah sah dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat VII sampai dengan Tergugat XI dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah Tergugat VII sampai dengan Tergugat XI membenarkan posita gugatan Para Penggugat yang mendalilkan bahwa Almarhum Wirorejo Als Wiryo Rejo telah menjual sebagian tanahnya kepada Penggugat pada tanggal 08 September 1993 dengan luas 5.000 meter persegi dan menjual juga kepada Turut Tergugat III pada Tahun 2003 dengan luas 2.500 M2 dan benar telah terjadi tukar guling tanah antara Almarhum Wirorejo Als Wiryo Rejo dan Marken Saragih dan pemberitahuan tukar guling tanah tersebut diberitahukan kepada Para Penggugat setelah kegiatan tukar guling tersebut dilaksanakan yang mana tanah yang ditukar guling tersebut merupakan sisa dari Penjualan tanah milih almarhum Wirorejo Als Wiryo Rejo dan adapun proses Akta Jual Beli dihadapan Tergugat V tidak ada melibatkan Almarhum Wirorejo Als Wiryo Rejo dan ahli warisnya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah bahwa Almarhum Kosmen Tumanggor memang Pernah membeli sebidang tanah dengan luas 525 M2 dari Penggugat I yang mana tanah tersebut diperoleh oleh

Halaman 68 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat I dari Almarhum Wirorejo (bapak dari Tergugat VII sampai Tergugat XII) pada tahun 1993;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat V dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1773/Purwodadi telah sesuai sebagaimana ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *jo.* Peraturan Pemerintah Tahun 1997 *jo.* Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 dengan kronologis catatan pendaftaran yaitu:

- a. Bahwa semula terbit atas nama Wiryono Rejo sesuai SU Nomor 273/PURWODADI/2000 tanggal 1 Juli 2000 seluas 19.410 meter persegi;
- b. Bahwa Sertipikat tersebut diatas telah terjadi pemisahan tanggal 14 Juni 2010.
- c. Kemudian terjadi peralihan hak kepada Marken Saragih berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 14 Januari 2011 Nomor: 17/2011 dibuat oleh Notaris Irzan Hutagalung, SH PPAT Kabupaten Tanjung Jabung Barat;
- d. Bahwa terhadap sertipikat tersebut, pemegang saat ini atas nama MASIMUN yang terbit tanggal 05 November 2019, diperoleh berdasarkan kutipan risalah lelang tanggal 22 Oktober 2019.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya Para Penguat telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-28 dan Saksi-Saksi yaitu Saksi SUYADI, Saksi JONI HUTAURUK, Saksi JEFFRY SIMBOLON, Saksi TINJUNGAN SITOMPUL, dan Saksi KARYA WIANJANA, sedangkan untuk menguatkan dalil sangkalannya Para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan bukti antara lain Tergugat I mengajukan bukti surat berupa bukti TI-1 sampai dengan TI-4, Tergugat III mengajukan bukti surat berupa bukti TIII-1 sampai dengan TIII-25, Tergugat IV mengajukan bukti surat berupa bukti TIV-1 sampai dengan TIV-11, dan Turut Tergugat V mengajukan bukti surat berupa bukti TV-1 sampai dengan TV-4;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati uraian gugatan dan uraian jawaban tersebut di atas, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara Para Penguat, Para Tergugat, dan Para Turut Tergugat antara lain:

1. Apakah benar perbuatan Para Tergugat yang menjadikan objek sengketa dalam Sertifikat Nomor 1773 Tahun 2000 sebagai hak tanggungan merupakan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penguat?

Halaman 69 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



2. Apakah benar perbuatan Para Tergugat atas pelelangan terhadap objek tanah dengan Sertifikat Nomor 1773 Tahun 2000 merupakan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat?

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai kepemilikan objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 yang berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1243 yang meskipun di persidangan hanya ditunjukkan fotokopinya, namun bersesuaian dengan bukti surat TTV-1 yang merupakan Buku Tanah Hak milik Nomor 1243 dan TTV-3 yang merupakan Surat Ukur Nomor 2844 Tahun 1986 dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998 yang menyatakan bahwa fotokopi surat sebagai alat bukti surat yang tidak disertai atau dicocokkan dengan aslinya atau tanpa didukung oleh keterangan saksi dan/atau alat bukti lainnya, maka bukan termasuk alat bukti yang sah, dengan demikian jika didukung dengan alat bukti lainnya maka dapat dipertimbangkan, sehingga dari bukti tersebut dapat diketahui bahwa pemegang hak atas tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1243 tersebut adalah Alm. Wiro Rejo;

Menimbang, bahwa atas penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 1773 oleh Turut Tergugat V, Turut Tergugat V mendalilkan bahwa penerbitan sertifikat tersebut telah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *jo.* Peraturan Pemerintah Tahun Tahun 1997 *jo.* Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1773 Tahun 2000 sesuai Surat Ukur Nomor 273/Purwodadi/2000 tanggal 1 Juli 2000 terbit atas nama Wiryjo Rejo. Dengan demikian, dapat diketahui bahwa pemegang hak atas tanah sertifikat tersebut tetap merupakan Alm. Wiryjo Rejo;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil posita gugatan Para Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat I merasa yakin dengan keterangan Alm. Wirerejo als Wiryjo Rejo bahwa tanah yang dijual tersebut tidak dalam keadaan sengketa walaupun belum pernah melihat sertifikat yang asli (hanya diperlihatkan fotokopi sertipikat) dan dari bukti P-3 yang merupakan kwitansi jual beli tanggal 8 September 1993 antara Penggugat I dengan Alm. Wiro Rejo

Halaman 70 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



dan bukti surat P-2 yang merupakan Surat Keterangan Jual Beli Tanah tanggal 8 September 1993 antara Penggugat I dengan Alm. Wiro Rejo, dihubungkan dengan keterangan Saksi SUYADI yang pada pokoknya menerangkan bahwa tahun 1993 Penggugat I membeli tanah dari Alm. Wiro Rejo dan tanah tersebut sudah bersertifikat, keterangan Saksi TINJUNGAN SITOMPUL yang pada pokoknya menerangkan bahwa dirinya juga membeli tanah dari Alm. Wiro Rejo pada tahun 1993 dan hanya ditunjukkan fotokopi sertifikat saja oleh Alm. Wiro Rejo, namun tanah yang dibelinya tidak masuk dalam kemitraan dengan Turut Tergugat VI, dapat diketahui terdapat jual beli antara Penggugat I dengan Alm. Wiro Rejo atas tanah objek sengketa yang sudah bersertifikat, namun hanya diperlihatkan fotokopi sertifikatnya saja;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi SUYADI yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah objek sengketa tersebut dulunya pernah dimitrakan dengan Turut Tergugat VI oleh Alm. Wiro Rejo yang syaratnya sertifikat tanah harus diserahkan kepada Turut Tergugat VI dan keterangan Saksi TINJUNGAN SITOMPUL yang pada pokoknya menerangkan bahwa pada saat dirinya membeli tanah dengan Alm. Wiro Rejo diberitahu bahwa sertifikat yang asli sudah diserahkan kepada Turut Tergugat VI, dapat diketahui bahwa pada saat Penggugat I membeli tanah objek sengketa dari Alm. Wiro Rejo tidak dapat diperlihatkan sertifikat yang asli karena sertifikat tanah tersebut sudah diserahkan kepada Turut Tergugat VI untuk kerja sama kemitraan;

Menimbang, bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/ prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat/ yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/ diketahui Kepala Desa/ Lurah setempat).
 - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.

Halaman 71 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - Penjual adalah orang yang berhak/ memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - Tanah/ objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Menimbang, bahwa jual beli antara Penggugat I dengan Alm. Wiro Rejo pada tanggal 8 September 1993 tidak dilakukan dengan tata cara/ prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana yang telah ditentukan peraturan perundang-undangan yang diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang menjelaskan bahwa *setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut: pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.* Dalam hal ini Penggugat hanya membuat Surat Keterangan Jual Beli atas perbuatan jual beli yang dilakukan antara Penggugat I dengan Alm. Wiro Rejo tanggal 8 September 1993 tersebut (vide bukti P-2);

Menimbang, bahwa jual beli tanah antara Penggugat I dengan Alm. Wiro Rejo tanggal 8 September 1993 yang dilakukan dengan alas hak sertifikat akan tetapi sertifikat yang dimaksud hingga saat ini tidak pernah diperlihatkan aslinya oleh Alm. Wiro Rejo kepada Penggugat I dan ternyata tanah yang dijual oleh Alm. Wiro Rejo kepada Penggugat I tersebut termasuk dalam tanah yang diagunkan kepada Turut Tergugat V sehubungan dengan kerja sama kemitraan yang diikuti oleh Alm. Wiro Rejo dengan Turut Tergugat VI, sehingga Penggugat I tidak melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjualbelikan kepadanya. Dengan demikian jual beli tersebut merupakan jual beli yang tidak dikendaki dan dimaksud dengan undang-undang terhadap tanah yang bersertifikat;

Halaman 72 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



Menimbang, bahwa terhadap jual beli tanah yang dilakukan Para Penggugat lainnya dengan Penggugat I tersebut dengan alas hak sertifikat yang sama yang tidak pernah diperlihatkan yang aslinya hingga saat ini, juga merupakan jual beli yang tidak dikendaki dan dimaksud dengan undang-undang terhadap tanah yang bersertifikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-4, P-6, P-8, P-9, P-11, P-13, P-16, dan P-26 yang antara lain merupakan kwitansi jual beli terhadap tanah objek sengketa di antara Para Penggugat dan bukti surat P-5, P-7, P-10, P-12, P-14, dan P-15 yang antara lain merupakan surat pernyataan/ surat keterangan jual beli terhadap tanah objek sengketa antara Para penggugat, oleh karena jual beli tanah yang dilakukan merupakan jual beli yang tidak dikendaki dan dimaksud dengan undang-undang terhadap tanah yang bersertifikat, dengan demikian bukti-bukti tersebut merupakan bukti yang tidak sempurna;

Menimbang, bahwa bukti P-18 yang menerangkan tentang kapling plasma tanah yang Kelompok Tani Sido Makmur dengan Turut Tergugat VI dan bukti P-17 yang menerangkan tentang tanda terima pembayaran dari Kelompok Tani Sido Makmur kepada Penggugat I, namun bukti tersebut tidak menunjukkan dasar kepemilikan tanah objek sengketa maupun adanya peralihan hak atas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa bukti surat P-19 menjelaskan tentang surat pernyataan dari KARYA WIANJANA selaku Kepala Desa Purwodadi tahun 1993 atas jual beli antara Penggugat I dengan Alm. Wiryono Rejo yang meskipun di persidangan hanya diperlihatkan fotokopinya, namun hal tersebut bersesuaian dengan keterangannya di persidangan yang pada pokoknya menerangkan bahwa dirinya selaku kepala desa saat itu pernah didatangi Penggugat I untuk membuat surat keterangan jual beli, namun bukti tersebut merupakan surat pernyataan dari perorangan dan bukanlah suatu akta, sehingga bukti tersebut tidak dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa bukti surat P-20 merupakan surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan serta surat tanda terima setoran dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 767 K/Sip/1970 yang mengatur bahwa surat keterangan pajak bukan merupakan bukti kepemilikan, sehingga bukti tersebut tidak dapat menunjukkan kepemilikan hak atas tanah objek sengketa, dengan demikian bukti tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti surat P-22 mengenai Surat Keterangan Perjalanan Penggugat I dan bukti surat P-24 mengenai Surat Pengantar

Halaman 73 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konsultasi ke Polres Tanjung Jabung Barat, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti tersebut tidak berkaitan langsung dengan pokok persengketaan *a quo*, sehingga haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti surat P-25 menerangkan tentang Surat Undangan Mediasi Dari Kepala Desa Dataran Kempas, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti menunjukkan adanya suatu permasalahan antara Para Penggugat dan Tergugat I sehingga diperlukan mediasi, namun tidak berkaitan langsung dengan pokok persengketaan *a quo*, dengan demikian haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti surat P-21, P-23, P-27, dan P-28 aslinya tidak dapat ditunjukkan ke persidangan dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.3609 K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1987 yang mengatur kaidah hukum bahwa surat bukti yang hanya berupa fotokopi dan tidak pernah ada surat aslinya, oleh karena itu surat bukti tersebut harus dikesampingkan. Dengan demikian, bukti surat tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat TI-4, TIII-8, TIV-4, meskipun TIII-8 dan TIV-4 merupakan fotokopi, namun sama dengan bukti surat TI-4 yang merupakan Serifikat Hak Milik Nomor 1773 Tahun 2000 dan bersesuaian dengan bukti surat TTV-2 yang merupakan Buku Tanah Hak Milik Nomor 1773 Tahun 2000 dan TTV-4 yang merupakan Surat Ukur Nomor 273/Purwodadi/2000 atas Serifikat Hak Milik Nomor 1773 Tahun 2000, dapat diketahui bahwa telah terdapat peralihan hak milik dari Alm. Wiryo Rejo kepada Marken Saragih berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 17 Tahun 2011 tanggal 14 Januari 2011 oleh Notaris Irzan Hutagalung, S.H. (Tergugat V);

Menimbang, bahwa Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, didaftarkannya peralihan hak atas tanah dalam sertifikat tersebut dari Alm. Wiryo Rejo kepada Marken Saragih berdasarkan Akta Jual Beli dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1773 Tahun 2000 oleh Turut Tergugat V, menunjukkan Akta Jual Beli tersebut telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Halaman 74 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



Menimbang, bahwa di persidangan tidak terdapat bukti, baik surat maupun saksi yang diajukan Para Penggugat yang dapat menunjukkan bahwa Alm. Wirorejo Als Wiryo Rejo tidak pernah melakukan jual beli dengan Tergugat VI dan terjadi manipulasi data-data Alm. Wirorejo Als Wiryo Rejo seolah-olah terjadi jual beli, sehingga jual beli tersebut menjadi tidak sah sebagaimana yang didalilkan Para Penggugat dalam gugatannya, dengan demikian Majelis hakim berpendapat pemegang hak atas tanah tersebut bukan lagi Alm. Wiryo Rejo, namun telah beralih kepada Marken Saragih;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat TIII-1 sampai dengan TIII-7 dan TIV-1 yang meskipun TIV-1 hanya berupa fotokopi namun sama dengan TIII-4, dapat diketahui bahwa Tergugat II mengajukan permohonan kredit kepada Tergugat III yang kemudian di antara Tergugat II dengan Tergugat III terdapat Perjanjian Kredit No. JMC/2013/069 tanggal 13 Desember 2013, Perjanjian Kredit No. JMC/2013/070 tanggal 13 Desember 2013, Perjanjian Kredit No. JMC/2013/071 tanggal 13 Desember 2013, dan Perjanjian Kredit No. JMC/2013/072 tanggal 13 Desember 2013;

Menimbang, bahwa dengan adanya perjanjian kredit tersebut, Majelis Hakim menilai telah mengikat bagi para pihak yang membuatnya, dalam hal ini yaitu Tergugat II dan Tergugat III, sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yakni semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan TIV-2 yang merupakan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 71/2014 tanggal 13 Februari 2014, TIII-9 dan TIV-3 yang merupakan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 152/2014 tanggal 12 Maret 2014 yang meskipun ketiganya merupakan fotokopi yang aslinya tidak diperlihatkan di persidangan, namun bersesuaian dengan bukti TIII-IV sampai dengan bukti TIII-7, dapat diketahui bahwa Serifikat Nomor 1773 Tahun 2000 atas nama Marken Saragih selaku Direktur Perseroan Komanditer CV. LESTARI dijadikan agunan yang diikat dengan hak tanggungan untuk menjamin pelunasan pembayaran kredit oleh Tergugat II kepada Tergugat III;

Menimbang, bahwa Tergugat II kemudian tidak memenuhi kewajiban pembayaran kredit tersebut kepada Tergugat III, sehingga fasilitas kredit yang diberikan kepada Tergugat II dikategorikan kredit macet (vide bukti TIII-20 sampai dengan TIII-25);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat TIII-10 sampai dengan TIII-15 yang merupakan tergunan-tegunan dari Tergugat III kepada Tergugat II yang meskipun hanya berupa fotokopi, namun bersesuaian dengan TIII-20 sampai

Halaman 75 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan TIII-25, dapat diketahui bahwa Tergugat III telah mengirimkan surat teguran ke-1 (kesatu) sampai teguran ke-3 (ketiga) kepada Tergugat II sebagai pihak yang menerima fasilitas kredit dari Tergugat III dalam Perjanjian Kredit antara Tergugat II dengan Tergugat III;

Menimbang, bahwa Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatur bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dan berdasarkan bukti surat TIV-7 yang merupakan permohonan lelang oleh Tergugat III kepada Tergugat IV dan bukti surat TIV-9 yang merupakan Penetapan Jadwal Lelang oleh Tergugat IV, dapat diketahui bahwa dilakukan pelelangan melalui internet pada tanggal 10 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa untuk keperluan lelang, maka dibuat Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat V yang menyatakan bahwa atas sebidang tanah di Desa Purwodadi Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Tanjung Jabung Barat dengan luas 19.410 (sembilan belas ribu empat ratus sepuluh) meter persegi telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1773 atas nama Marken Saragih dan telah dibebani Hak Tanggungan tanggal 12 Maret 2014 oleh Tergugat III (bukti surat TIV-5) dan Surat Pernyataan dari Tergugat III yang menyatakan bahwa Tergugat II tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit antara Tergugat II dan Tergugat III dan objek tanggungan atas Perjanjian Kredit tersebut akan dijual secara lelang melalui Tergugat IV (bukti surat TIV-6);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat TIII-16, TIII-17 dan TIV-8 yang merupakan pemberitahuan jadwal pelaksanaan lelang dari Tergugat III kepada Tergugat II sebagai pihak yang menerima fasilitas kredit dari Tergugat III dan merupakan yang mengagunkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1773 kepada Tergugat III meskipun merupakan fotokopi, namun bersesuaian dengan bukti surat TIV-10 yang merupakan pengumuman melalui Surat Kabar Harian Jambi Ekspres, dapat diketahui bahwa sebelum Tergugat IV melaksanakan lelang juga dilakukan pengumuman melalui surat kabar;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat TIII-18 yang merupakan pemberitahuan hasil lelang yang meskipun fotokopi, namun bersesuaian dengan TI-1 yang merupakan kwitansi pembayaran lelang Tergugat I kepada Tergugat IV, dapat diketahui bahwa Tergugat I telah membayar lunas atas pelelangan yang diselenggarakan oleh Tergugat IV;

Halaman 76 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit

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)



Menimbang, bahwa atas pelelangan tersebut, berdasarkan bukti surat TI-2 dan TIII-19 yang merupakan Kutipan Risalah Lelang No. 1006/13/2019, meskipun di persidangan ditunjukkan fotokopinya, namun bersesuaian dengan bukti surat TIV-11 yang merupakan Risalah Lelang No. 1006/13/2019, dapat diketahui bahwa Tergugat I adalah pemenang lelang atas objek tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1773 Tahun 2000 yang diselenggarakan oleh Tergugat IV;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I merupakan pemenang lelang maka dokumen-dokumen agunan dari Tergugat III kemudian diserahkan kepada Tergugat I (vide bukti TI-3);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat TI-4 yang merupakan Serifikat Hak Milik Nomor 1773 Tahun 2000 dan bersesuaian dengan bukti surat TTV-2 yang merupakan Buku Tanah Hak Milik Nomor 1773 Tahun 2000 dan TTV-4 yang merupakan Surat Ukur Nomor 273/Purwodadi/2000 atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1773 Tahun 2000, dapat diketahui bahwa Tergugat I merupakan pemegang hak atas tanah yang diperoleh berdasarkan Kutipan Risalah Lelang tanggal 22 Oktober 2019, sehingga Tergugat I merupakan pemilik dari tanah tersebut saat ini;

Menimbang, bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/ prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yang salah satunya merupakan pembelian tanah melalui pelelangan umum;

Menimbang, bahwa hal ini juga sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 821 K/Sip/1974 tanggal 28 April 1976 yang mengatur kaidah hukum bahwa pembeli yang beritikad baik melalui pelelangan harus dilindungi;

Menimbang, bahwa berdasarkan kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 821 K/Sip/1974 tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat I melakukan pembelian atas objek tanah tersebut dengan tata cara/ prosedur dan dokumen yang sah melalui pelelangan umum, sehingga haruslah dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data

Halaman 77 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, oleh karena nama yang tercantum dalam sertifikat dalam perkara *a quo* adalah nama Tergugat I, dengan demikian Tergugat I memiliki hak yang sah atas objek tanah dalam sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan-pertimbangan diatas maka perbuatan Para Tergugat tidak dapat dikwalifikasikan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan Risalah Lelang No. 1006/13/2019 tanggal 10 Oktober 2019 adalah sah menurut hukum, oleh karena itu Tergugat I sebagai pemenang/pembeli lelang haruslah dilindungi sebagai pembeli yang beritikad baik, dengan demikian gugatan Para Penggugat menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tidak beralasan dan oleh karena itu petitum angka 24 harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok dari Penggugat ada pada petitum angka 24 dinyatakan ditolak maka konsekuensi logisnya tanpa perlu mempertimbangkan satu persatu petitum lainnya juga haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut diatas maka gugatan penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSİ:

Menimbang, bahwa uraian pertimbangan dalam pokok perkara konvensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pertimbangan rekonsensi, sehingga secara *mutatis mutandis* diambil alih ke dalam pertimbangan rekonsensi ini;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konvensi VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, dan Tergugat XI pada pokoknya adalah menyatakan Sertifikat SHM 1773/2000 atas nama Wiryo Rejo yang beralamat di Desa Dataran Kempas Kec. Tebing Tinggi dahulu beralamat di Desa Purwodadi Kec. Tungkal Ulu Kab. Tanjung Jabung Barat adalah batal demi hukum;

Menimbang, bahwa gugatan rekonsensi yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konvensi VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, dan Tergugat XI ditujukan terhadap Turut Tergugat V sebagai Tergugat Rekonsensi I dan Turut Tergugat VI sebagai Tergugat Rekonsensi II;

Menimbang, bahwa pada hakekatnya gugatan rekonsensi adalah gugatan yang diajukan Tergugat sebagai gugat balasan (gugat balik) terhadap gugatan yang diajukan Penggugat kepadanya, sehingga yang menjadi

Halaman 78 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



Tergugat dalam gugatan rekonsensi adalah Penggugat dalam gugatan semula (konvensi), sedangkan dalam perkara *a quo* yang menjadi Tergugat Rekonsensi merupakan Turut Tergugat dalam perkara konvensi;

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3025 K/Pdt/2001 tanggal 8 Maret 2004 mengatur kaidah hukum bahwa gugatan rekonsensi yang diajukan oleh mereka yang semula sama-sama Tergugat Konvensi, tetapi dalam gugatan rekonsensi saling menggugat dan menjadikannya sebagai Tergugat rekonsensi adalah gugatan yang tidak ada dasar hukumnya dalam Hukum Acara Perdata, sehingga gugatan ini harus dinyatakan ditolak dan semua tuntutan dalam petitum gugatan rekonsensi tersebut tidak dipertimbangkan;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat Dalam Konvensi/ Para Tergugat Dalam Rekonsensi yang telah mengajukan perkara perdata gugatan ini, dan ternyata gugatan Para Penggugat Dalam Konvensi/Para Tergugat Dalam Rekonsensi tersebut tidak dapat dibuktikan dan ditolak, maka Para Penggugat Dalam Konvensi/Para Tergugat Dalam Rekonsensi dihukum membayar biaya yang timbul sehubungan dengan perkara ini sebagaimana yang disebutkan dalam amar putusan;

Memperhatikan pasal-pasal dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonsensi/ Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp9.926.000,00 (sembilan juta sembilan ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuala Tungkal, pada hari Selasa, tanggal 16 Maret 2021, oleh kami, ANDI HENDRAWAN, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, AGNES

Halaman 79 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MONICA, S.H., dan IRA OCTAPIANI, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 23 Maret 2021 telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh EDI SANTOSO, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

AGNES MONICA, S.H.

ANDI HENDRAWAN, S.H., M.H.

IRA OCTAPIANI, S.H.

Panitera Pengganti,

EDI SANTOSO, S.H.

Perincian biaya :

| | |
|------------------------------------|------------------------|
| 1. Pendaftaran Gugatan..... : | Rp30.000,00; |
| 2. Biaya ATK/ Administrasi : | Rp100.000,00; |
| 3. Biaya Panggilan : | Rp8.606.000,00; |
| 4. PNPB Lainnya..... : | Rp200.000,00; |
| 5. Pemeriksaan Setempat : | Rp1.000.000,00; |
| 6. Redaksi : | Rp10.000,00; |
| 7. Materai : | Rp10.000,00; |
| Jumlah : | <u>Rp9.926.000,00;</u> |

(sembilan juta sembilan ratus dua puluh enam ribu)

Halaman 80 dari 80 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kit