



## PUTUSAN

NOMOR : 25 / PDT / 2017 / PT JMB

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jambi yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

1. **SUKIYEM**, Pekerjaan Direktur CV. BERKAH MULYO, Alamat RT.005 DESA Bukit Baling Kec.Sekernan Kab.Muaro Jambi; dalam hal ini diwakili oleh kuasanya ANDRE YUNIALDI,SH, RAMIYEM, SH, Dkk, Advokat dari Kantor Advokat & Legal Consultants 'TITIS RACHMAWATI, SH.MH,C.L.A & Associates, yang beralamat di Jalan Angkatan 45 / Kaca piring No.1123A RT.07 RW.02 Kel. Demang Lebar Daun Kec. Ilir Barat I Palembang dan Jalan Gajah Mada No.101B Simpang Lampu Merah Arah Jelutung Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 065/SK-Pdt/VIII/2016/PLG, tanggal 08 Agustus 2016 didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi dibawah Register Nomor : 247/SK.Pdt/2016/PN.JBI tanggal 9 Agustus 2016 ;  
Untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I semula sebagai TERGUGAT I ;**
2. Pimpinan PT BANK MANDIRI (Persero) TBK.Retail Collection Region Sumatera 2 Floor Jambi, Alamat : Jl. Dr. Sutomo Lt.3 Po.Box 14 Jambi,diakili oleh kuasanya ALMUHTADI,SH, Dkk Assistant Supervisor pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Retail Credit Collection Region II / Sumatera 2 Floor Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : R02.BSH/HC.1877/2016, tanggal 2 Agustus 2016 didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi dibawah Register Nomor : 253/SK.Pdt/2016/PN.JBI tanggal 16



Agustus 2016, Untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING**

**II semula sebagai TERGUGAT II ;**

**LAWAN :**

**SUGIYANTO** Tempat Lahir: JAMBI, Umur:43 TAHUN, Jenis Kelamin: LAKI-LAKI, Kewarganegaraan: INDONESIA, Tempat Tinggal :Jl. M.Kukuh No.27 RT. 12 Kel Paal Lima Kec. Kota Baru KotaJambi, Agama: ISLAM, Pekerjaan: BURUH, Pendidikan: SMP (TAMAT) ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **HUMINCA F N .L TOBING** Advokat / Penasehat Hukum pada Kantor : **HUMINCA F N .L TOBING, ASSOCIATED & PARTNER'S** yang beralamat di Jl. Matahari 1 No. 39 Jambi, berdasarkan Surat Kuasa No.002 /SK.Pdt/ HFNT. AP/ V /2016, tanggal 02 Mei 2016 terdaftar kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi, pada hari Senin tertanggal 02 Mei 2016 di bawah Register No : 122/SK/Pdt/2016/PN.Jmb;

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula sebagai

**PENGGUGAT ;**

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jambi Nomor : 8/PDT/2017/PT JMB tanggal 3 Pebruari 2017 tentang penunjukan Majelis Hakim Tinggi untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding ;
2. Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi, Nomor : 8/PDT/2017/PT JMB tanggal 6 Pebruari 2017 tentang Penentuan hari sidang ;
3. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Juni 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi

Halaman 2 dari 17 halaman Put No. 8/PDT/2017/PT JMB



pada tanggal 25 Juli 2016 dalam Register Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN Jmb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada awalnya Tergugat I dengan suaminya Warno pemilik dari CV.BERKAH MULYO bergerak dalam usaha rental alat berat, yang ingin menambah modal usahanya datang ke rumah orang tua Penggugat untuk meminjam sertikat tanah milik orang tua Penggugat, untuk dijamin pada Tergugat II, adapun peminjaman itu dijanjikan secara lisan dan hanya sementara yang diperuntukan untuk jadi jaminan kredit modal kerja (KMK) CV.BERKAH MULYO milik Tergugat yang bergerak dalam usaha rental alat berat; (B.P.1);
2. Bahwa Tergugat I dan suaminya bersama suaminya memberikan Sproadik tanahnya yang terletak di daerah Muaro Jambi sebagai jaminan kepada orang tua Penggugat; (B.P.2);
3. Bahwa Tergugat I meminjam SHM 575 a/n WINA LADA dengan luas 2866 M<sup>2</sup>, yang terletak di Jl. M. Kukuh No. 27 RT.012/RW 03 Kel. Paal Lima (V) Kec. Telanaipura kota Jambi, tersebut kemudian dibalik nama atas nama Penggugat di hadapan Notaris ;(B.P.3);
4. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I dan suaminya (Warno) yang telah menjaminkan tanah orang tua Penggugat kepada pihak Tergugat II (Pihak Bank Mandiri), mengakibatkan hubungan Penggugat dengan Orang tua penggugat menjadi kurang harmonis, di samping itu akibat dari Peminjaman Sertifikat tersebut Tergugat malah memakai nama Penggugat sebagai Peminjam dari Usaha yang di jalankannya yaitu Rental alat berat pada CV. BERKAH MULYO, sehingga Penggugat yang harus menanggung resiko apabila kredit modal kerja tersebut macet;
5. Bahwa Penggugat memang menyetujui dan menandatangani akad kredit dihadapan notaris Ismet Taufik, SH,MH, namun Perusahaan yang dipakai dalam pengikatan tersebut adalah CV. BERKAH MULYO milik Tergugat I, karena kedudukan Penggugat adalah seorang operator pelaksana dari

Halaman 3 dari 17 halaman Put No. 8/PDT/2017/PT JMB

**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)



jalannya Usaha Rental alat Berat tersebut, karena Tergugat I masih terikat hutang dengan bank Mandiri, dan menyarankan agar Penggugat menyanggupi sebagai penjamin dan agunannya adalah tanah milik ayah Penggugat yang bernama WINA LADA sudah dibalik nama atas nama Penggugat;

6. Bahwa Tergugat I yang mendapat penawaran karena memiliki usaha CV.BERKAH MULYO, dan ingin menambah modal usaha rental alat beratnya, namun pada saat itu karena masih terikat hutang Tergugat I meminjam nama Penggugat dan SHM 575 a/n WINA LADA dengan luas 2866 M<sup>2</sup>, karena masih ada rasa kepercayaan Penggugat dengan itikad baik bahwa Tergugat I tahu apa yang jadi kewajibannya, namun ternyata telah SPPK tersebut Penggugat malah jadi terhutang yang menanggung hutang usaha dari Tergugat I bahkan Jaminannya pun adalah milik Penggugat dan Penggugat bukanlah orang yang layak untuk menandatangani SPPK tersebut karena bukan Pengusaha;
7. Bahwa Fitur yang diterima dalam peminjaman KMK tersebut senilai Rp. 510.000.000,00 (lima ratus sepuluh juta rupiah) di mana Pembayarannya angsuran bunganya dibebankan pada Penggugat, dan setelah pencairan pinjaman KMK tersebut tertanggal 15 juni 2012, Tergugat I meminta Penggugat untuk menstransfer uang kepada rekening Tergugat I dan juga suaminya Warno yang dapat dilihat melalui rekening koran dari Tergugat II (Bank Mandiri); (B.P.4);
8. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum yang telah merekayasa dalam hal Peminjaman KMK dari usaha rental Tergugat yang telah diatur dengan sedemikian rupa sehingga merugikan Penggugat dan membuat Hak Milik dari orang tua Penggugat tergadai pada Turut Tergugat, yang mana telah memposisikan Penggugat sebagai peminjam pada turut Tergugat, padahal jaminan yang diagunkan



(tanah berikut bangunan orang tua Penggugat) tersebut adalah pinjaman Tergugat kepada orang tua Penggugat;

9. Bahwa beban hutang di bebankan kepada Penggugat yang harus membayar bunga pinjaman setiap bulannya yang mana Tergugat I yang memiliki usaha rental alat berat tersebut, membuat Penggugat merasa terbebani dan sebelum Pencairan dana KMK tersebut, Penggugat pernah meminta kepada Tergugat II untuk mentransferkan pencairan tersebut kepada Tergugat I, namun Tergugat II mengatakan uang tersebut tidak bisa ditransferkan ke Tergugat I, dan hal tersebut Penggugat konfirmasi kepada Tergugat I namun Tergugat I meyakinkan bahwa Tergugat I akan menyanggupi untuk mengembalikan sertifikat dan juga akan membayar bunga pinjaman Kredit modal Kerja tersebut, sehingga Penggugat menyanggupinya, karena alat berat rental masih dalam penguasaan Penggugat sehingga dapat diusahakan untuk mencicil bunga bank Pinjaman kredit Modal Kerja tersebut, dan sampai akhirnya Tergugat I menarik Alat berat yang dalam Penguasaan Penggugat sehingga Penggugat tidak bisa membayar cicilan bunga bank;
10. Bahwa sampai akhirnya Penggugat mendapat teguran dari Tergugat II yang juga akan melelang agunan yang dijaminan untuk pencairan KMK dan menyurati Penggugat sehingga hal tersebut membuat Penggugat mendatangi Tergugat dan menagih janjinya untuk mengembalikan SHM 575 a/n WINA LADA dengan luas 2866 M<sup>2</sup>, dan menunjukkan surat dari Tergugat II menyatakan saldo akhir pinjaman Penggugat senilai pinjaman pokok : Rp. 510.000.000,- ditambah bunga; Rp. 165.055,833,31,- ditambah denda Rp.172.567.760,60,- denda berjalan Rp. 8.202.620,4,- Total Rp. 855.947.642,94,- yang tanggal pemberitahuan kepada Penggugat mengenai Risalah Lelang tanggal 14 April 2016 dan pengumuman ke 29 April 2016 yang diterbitkan KPKNL Jambi Atas Nama Peserta Lelang Wahyudi Prajogo; namun hal tersebut tidak digubris oleh Tergugat I (B.P.5);

Halaman 5 dari 17 halaman Put No. 8/PDT/2017/PT JMB



11. Bahwa Penggugat tetap berusaha untuk membantu Tergugat I untuk membayar cicilan hutang perusahaannya, dan pada saat itu alat berat rental masih beroperasi, namun alat berat tersebut hanya satu sehingga tidak bisa lagi memenuhi untuk membayar bunga pinjaman pada pihak Turut Tergugat, sehingga akhirnya pada pihak Turut Tergugat mengambil keputusan untuk melelang agunan yang dijaminan kepada Tergugat II dengan No.S.486/WKN.04/KNL.01/2016, (B.P.6);
12. Bahwa Tergugat II juga sudah melakukan penetapan Jadwal lelang oleh KPNL, yang akan dilaksanakan pada hari Jum'at tanggal 13 Mei 2016, (B.P.7);
13. Bahwa setelah menerima penetapan lelang tersebut, Penggugat berkonsultasi dengan penasihat hukum dan kemudian melalui Penasihat hukum Penggugat mengajukan permohonan untuk penundaan lelang, karena tanah berikut bangunan tersebut tidak sepatutnya untuk di lelang, karena permasalahannya adalah bahwa Tergugat I meminjam sertifikat untuk penambahan modal usaha rental alat beratnya, disamping itu Tergugat I sudah berjanji untuk mengembalikan sertifikat tersebut yang sampai hari ini masih berada di tangan Tergugat II;
14. Bahwa perbuatan Tergugat II telah menyalahi prosedur dari pemberian Kredit Modal Kerja kepada Penggugat, karena seharusnya Tergugat I (SUKIYEM) yang memiliki usaha rental alat berat yaitu CV. BERKAH MULYO, dengan demikian akad perjanjian kredit terhadap Penggugat dan Tergugat II di hadapan notaris Ismet Taufik ,S.H.,M.H, tidak sah menurut hukum dan batal demi hukum;
15. Bahwa pengikatan akad perjanjian antara Penggugat dan Tergugat II yang diketahui oleh Tergugat I yaitu peruntukan dalam usaha milik Tergugat I yang dihadapan notaris ISMET TAUFIK, adalah tidak sah , karena Penggugat bukanlah orang/ subjek hukum yang layak untuk diberikah kredit KMK karena Penggugat bukanlah orang yang punya perusahaan/ CV. Karena



pedoman dari KMK yaitu pemberian kredit dari perbankan untuk perusahaan dalam rangka pembiayaan aktiva, yang mana prosedur pemberiannya adalah: 1. Standar dokumentasi kredit, 2. perlindungan melalui Asuransi, 3. pengawasan kredit, dan 4. Pedoman khusus penanganan kredit tertentu, dan Penggugat bukanlah pemilik usaha hanya orang yang menjalankan usaha dari Tergugat I, sehingga pengikatan akad perjanjian yang telah dibuat dengan sendirinya tidak sah menurut hukum dan batal demi hukum;

16. Penggugat bukanlah orang yang memiliki kapasitas untuk diberikan pencairan dana KMK dari Tergugat II, karena jika dianalisis identitas Penggugat bukan pengusaha tapi adalah pekerja/buruh, yang mana aturannya perbankan dalam pemberian KMK harus ada penilaian capital jumlah modal yang dimiliki calon nasabah agar penggunaan dana tersebut efektif yang diukur dengan likuiditas, kredibilitas dan solvabilitas, dan kemampuan yang dimiliki oleh nasabah dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan sehingga nasabah dapat melunasi hutang-hutangnya dari usaha yang diperoleh, dan barang-barang yang diserahkan oleh nasabah sebagai agunan terhadap kredit yang diterimanya hal ini digunakan untuk menilai sejauh mana resiko kewajiban finansial nasabah kepada Bank, dengan demikian dalam hal ini Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mana bekerja sama dengan Tergugat I dalam hal pencairan dana KMK yang telah mendudukkan Penggugat untuk dijadikan nasabah KMK untuk kepentingan Tergugat I guna pencairan dana KMK, sehingga Penggugat bisa dibebaskan dari segala hutang yang dibebankan kepadanya oleh Tergugat II;

17. Bahwa oleh karena Penggugat yang dibebankan untuk membayar angsuran kepada Turut Tergugat, yang tidak seharusnya menjadi tanggungjawab Penggugat, dimana Tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi dalam hal mengembalikan sertifikat SHM No 575 atas nama Wina Lada yang telah durutibalik nama atas nama Penggugat yang sampai saat ini masih jadi



jaminan yang diagunkan pada Tergugat II (Pihak Bank Mandiri), dengan demikian sudah seharusnya Hutang yang dibebankan kepada Penggugat dalam hal KMK yaitu penambahan modal bagi CV. BERKAH MULYO milik Tergugat untuk dialihkan menjadi hutang Tergugat I (Take over credit);

18. Bahwa untuk menghindari peralihan dari objek Tanggungan kredit yang adalah milik dari Orang tua Penggugat kepada pihak lain, Penggugat memiliki hak dan alasan yang kuat untuk memintakan dalam permohonan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk meletakkan sita Jaminan terhadap objek Tanggungan tersebut yang terletak di jalan M.Kukuh No.27 RT.12/RW03 Kel. Paal Lima (V) Kec. Telanaipura kota Jambi;

19. Bahwa selama gugatan ini berjalan dan belum mendapat putusan yang berkekuatan hukum tetap, berdasarkan dalil-dalil yang penggugat nyatakan berikut bukti-bukti autentik yang tidak dapat disangkal kebenarannya, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dapat dinyatakan dapat dijalankan terlebih walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Tergugat I dan Tergugat II (**uitvoerbaar bij voorraad**);

Berdasarkan alasan-alasan yang kami kemukakan di atas Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan yang amarnya antara lain adalah sebagai berikut:

**PRIMAIR**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan 1 (satu) bidang tanah dan bangunan SHM NO.575 yang beralamat di Jl. M. Kukuh No. 27 RT. 012/RW.03 Kel. Paal V (lima) Kec. Telanaipura Kota Jambi;
3. Menyatakan sah berharga sita jaminan tersebut atas SHM NO.575 yang beralamat di Jl. M. Kukuh No. 27 RT. 012/RW.03 Kel. Paal V (lima) Kec. Telanaipura Kota Jambi;



4. Membebaskan Penggugat dari segala hutang oleh karena pengikatan akad kredit dan Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) dokumen yang bersangkutan dengan SPPK, tersebut tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menyatakan tidak sah dan tidak mengikat serta batal dari hukum akta pemberian hak tanggungan seluruhnya yang membebani SHM No.575 yang beralamat di Jl. M. Kukuh No. 27 RT.012/RW.03 Kel. Paal V (lima) Kec. Telanaipura Kota Jambi;
6. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum pengikatan akad kredit antara Penggugat dan Tergugat II di hadapan Notaris Ismet Taufik, S.H.,M.H;
7. Menyatakan tidak sah dan tidak mengikat serta batal demi hukum Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) dokumen yang bersangkutan dengan SPPK;
8. Menghukum Tergugat II untuk men take over credit atas nama penggugat kepada Tergugat I ;
9. Menyatakan tidak sah dan tidak mengikat serta batal dari hukum Risalah Lelang tertanggal 6 April 2016 yang diterbitkan KPKNL Jambi;-
10. Menyatakan tidak sah dan tidak mengikat serta batal demi hukum saldo akhir pinjaman Penggugat senilai pinjaman pokok Rp. 510.000.000,- ditambah bunga Rp. 165.055,833,31,- ditambah denda Rp.172.567.760,60,- denda berjalan Rp. 8.202.620.4,- Total Rp. 855.947.642.94,- yang tanggal pemberitahuan kepada Penggugat mengenai Risalah Lelang tanggal 14 April 2016 dan pengumuman ke 29 April 2016 yang diterbitkan KPKNL Jambi Atas Nama Peserta Lelang Wahyudi Prajogo;
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun Tergugat I dan Tergugat II verzet, banding atau kasasi;
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini;

**SUBSIDAIR**



Dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya, yang menurut hukum ada patut (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Jambi, telah menjatuhkan putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN Jmb tanggal 23 Nopember 2016, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM Eksepsi;**

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

**DALAM KONPENSI;**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan 1 (satu) bidang tanah dan bangunan SHM NO.575 yang beralamat di Jl. M. Kuku No. 27 RT. 012/RW.03 Kel. Paal V (lima) Kec. Telanaipura Kota Jambi;
3. Menyatakan tidak sah dan tidak mengikat serta batal dari hukum akta pemberian hak tanggungan seluruhnya yang membebani SHM No.575 yang beralamat di Jl. M. Kuku No. 27 RT.012/RW.03 Kel. Paal V (lima) Kec. Telanaipura Kota Jambi;
4. Menyatakan tidak sah dan tidak mengikat serta batal demi hukum Risalah Lelang tertanggal 6 April 2016 yang diterbitkan KPKNL Jambi;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.679.000,- (enam ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah);
6. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Telah membaca pula :

1. Akta Permohonan Banding tanggal 5 Desember 2016 dan tanggal 6 Desember 2016 Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN Jmb yang dibuat oleh SRI BANOWO, SH.MM Panitera Pengadilan Negeri Jambi , bahwa Tergugat I /Pembanding SUKIYEM bertindak untuk dan atas nama Direktur CV. BERKAH MULYO, menerangkan bahwa pada tanggal 5 Desember 2016 dan tanggal 6 Desember 2016 Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat II/Pembanding II telah

Halaman 10 dari 17 halaman Put No. 8/PDT/2017/PT JMB



mengajukan Permohonan Banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jambi  
Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN Jmb tanggal 23 Nopember 2016 tersebut ;

2. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Jmb yang dibuat oleh SRI WAHYUNINGSIH sebagai Jurusita pada Pengadilan Negeri Jambi, menerangkan bahwa pada tanggal 8 Desember 2016 telah memberitahukan kepada HUMINCA FN.L TOBING, SH.MH kuasa hukum Penggugat /Terbanding dan kepada ALMUHTADI kuasa hukum Terbanding pada tanggal 9 Desember 2016 serta kepada Kuasa Hukum Pembanding I / Tergugat I pada tanggal 8 Desember 2016;
3. Memori Banding Perkara Perdata Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN Jmb, tertanggal 15 Desember 2016, yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding I/Tergugat I, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 15 Desember 2016 dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara patut dan saksama kepada HUMINCA FN.L TOBING, SH.MH Kuasa Hukum Pembanding/Tergugat I pada tanggal 15 Desember 2016 dan kepada ALMUHTADI Kuasa Hukum Terbanding/Tergugat II pada tanggal 19 Desember 2016 ;
4. Kontra Memori Banding tertanggal 27 Desember 2016 dan tanggal 17 Januari 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 27 Desember 2016 dan tanggal 18 Januari 2017 dan masing-masing Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan cara sah dan saksama kepada Kuasa Hukum Pembanding I /Tergugat I pada tanggal 5 Januari 2017 dan tanggal 23 Januari 2017 ;
5. Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Inzage Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Jmb yang dibuat oleh SRI WAHYUNINGSIH sebagai Jurusita pada Pengadilan Negeri Jambi, yang menerangkan bahwa masing-masing pada tanggal 8 Desember 2016 dan tanggal 9 Desember 2016 kepada Kuasa Hukum Pembanding I/Tergugat I, Kuasa Hukum Pembanding



II/Tergugat II dan kepada Kuasa Hukum Terbanding/Penggugat masing-masing telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding I/Tergugat I dan Pemanding II/Tergugat II, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat, Jawaban Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) serta bukti-bukti dari Penggugat dan Para Tergugat, dihubungkan dengan memori banding dari Para Pemanding semula Tergugat I dan Tergugat II dan Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim tingkat pertama yang dimohonkan banding tersebut adalah **salah dan keliru menerapkan hukum pembuktian dan salah menyusun pertimbangan hukum** dalam putusannya yaitu dalam jawaban Tergugat I maupun Tergugat II **tidak mengajukan gugatan rekonsensi** sehingga tidak perlu disusun dan dipertimbangkan dalam gugatan kompensi dan rekonsensi, serta tidak perlu dicantumkan dalam Kompensi maupun Rekonsensi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan menyusun dan mempertimbangkan kembali putusan ini dan berdasarkan ketentuan Pasal 283 Rbg jo Pasal 1865 KUHPerdara, Terbanding semula Penggugat haruslah membuktikan dalil-dalil gugatannya, sebaliknya Para Pemanding semula Tergugat I dan Tergugat II haruslah membuktikan dalil-dalil sangkalannya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI



Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi yaitu :

1. Bahwa gugatan Penggugat Error In Persona ;
2. Bahwa gugatan Penggugat kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) ;
3. Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (obscure libel) ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II dengan alasan-alasan seperti tersebut diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan yaitu membenarkan bahwa eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah memenuhi materi gugatan atau materi pokok perkara sehingga dengan demikian eksepsi – eksepsi tersebut tidak beralasan menurut hukum dan oleh karena itu haruslah ditolak untuk seluruhnya ;

#### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan / persengketaan dalam perkara ini adalah :

- Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum karena telah merekayasa Peminjaman KMK dari Usaha rental Tergugat I yang telah diatur dengan sedemikian rupa, sehingga merugikan Penggugat dan membuat Hak Milik dari orang tua Penggugat tergadai pada Tergugat II, yang telah memposisikan Penggugat sebagai Peminjam pada Tergugat II ;
- Bahwa pengikatan akad perjanjian antara Penggugat dan Tergugat II yang diketahui oleh Tergugat I yaitu peruntukan dalam usaha milik Tergugat I dihadapan Notaris Ismet Taufik adalah tidak sah karena Penggugat bukanlah orang yang punya perusahaan/ CV, sehingga pengikatan akad perjanjian yang telah dibuat tidak sah menurut hukum dan batal demi hukum serta Penggugat bisa dibebaskan dari segala hutang yang dibebankan kepadanya oleh Tergugat II karena seharusnya hutang yang dibebankan kepada Penggugat dalam hal KMK, penambahan modal bagi



CV Berkah Mulyo milik Tergugat I dialihkan menjadi hutang Tergugat I (take over kredit) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I menyangkal atau menolak dengan menyatakan bahwa Tergugat I tidak pernah menyuruh Penggugat untuk melakukan peminjaman KMK kepada Tergugat II baik untuk kepentingan pribadi Tergugat I maupun untuk keperluan CV. Berkah Mulyo dan mengenai proses peminjaman KMK oleh Penggugat kepada Tergugat II hal tersebut tidak diketahui sama sekali oleh Tergugat I dan merupakan pinjaman Penggugat secara pribadi dan tidak ada hubungannya /kaitannya dengan Tergugat I/suaminya almarhum Warno maupun dengan CV. Berkah Mulyo, apalagi terhadap semua uang yang dicairkan atas peminjaman KMK tersebut dari Tergugat II semuanya telah diterima dan dipakai Penggugat secara pribadi serta digunakan untuk keperluan pribadi Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut , Tergugat II menolak/ menyangkal dengan tegas dengan menyatakan, bahwa hubungan hutang piutang terjadi antara Tergugat II dan Penggugat sesuai perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor : CRO.JBI/0064/KMK/2012 tanggal 13 Juni 2012 dengan limit Kredit Rp 510.000.000,- yang dipergunakan untuk tambahan modal kerja sewa alat berat, Perjanjian Kredit tersebut telah disetujui dan ditandatangani oleh Penggugat dan isteri Penggugat diatas materai Rp 6.000,- sehingga Perjanjian kredit tersebut sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah disangkal / ditolak oleh Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II ), maka berpedoman pada ketentuan Pasal 283 Rbg jo Pasal 1865 KUHPerdara beban pembuktian terlebih dahulu harus dibebankan kepada Penggugat/Terbanding dan selanjutnya kepada Para Tergugat/Para Terbanding (Tergugat I dan Tergugat II) ;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan dalil – dalil sangkalannya Tergugat I dipersidangan tidak mengajukan bukti-bukti surat maupun



saksi-saksi, sedangkan Tergugat II dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda bukti T II-1 s/d T II- 9 dan tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa Majelis hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu dalil Penggugat yaitu Pengikatan Akad Perjanjian antara Penggugat dan tergugat II yang diketahui oleh Tergugat I yaitu peruntukan dalam usaha milik Tergugat I dihadapan Notaris ISMET TAUFIK adalah **tidak sah** menurut hukum dan batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dari Penggugat diatas yaitu bukti P- 1 s/d P- 10, tidak ada bukti yang membuktikan Pengikatan Akad Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat II dihadapan Notaris ISMET TAUFIK tidak sah menurut hokum dan batal demi hukum tetapi sebaliknya bukti T II -1 dan bukti T II-2 sebagai berikut :

1. Bukti T II- 1 dan T II – 2 Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor : CRo.JBI/0064/KMK/2012 tanggal 13 Juni 2012 antara Penggugat (SUGIANTO) DAN Tergugat II (PT. BANK MANDIRI PERSERO/Tbk) membuktikan bahwa Penggugat (SUGIANTO) mempunyai hutang kepada Tergugat II (PT Bank Mandiri /Persero/Tbk sebesar Rp 510.000.000,- ;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian ( bukti T II-1 dan T II-2) tersebut telah dibuat/memenuhi syarat-syarat perjanjian sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, maka Perjanjian tersebut adalah sah menurut hukum dan tidak batal demi hukum dan berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara maka Perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Penggugat dan Tergugat II) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena merekayasa perjanjian tidak sah dan batal demi hukum adalah tidak beralasan menurut hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka gugatan Penggugat tidak beralasan menurut hukum dan sebaliknya sangkalan dari



Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) beralasan menurut hukum, oleh karena itu maka gugatan Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya, maka putusan Pengadilan Negeri Jambi No. 80/Pdt.G/2016/PN Jmb tanggal 23 Nopember 2016 yang mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan dengan mengadili sendiri seperti tersebut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat/Terbanding ditolak, maka Penggugat /Terbanding sebagai pihak yang kalah haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Memperhatikan ketentuan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

#### MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding (Tergugat I dan Tergugat II) ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN Jmb tanggal 23 Nopember 2016 yang dimohonkan banding tersebut ;

#### MENGADILI SENDIRI

##### DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ;

##### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat /Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi, pada hari Senin tanggal **10 April 2017**, oleh kami, **AGOENG RAHARDJO, SH**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **WALFRED**

Halaman 16 dari 17 halaman Put No. 8/PDT/2017/PT JMB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**PARDAMEAN, SH**, dan **Dr. SUPRAPTO, SH.M.Hum** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jambi Nomor : 8/PDT/2017/PT JMB tanggal 6 Pebruari 2017, ditunjuk sebagai Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 12 April 2017 oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **ROSNIATI, SH**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut berdasarkan Penetapan Panitera Pengadilan Tinggi Jambi Nomor : 8/PDT/2017/PT JMB tanggal 3 Pebruari 2017, tanpa dihadiri oleh Para pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya ;

## HAKIM ANGGOTA

## HAKIM KETUA MAJELIS

**WALFRED PARDAMEAN, SH**

**AGOENG RAHARDJO, SH**

**Dr. SUPRAPTO, SH.M.Hum**

## PANITERA PENGGANTI

**ROSNIATI, SH**

### Perincian biaya perkara :

1. Materai putusan ..... Rp 6.000,-
  2. Redaksi putusan ..... Rp 5.000,-
  3. Pemberkasan ..... Rp 139.000,-
- Jumlah ..... Rp 150.000,-  
(seratus lima puluh ribu rupiah)

## PUTUSAN

Nomor 16/Pdt.Bth/2016/PN Snt.

## DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Halaman 17 dari 17 halaman Put No. 8/PDT/2017/PT JMB

### 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)



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

**SOEMARTONO**, berkedudukan di Jalan Yunus Sanis Kompleks Handil Lestari No.5 B Rt.004 Kelurahan Kebun Handil Kecamatan Jelutung Kota Jambi;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Suhardjo, S.H., Hengky Alexander Yao, S.H., dan Arief Permata, S.H. Advokat/Pengacara pada Kantor SUHARDJO, S.H. & Rekan yang beralamat di Jalan Prof. HMO. Bafadhal No.3A Kelurahan Sungai Asam Kecamatan Pasar Kota Jambi, bertindak secara bersama-sama atau sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 014/SK-SH/X/2016 tanggal 19 Oktober 2016 yang telah di daftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Sengeti dibawah Nomor 78/SK/Pdt/2016/PN Snt. tanggal 20 Oktober 2016, Selanjutnya disebut sebagai **Pelawan/Tergugat Rekonvensi**;

Lawan:

**1. MISDI BIN PAIMIN HADIMAN**, bertempat tinggal di Jalan Orang Kayo Pingai Rt.18 No.14 Payo Selincah Kecamatan Jambi Timur Kota Jambi,

**2. HERIYONO BIN PAIMIN HADIMAN**, bertempat tinggal di Jalan Lingkar Selatan Rt.27 No.20 Kelurahan Paal Merah Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi;

**3. IMAR BINTI ABDULLAH. B**, bertempat tinggal di Rt.02 No.15 Blok B Perumahan Tanjung Pertama Kelurahan Eka Jaya Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Budi Asmara, S.H., Tio Harbani, S.H., Arif Pribadi, S.H., dan Najib Bulkia, S.H. Advokat/Pengacara dari Kantor BUDI ASMARA & ASSOCIATES yang beralamat di Jalan Abd. Laman Rt.09 No.46 Kota Jambi bertindak secara bersama-sama atau sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 51/SK-Pdt/BA&A/XI/2016 tanggal 2 Nopember 2016 memberikan kuasa kepada, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sengeti Nomor 84/SK/Pdt/2016/PN Snt. tertanggal 7 Nopember 2016;

Halaman 18 dari 17 halaman Put No. 8/PDT/2017/PT JMB



Selanjutnya disebut sebagai **Terlawan Penyita/Penggugat Rekonvensi**;

**4. HENDRIK JK**, bertempat tinggal di Rt.33 Kelurahan Lingkar Selatan Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Helmi, S.H. dan Mawardi, S.H. Advokat/Pengacara pada Kantor HELMI, S.H. & Rekan Law Firm yang beralamat di Jalan Amangkurat Rt.31 Kelurahan Tanjung Pinang Kecamatan Jambi Timur Kota Jambi bertindak secara bersama-sama atau sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Nopember 2016 memberikan kuasa kepada, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sengeti Nomor 90/SK/Pdt/2016/PN Snt. tanggal 13 Desember 2016; Selanjutnya disebut sebagai **Terlawan Tersita**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

**Menimbang, bahwa Pelawan dengan Surat**

**Bantahan/perlawanannya tanggal 19 Oktober 2016, yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sengeti pada tanggal 20 Oktober 2016, dibawah Register Nomor 16/Pdt.Bth/2016/PN Snt. telah mengajukan Bantahan/perlawanan sebagai berikut:**

1. Bahwa Pelawan tidak pernah mengetahui adanya sengketa keperdataan antara Terlawan Penyita dengan Terlawan Tersita atas tanah objek permohonan eksekusi;
2. Bahwa objek tanah yang dimohonkan eksekusi saat ini bukan milik Terlawan Tersita, melainkan merupakan hak milik Pelawan;
3. Bahwa Pelawan adalah pemilik yang sah atas tanah *a quo* berdasarkan bukti kepemilikan yang diterbitkan oleh Kantor Pertahanan Muaro Jambi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 246 Tahun 2013 atas nama Pelawan yang terletak di RT. 23 Desa Mekar Jaya Kecamatan Sungai Gelam Kabupaten Muaro Jambi seluas 5.017 M2(lima ribu tujuh belas) meter persegi; *[terlampir]*
4. Bahwa adapun alas hak atas penerbitan hak milik Pelawan tersebut adalah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1183/2013 tanggal 20 Juli 2013 antara Terlawan Tersita dengan Pelawan, yang mana dibuat dihadapan Rahmadhani Hidayat, S.H., M.Kn, Penjabat Pembuat Akta Tanah di Muaro Jambi; *[terlampir]*



5. Bahwa menurut Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K / Sip / 1980 tanggal 29 Maret 1982, menyatakan bahwa *"pembeli yang bertikad baik harus mendapat perlindungan hukum"*. Oleh karena itu, telah patut dan wajar apabila hak Pelawan sebagai pembeli yang memiliki itikad baik haruslah dilindungi oleh hukum;
  6. Bahwa pada tanggal 04 Oktober 2016, Terlawan Tersita telah mendapatkan panggilan Aanmaning / Teguran untuk menghadap di persidangan Pengadilan Negeri Sengeti pada tanggal 17 Oktober 2016 sebagai pihak Termohon Eksekusi (Terlawan Tersita) atas permohonan eksekusi Nomor 1/Pdt.Eks/2016/PN.Snt yang dimohonkan oleh Pemohon Eksekusi (Terlawan Penyita);
  7. Bahwa sebagaimana pada buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II Cetakan ke-5, Mahkamah Agung RI, Tahun 2004, halaman 144 – 148, telah menerangkan hal-hal sebagai berikut:  
*"Perlawanan tereksekusi terhadap sita eksekusi barang bergerak dan barang tidak bergerak diatur dalam Pasal 207 HIR atau Pasal 225 RBg."*  
  
*"Perlawanan pihak ketiga terhadap sita conservatoir, sita revindicatoir dan sita eksekusi, hanya dapat diajukan atas dasar hak milik, jadi hanya dapat diajukan oleh pemilik atau orang yang merasa bahwa ia adalah pemilik barang yang disita dan diajukan pada Ketua Pengadilan Negeri dari Pengadilan Negeri yang secara nyata menyita (Pasal 195 (6) HIR, Pasal 206 (6) RBg).*
  8. Bahwa selanjutnya menurut yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 786 K/Pdt/1988, turut pula menegaskan bahwa :  
*"Perlawanan atas eksekusi berdasarkan alasan sebagai pemilik dapat dibenarkan asal diajukan sebelum eksekusi selesai"*.  
  
*"Sehubungan dengan itu, oleh karena perlawanan diajukan pada saat sita eksekusi diajukan, Pengadilan Negeri diperintah untuk mengangkat sita eksekusi"*.
  9. Bahwa oleh karena gugatan perlawanan pihak ketiga ini diajukan dengan alas hak milik yang sah menurut hukum serta dikuatkan dengan alat bukti otentik, maka Pelawan selain mohon dinyatakan sebagai Pelawan yang baik dan benar, Pelawan juga mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijatuhkan dengan amar dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoebaar bijvoorraad), walaupun Terlawan Penyita melakukan upaya hukum verzet dan banding;
- Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan diatas, maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sengeti berkenan untuk memutus:
1. Menyatakan perlawanan Pelawan sebagai Pihak Ketiga adalah tepat dan beralasan;
  2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar dan jujur;
  3. Menyatakan semua Perlawanan yang ajukan oleh Pelawan dapat diterima;
  4. Menyatakan Pelawan adalah pemilik yang sah menurut hukum atas sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di RT. 23 Desa Mekar Jaya Kecamatan Sungai



Gelam Kabupaten Muaro Jambi Provinsi Jambi seluas 5.017 M<sup>2</sup> (lima ribu tujuh belas) meter persegi, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 246 Tahun 2013;

5. Menyatakan Pelawan adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum;
6. Menolak permohonan eksekusi Nomor 1/Pdt.Eks/2016/PN.Snt dari Terlawan Penyita;
7. Menghukum Terlawan Penyita dan Terlawan Tersita secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun timbul verzet atau banding;

Atau

Apabila Pengadilan Negeri Sengeti berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, pihak Pelawan datang menghadap kuasanya yang bernama Hengky Alexander Yao, S.H. dan Arie Permata, S.H., sedangkan pihak Terlawan Penyita datang menghadap kuasanya Arif Pribadi, S.H., dan Terlawan Tersita datang menghadap kuasanya Helmi, S.H.;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata dalam Pasal 154 Rbg Hakim wajib mendamaikan kedua pihak yang berperkara, oleh sebab itu dengan berpedoman kepada PERMA Nomor 1 Tahun 2008 tentang Mediasi, pada persidangan pertama Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada kedua belah pihak untuk berdamai dan atas permintaan kedua belah pihak yang berperkara Majelis Hakim telah menunjuk saudara Dicki Irvandi, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Sengeti sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan dari Hakim Mediator tanggal 28 November 2016 upaya perdamaian tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat bantahan/perlawanan Pelawan tersebut yang isinya diubah oleh Kuasa Hukum Penggugat dengan izin Majelis Hakim pada persidangan tanggal 21 November 2016 dengan perubahan bantahan/perlawanan sebagai berikut:

1. Terlawan Penyita atas nama Misdi Bin Paiman Hadiman dihilangkan sebagai pihak karena telah meninggal dunia;
2. Terlawan Penyita atas nama Heriyono Bin Paiman Hadiman juga dihilangkan sebagai pihak;

Menimbang bahwa atas bantahan/perlawanan Pelawan tersebut Terlawan Penyita mengajukan jawaban tertulis di persidangan seperti tersebut dalam berita acara persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa Terlawan menolak dalil – dalil yang diuraikan Pelawan dalam Gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan dalam Jawaban ini.
2. Bahwa subjek hukum dalam suatu gugatan haruslah jelas, baik dalam menentukan perbuatan masing – masing dari subjek hukum maupun objek yang di gugat, Apabila dalam suatu gugatan, pihak Pelawan mengganti subjek hukum (Pihak Terlawan), maka sudah seharusnya pihak Pelawan mencabut



gugatan dan mengganti dengan gugatan baru dan subjek hukum yang baru. Bahwa pada persidangan tanggal 21 November 2016, Pelawan melakukan “Perbaikan Gugatan”, akan tetapi, dalam perbaikan tersebut, Pelawan mengeluarkan 2 (dua) orang pihak Terlawan Penyita yaitu Sdr. Misdi Bin Paimin Hadiman dan Sdr. Heriyono Bin Paimin Hadiman dari perlawanan pihak ketiga yang diajukan Pelawan. Bahwa apabila Pelawan mengeluarkan Saudara Misdi Bin Paimin Hadiman dan Saudara Heriyono Bin Paimin Hadiman sebagai pihak, maka sudah seharusnya Pelawan mencabut gugatan karena subjek hukum telah berubah.

3. Bahwa gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan adalah kabur dan tidak jelas objeknya apakah penyitaan atau eksekusi karena jika yang dimaksud oleh Pelawan dalam gugatan perlawanannya adalah penyitaan adalah salah dan premature karena Terlawan hingga sidang jawaban ini disampaikan kepersidangan Pengadilan Negeri Sengeti belum ada melakukan Penyitaan terhadap sebidang tanah seluas 5.017 M<sup>2</sup> (lima ribu tujuh belas) meter persegi yang diakui sebagai milik Pelawan berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor 246 tahun 2013 yang merupakan bahagian/pecahan dari objek perkara perdata Nomor 14/PDT.G/2010/PN.SGT yaitu berasal dari Sertifikat induk Hak Milik nomor 2725 tahun 2005 atas nama Hendrik JK seluas 12.039 M<sup>2</sup> (dua belas ribu tiga puluh sembilan) meter persegi yang mana berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1768 K//PDT/2012 tertanggal 19 Februari 2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 63/PDT/2011/PT.Jbi yang pada pokoknya memutuskan bahwa bidang tanah tersebut telah menjadi milik Terlawan bukan milik Hendrik JK lagi.

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa dalil – dalil yang telah Terlawan uraikan dalam eksepsi mohon dimasukkan dalam pokok perkara sehingga menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
2. Bahwa Terlawan menolak seluruh dalil – dalil pokok perkara Gugatan Pelawan kecuali yang secara tegas diakui oleh Terlawan dalam Jawaban ini.
3. Bahwa terhadap dalil point 1 dalam perlawanan Pelawan haruslah dikesampingkan, hal ini dapat Terlawan jelaskan bahwa adalah suatu kebohongan apabila Pelawan mendalilkan tidak pernah mengetahui adanya perkara perdata Nomor 14/PDT.G/2010/PN.SGT antara Imar Binti Abdullah sebagai Penggugat lawan Sdri. Siti Maryam, Dkk. Termasuk didalamnya Hendrik, JK, sebagai Tergugat V, Pelawan telah berulang kali diberitahu oleh teman Suami Terlawan yang bernama Sdr. Edi Gunawan alias Kimlay pada waktu Pelawan bermaksud akan membeli tanah yang dikuasai oleh Hendrik JK



(Terlawan), Saudara Kimlay telah melarang dan menasehati Pelawan agar tidak membeli tanah tersebut karena sedang berperkara di pengadilan, Terlawan pada waktu itu mengatakan kepada Saudara Kimlay bahwa Terlawan hanya ingin menyewa tanah tersebut .

4. Bahwa terhadap dalil point 2, point 3, point 4 dan point 5 perlawanan Pelawan membuktikan bahwa Pelawan adalah orang yang mempunyai itikad tidak baik, hal ini dapat Terlawananggapi sebagai berikut :
  - a. Bahwa Pelawan sudah diberitahukan oleh Sdr. Edi Gunawan alias Kimlay bahwa bidang tanah milik Hendrik JK tersebut sedang berperkara di pengadilan, akan tetapi Pelawan tetap melakukan jual beli, dengan demikian jelas bahwa Pelawan adalah pihak yang tidak mempunyai itikad tidak baik dan tidak layak untuk mendapatkan perlindungan hukum, oleh karena itu, terhadap perlawanan Pelawan haruslah dikesampingkan;
  - b. Bahwa pada point 4 gugatan Pelawan diketahui bahwa Pelawan telah melakukan jual beli sebidang tanah seluas 5.017 M<sup>2</sup> (lima ribu tujuh belas) meter persegi antara Soemartono (Pelawan) dengan Hendrik JK berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1183/2013 tanggal 20 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Rahmadhani Hidayat, SH, M.Kn dan terhadap tanah tersebut telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 246 tahun 2013 atas nama Soemartono;
  - c. Bahwa tanah yang diperjual belikan antara Soemartono (Pelawan) dengan Hendrik JK adalah merupakan bagian dari tanah objek perkara dalam Perkara Perdata Nomor 14/Pdt.G/2010/PN.Sgt Jo Perkara Perdata Nomor 63/PDT/2011/PT.Jbi Jo Perkara Perdata Nomor 1768/PDT/2012 yang dikuasai oleh Hendrik JK berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2725 tahun 2005 atas nama Hendrik JK;
  - d. Bahwa berdasarkan uraian pada huruf a dan huruf b diatas, diketahui bahwa Pelawan melakukan jual beli dengan Hendrik JK pada tanggal 20 Juli 2013, sedangkan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1768/PDT/2012 tanggal 19 Februari 2013, Sertifikat Hak Milik Nomor 2725 tahun 2005 atas nama Hendrik JK, telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan demikian dapat dibuktikan, yaitu :
    - Bahwa pada saat Pelawan melakukan jual beli tanah dengan Hendrik JK, dasar kepemilikan Hendrik JK telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum berdasarkan Putusan Perkara Perdata Nomor 14/Pdt.G/2010/PN.Sgt Jo Putusan Perkara Perdata Nomor 63/PDT/2011/PT.Jbi Jo Putusan Perkara Perdata Nomor : 1768/PDT/2012,



- Bahwa terbukti Hendrik JK telah memberikan keterangan palsu dalam Pasal 2 Akta Jual Beli Nomor 1183/2013 tanggal 20 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Rahmadhani Hidayat, SH, M.Kn, yaitu “ Pihak Pertama menjamin bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat dan bebas dari beban – beban lainnya berupa apapun “.
- e. Bahwa berdasarkan uraian pada huruf d diatas, terhadap Akta Jual Beli Nomor 1183/2013 tanggal 20 Juli 2013 haruslah dinyatakan Batal Demi Hukum dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 246 tahun 2013 atas nama Soemartono harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.
- 5. Bahwa terhadap dalil point 6, point 7 dan point 8 dalam perlawanan Pelawan dapat Terlawananggapi bahwa tanah objek eksekusi yang dikuasai oleh Terlawan adalah hak milik Terlawan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 751 Tahun 1981 atas nama Junaidi Bin Paimin Hadiman dan telah dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum berdasarkan Putusan Perkara Perdata Nomor 14/Pdt.G/2010/PN.Sgt Jo Putusan Perkara Perdata Nomor 63/PDT/2011/PT.Jbi Jo Putusan Perkara Perdata Nomor 1768/PDT/2012;
- 6. Bahwa terhadap dalil point 9 dalam perlawanan Pelawan dapat Terlawananggapi bahwa Pelawan bukanlah orang yang mempunyai itikad baik dan tidak layak dikatakan sebagai Pelawan yang baik dan benar, selain itu, Terlawan juga memiliki bukti – bukti autentik tentang kepemilikan tanah objek eksekusi, sehingga terhadap putusan serta merta yang diajukan oleh Pelawan tidaklah dapat dijalankan, hal ini sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij vooraad*) dan Provisionil;

#### **DALAM REKONVENSİ :**

Bahwa dengan ini Terlawan yang semula adalah Terlawan Konvensi untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonvensi akan mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Tergugat Rekonvensi yang semula adalah Pelawan Konvensi.

Adapun dalil – dalil gugatan rekonvensi ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa dalil – dalil yang telah dipergunakan dalam konvensi dianggap dipergunakan kembali untuk gugatan dalam rekonvensi ini.
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah terhadap sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.751 tahun 1981 atas nama Junaidi seluas 44.800 M<sup>2</sup> (empat puluh empat ribu delapan ratus) meter persegi dan Putusan Perkara Perdata Nomor 14/Pdt.G/2010/PN.Sgt Jo Putusan Perkara



Perdata Nomor 63/PDT/2011/PT.Jbi Jo Putusan Perkara Perdata Nomor 1768/PDT/2012, yang terletak sekarang dikenal dengan alamat Desa Kebon IX Kecamatan Mastong Kabupaten Muaro Jambi.

3. Bahwa pada tanggal 10 Desember 2010, Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap :
- Siti Maryam, Irwandi, Susilawati, Muhammad Saman, Hasbiadi, Desmarizal, Taufik Hidayat, Tandri dan Erwinsyah adalah ahli waris Alm. Yuskar sebagai Para Tergugat I.
  - Hasan Silalahi, sebagai Tergugat II.
  - Asnidar, Asnita, Atrison alias Nengka, Arpan, Wati, Iyus dan Pelni, adalah ahli waris Alm. H. St. Polo Mantari sebagai Para Tergugat III.
  - St. Zaher Azis sebagai Tergugat IV.
  - Hendrik JK sebagai Tergugat V.
  - Kantor Pertanahan Muaro Jambi sebagai Tergugat VI.

Dan terhadap gugatan Penggugat Rekonvensi tersebut telah Berkekuatan Hukum Tetap pada tanggal 19 Februari 2013.

4. Bahwa berdasarkan gugatan Perlawanan terhadap eksekusi Tergugat Rekonvensi, pada point 4 diketahui bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan jual beli sebidang tanah seluas 5.017 M<sup>2</sup> (lima ribu tujuh belas) meter persegi antara Soemartono (Tergugat Rekonvensi) dengan Hendrik JK berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1183/2013 tanggal 20 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Rahmadhani Hidayat, SH, M.Kn. dan terhadap tanah tersebut telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 246 tahun 2013 atas nama Soemartono.
5. Bahwa tanah yang diperjual belikan antara Soemartono (Tergugat Rekonvensi) dengan Hendrik JK adalah merupakan bagian dari tanah objek perkara dalam Perkara Perdata Nomor 14/Pdt.G/2010/PN.Sgt Jo Perkara Perdata Nomor 63/PDT/2011/PT.Jbi Jo Perkara Perdata Nomor 1768/PDT/2012 yang dikuasai oleh Hendrik JK berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2725 tahun 2005 atas nama Hendrik JK.
6. Bahwa berdasarkan uraian – uraian diatas, diketahui bahwa Tergugat Rekonvensi melakukan jual beli dengan Hendrik JK pada tanggal 20 Juli 2013, sedangkan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1768/PDT/2012 tanggal 19 Februari 2013, Sertifikat Hak Milik Nomor 2725 tahun 2005 atas nama Hendrik JK, telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan demikian dapat dibuktikan, yaitu :
- Bahwa pada saat Tergugat Rekonvensi melakukan jual beli tanah dengan Hendrik JK, dasar kepemilikan Hendrik JK telah dinyatakan tidak



mempunyai kekuatan hukum berdasarkan Putusan Perkara Perdata Nomor 14/Pdt.G/2010/PN.Sgt Jo Putusan Perkara Perdata Nomor 63/PDT/2011/PT.Jbi Jo Putusan Perkara Perdata Nomor 1768/PDT/2012.

b. Bahwa terbukti Hendrik JK telah memberikan keterangan palsu dalam Pasal 2 Akta Jual Beli Nomor 1183/2013 tanggal 20 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Rahmadhani Hidayat, SH, M.Kn, yaitu “ Pihak Pertama menjamin bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat dan bebas dari beban – beban lainnya berupa apapun “.

7. Bahwa berdasarkan uraian – uraian diatas, terhadap Akta Jual Beli Nomor : 1183/2013 tanggal 20 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Rahmadhani Hidayat, SH, M.Kn haruslah dinyatakan Batal Demi Hukum dan Sertifikat Hak Milik Nomor 246 tahun 2013 atas nama Soemartono harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Bahwa berdasarkan dalil – dalil Jawaban Terlawan sebagaimana tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima Eksepsi Terlawan untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak beritikad baik.
3. Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima.

**DALAM KONVENSİ :**

1. Menerima Jawaban Terlawan untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima.
3. Menghukum Pelawan untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

**DALAM REKONVENSİ :**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah terhadap sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.751 tahun 1981 atas nama Junaidi seluas 44.800 M<sup>2</sup> (empat puluh empat ribu delapan ratus) meter persegi yang dikuatkan oleh Putusan Perkara Perdata Nomor 14/Pdt.G/2010/PN.Sgt Jo Putusan Perkara Perdata Nomor 63/PDT/2011/PT.Jbi Jo Putusan Perkara Perdata Nomor 1768/PDT/2012,



yang terletak sekarang dikenal dengan alamat Desa Kebon IX Kecamatan Mestong Kabupaten Muaro Jambi.

3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 1183 / 2013 tertanggal 20 Juli 2013 dihadapan Notaris Rahmadani, SH, MKn adalah batal demi hukum.
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 246 tahun 2013 atas nama Soemartono tidak mempunyai kekuatan hukum
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan objek perkara kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan baik dan kosong tanpa dibebani hak apapun.
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :**

Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi. Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang bahwa atas bantahan/perlawanan Pelawan tersebut Terlawan Tersita mengajukan jawaban tertulis di persidangan seperti tersebut dalam berita acara persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pada prinsipnya Terlawan Tersita mengakui dan membenarkan dalil-dalil Perlawanan Pihak Ketiga atas Permohonan Eksekusi yang diajukan Pelawan;
2. Bahwa adalah benar bahwa Pelawan ada membeli tanah kepada Terlawan Tersita berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1183/2013 tanggal 20 Juli 2013 yang dibuat oleh Rahmadani Hidayat, SH.,M.Kn.selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;
3. Bahwa adalah benar Permohonan yang diajukan Pelawan, karena terhadap tanah objek sengketa milik Terlawan Tersita diperoleh dari Saudara Bambang selaku Tergugat XI dalam Perkara Perdata Nomor 05/Pdt.G/1990/PN. MBLN di Pengadilan Negeri Muaro Bulian, yang telah dilakukan upaya hukum banding Perkara Nomor 16/Pdt/1993/PT.JBI, Kasasi Nomor 840 K/Pdt/1994 dan Peninjauan Kembali (PK) Nomor:191 PK/Pdt/1999 dan berdasarkan Akta Perdamaian tanggal 8 September 2003 antara Terlawan Tersita dengan Kuasa Hukum/ Pengacara Umar H, Hamid, SH. Halimah dan Hamidah selaku pihak yang dimenangkan dalam perkara perdata Nomor 05/Pdt.G/1990/PN. MBLN di Pengadilan Negeri Muaro Bulian, yang telah dilakukan upaya hukum Banding Perkara Nomor 16/Pdt/1993/PT.JBI, Kasasi Nomor 840 K/Pdt/1994 dan Peninjauan Kembali (PK) Nomor 191 PK/Pdt/1999 sebagai pelaksanaan atas putusan tersebut, yang telah didaftarkan ke Pengadilan Negeri Muara Bulian pada hari selasa tanggal 14 September 2004 dan sesuai dengan Surat Keterangan tanggal 23 November 2004 yang menjadi dasar atas Terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 2725 Tahun 2005 milik Tertawan Tersita, sehingga sudah sepatutnya terhadap permohonan Eksekusi yang diajukan oleh Terlawan Penyita haruslah ditolak dan mengabulkan permohonan yang diajukan pihak Pelawan;



4. Bahwa perlu diketahui kalau tanah milik Terlawan Penyita tidaklah diatas tanah milik Terlawan Tersita, hal mana sesuai dengan Surat Badan Pertanahan Nasioal Kabupaten Muaro Jambi Nomor 630.1.97 Perihal permohonan Balik Nama Sertifikat An.Edy Gunawan tanggal 28 April 2005 dan Surat Nomor 570-666 Perihal Penemuan Lokasi Administrasi Sertifikat Hak Milik Nomor 751 tanggal 17 November 2009 yang mana dalam surat tersebut menerangkan kalau tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 751 Tahun 1981 tidak tergambar/terploting pada peta Pendaftaran yang dikantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi dan juga menerangkan kalau Sertifikat Hak Milik Nomor 309 telah mempunyai kekuatan hukum ( azas Delimitasi Kontrakdiktur ) yang dapat ditunjukkan kebenarannya, dimana terhadap tanah seluas  $\pm 7.560 \text{ M}^2$  (tujuh ribu lima ratus enam puluh) meter persegi berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 309 Tahun 1990 juga menjadi bagian tanah sengketa. Sehingga berdasarkan hal tersebut jelas kalau Terlawan Penyita tidak dapat menunjukkan kebenaran tanah miliknya. Untuk itu sudah selayaknya terhadap permohonan eksekusi yang diajukan oleh Terlawan Penyita haruslah ditolak dan mengabulkan permohonan yang diajukan Pelawan;
5. Bahwa pada saat gugatan perdata yang diajukan oleh Saudara Almarhum USMAN HAMID dkk ke Pengadilan Negeri Muara Bulian dalam Perkara Perdata Nomor 05/Pdt.G/1990/PN.M.BLN Terlawan Penyita tidak menjadi pihak baik itu sebagai Tergugat maupun sebagai pihak Intervensi, dengan demikian jelaslah kalau pihak Terlawan Penyita tidak ada memiliki tanah diatas tanah milik Terlawan Tersita dan barulah sekitar Tahun 2007 Almarhum Junaidi suami dari Terlawan Penyita datang dan mengaku mempunyai tanah diatas tanah objek sengketa tersebut. Untuk itu sudah seharusnya terhadap permohon Eksekusi yang diajukan oleh Terlawan Penyita haruslah ditolak dan mengabulkan permohonan yang diajukan oleh pihak Perlawan;
6. Bahwa berdasarkan hal-hal yang dikemukakan Terlawan Tersita di atas, selanjutnya mohon kepada Ibu Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutus perkara dengan amar sebagai berikut:

- Menyatakan mengabulkan Permohonan yang diajukan oleh Pelawan;
- Menolak Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh Terlawan Penyita;
- Menghukum Terlawan Penyita untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dalam Perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

#### **DALAM KONVENSI**

#### **Dalam Eksepsi**



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan bantahan/perlawanan Pelawan dalam perkara pokok adalah sebagaimana yang diuraikan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa atas bantahan/perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan Penyita dalam surat jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Pelawan melakukan perbaikan gugatan dengan mengeluarkan 2 (dua) orang pihak Terlawan Penyita, maka seharusnya Pelawan mencabut gugatan karena subjek berubah;

Menimbang, bahwa terhadap poin eksepsi tersebut, Majelis Hakim sependapat dengan replik Pelawan terkait penerapan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 209K/Sip/1970 tanggal 6 Maret 1971 yang menyatakan "Perubahan surat gugatan diperbolehkan asalkan tidak bertentangan dengan asas hukum acara perdata yaitu sepanjang tidak bertentangan atau tidak menyimpang dari kejadian materiil yang diuraikan dalam surat gugatan penggugat tersebut". Majelis Hakim berpendapat selain gugatan, yurisprudensi tersebut dapat pula diterapkan dalam bantahan/perlawanan. Memperhatikan isi bantahan/perlawanan, Terlawan Tersita bernama Misdi Bin Paiman Hadiman dan Heriyono Bin Paiman Hadiman yang dikeluarkan sebagai pihak dalam bantahan/perlawanan pada dasarnya merupakan ahli waris yang kedudukannya sejajar dengan Terlawan Tersita Imar Binti Abdullah B (suami dari Junaidi Bin Paiman) yang masih termuat sebagai pihak. Alasan Pelawan mengeluarkan Terlawan Tersita tersebut sebagai pihak karena bernama Misdi Bin Paiman Hadiman telah meninggal dunia sementara Heriyono Bin Paiman Hadiman tidak dapat ditemukan di tempat tinggalnya, di sisi lain Imar Binti Abdullah tetap digugat karena merupakan pihak yang terkait langsung dengan kepemilikan objek sengketa. Majelis Hakim berpendapat, terkait alasan pengurangan pihak tersebut tidaklah bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 209K/Sip/1970 tanggal 6 Maret 1971. Selain Selain itu, perubahan pihak atau subjek bantahan/perlawanan diajukan Pelawan di persidangan tidak dilakukan secara sepihak namun telah disetujui oleh pihak Terlawan Penyita dan Terlawan Tersita. Berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi Terlawan Penyita tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

2. Objek Pelawan tidak jelas apakah menyangkut penyitaan atau eksekusi karena dalam bantahan/perlawanannya memuat penyitaan salah dan prematur;

Menimbang, bahwa pasal 206 (6) RBg berbunyi perlawanan pihak ketiga terhadap sita conservatoir, sita revindicatoir dan sita eksekusi dapat diajukan atas dasar hak milik. Majelis Hakim menilai yang dimaksud penyitaan



oleh Pelawan terkait dengan sita eksekusi sehingga tidak bertentangan dengan pasal 206 ayat (6) Rbg sehingga tidak salah ataupun prematur. Hal lain terkait penyitaan atau eksekusi akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam pokok perkara sehingga tidak termasuk materi eksepsi. Dengan pertimbangan tersebut, eksepsi aquo tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

#### **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa yang dimaksud dan tujuan bantahan/perlawanan adalah sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa Pelawan dalam surat bantahan/perlawanan telah mendalilkan pada pokoknya:

- Bahwa Pelawan adalah pemilik yang sah atas tanah aquo berdasarkan bukti kepemilikan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 246 tahun 2013 atas nama Pelawan yang terletak di RT 23 Desa Mekar Jaya Kecamatan Sungai Gelam Kabupaten Muaro Jambi Provinsi Jambi seluas 5.017 m2 (lima ribu tujuh belas) meter persegi;
- Bahwa pada tanggal 14 Oktober 2016, Terlawan Tersita mendapatkan panggilan aanmaning/teguran untuk menghadap di Pengadilan Negeri Sengeti tanggal 17 Oktober 2016 sebagai pihak Termohon Eksekusi (Terlawan Tersita) atas permohonan eksekusi Nomor 1/Pdt.Eks/2016/PN Snt yang dimohonkan oleh Pemohon Eksekusi (Terlawan Penyita);
- Bahwa Pelawan tidak pernah mengetahui adanya sengketa keperdataan antara Terlawan Penyita dengan Terlawan Tersita atas tanah objek permohonan eksekusi;
- Bahwa gugatan perlawanan Pelawan diajukan atas dasar hak milik yang sah menurut hukum serta dikuatkan dengan alat bukti yang otentik maka Pelawan mohon dinyatakan sebagai pemilik yang beritikad baik, Pelawan yang baik dan benar;
- Bahwa Pelawan memohon Majelis Hakim menolak permohonan eksekusi Nomor 1/Pdt.Eks/2016/PN SNT;

Menimbang, bahwa Terlawan Penyita dalam surat jawabannya menyangkal dalil-dalil yang dinyatakan oleh Pelawan tersebut diatas dengan menyatakan:

- Bahwa tanah yang dibeli Pelawan dari Hendri JK merupakan bagian dari tanah objek perkara dalam perkara perdata Nomor 14/Pdt.G/2010/PN.SGT jo Nomor 63/PDT/2011/PT JBI jo Nomor 1768/PDT/2012 yang dikuasai Hendri JK berdasarkan Sertifikat Hak Milik nomor 2725 tahun 2005 atas nama Hendri JK;



- Bahwa Pelawan berbohong dengan menyatakan tidak mengetahui tanah yang dibelinya merupakan tanah sengketa, sebab Terdakwa mengetahui adanya perkara Nomor 14/Pdt.G/2010/PN.SGT dimana dalam putusan perkara aquo dinyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 2725 tahun 2005 atas nama Hendri JK tidak memiliki kekuatan hukum. Selain itu, Pelawan telah diingatkan berulang kali oleh Edi Gunawan alias Kimlay agar Pelawan tidak membeli tanah tersebut namun Hendri JK menyatakan tanah tersebut hanya disewa oleh Pelawan;
- Bahwa atas pertimbangan diatas, Terlawan Penyita memohon perlawanan Pelawan ditolak karena Pelawan bukan pembeli yang beritikad baik dan bukan merupakan Pelawan yang benar dan jujur dan memohon Majelis Hakim menyatakan tanah objek eksekusi adalah hak milik Terlawan;

Menimbang, bahwa Terlawan Tersita dalam surat jawabannya membenarkan dalil-dalil Pelawan dengan menyatakan:

- Bahwa benar kalau Pelawan ada membeli tanah kepada Terlawan Tersita berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1183/2013 tanggal 20 Juli 2013;
- Bahwa tanah Terlawan Penyita tidak berada diatas tanah Terlawan Tersita dimana Sertifikat Hak Milik Nomor 751 tanggal 17 November 2009 milik Terlawan Penyita tidak terploting pada peta pendaftaran di Kantor Badan Pertanahan Muaro Jambi;
- Bahwa Terlawan Tersita memohon Majelis Hakim menolak permohonan eksekusi yang diajukan Terlawan Penyita;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil bantahan/perlawanan Pelawan dihubungkan dengan jawaban Terlawan Penyita dan Terlawan Tersita dapat ditarik kesimpulan bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara aquo adalah:

- 1. Apakah benar Pelawan adalah Pelawan yang benar dan pembeli yang beritikad baik?**
- 2. Apakah Pelawan adalah pemilik yang sah atas objek sengketa berupa tanah beserta bangunan yang terletak di RT 23 Desa Mekar Jaya Kecamatan Sungai Gelam Kabupaten Muaro Jambi Provinsi Jambi seluas 5.017 M2 (lima ribu tujuh belas) meter persegi berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 246 tahun 2013?**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan membuktikan kebenaran dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pelawan dan jawaban yang dikemukakan oleh Terlawan Penyita dan Terlawan Tersita berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa dalam membebankan pembuktian telah diatur dalam Pasal 283 RBG Jo. Pasal 1865 KUH Perdata yang menentukan "Setiap orang yang mendalilkan mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri



maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa itu”;

Menimbang, bahwa Pelawan untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 dan P-2 dan Saksi-saksi yaitu **1. Ambo Ening, 2. Samsu Alam, 3. Idrus;**

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Pelawan yaitu alat bukti surat berupa:

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 246 Tahun 2013 atas nama Soemartono yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Muaro Jambi (Bukti P.1 sesuai dengan aslinya);
2. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 1183/2013 tanggal 20 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Rahmadhani Hidayat, S.H.,M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Muaro Jambi (Bukti P.2 sesuai dengan aslinya);

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh Pelawan di persidangan, Majelis Hakim telah memeriksa kesesuaian bukti-bukti a quo dengan aslinya dan terhadap bukti-bukti tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi sebagai berikut:

1. **Saksi Ambo Ening**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi menjabat sebagai Ketua Rt.05 Desa Mekar Jaya sejak awal tahun 2014;
  - Bahwa Saksi tinggal di Rt.05 sejak tahun 1985 dan Saksi pernah ikut menggarap tanah yang menjadi objek sengketa atas perintah ahli waris Usman Hamid, Cs;
  - Bahwa sebelumnya orang tua Saksi yang bernama Dahlan juga pernah menjabat Ketua Rt di lokasi objek sengketa;
  - Bahwa Saksi mengetahui masalah dalam perkara di persidangan ini adalah sengketa tanah;
  - Bahwa lokasi objek sengketa terletak di Rt.23 Desa Kebun Sembilan Kecamatan Mestong Kabupaten Muaro Jambi sekarang berubah menjadi Rt.05 Desa MekarJaya;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah objek sengketa dikuasai oleh Hendrik, JK dan sekarang dikuasai Soemartono alias Kojek;
  - Bahwa setahu Saksi Hendrik.JK mendapatkan tanah dengan cara membeli dari Saudara Bambang;
  - Bahwa Saksi mengetahui asal usul tanah objek sengketa dari warisan Usman Hamid, CS selanjutnya ada gugatan dari Usman Hamid, Cs pada tahun 1990;



- Bahwa selain ahli waris Usman Hamid, tidak ada pihak lain diatas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar nama Junaidi;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Sitanggung dan Badrun;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tidak ada sungai di belakang objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui perihal jual beli Hendri JK dengan Soemartono;
- Bahwa Saksi pernah mendengar kalau tanah tersebut dalam sengketa di Pengadilan;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Usman Hamid pernah menggugat Bambang di Pengadilan Negeri Muaro Bulian;
- Bahwa Saksi mengenal Zaher Azis namun Saksi tidak pernah mengetahui apakah Zaher Azis pernah terlibat masalah hukum terkait sengketa tersebut;
- Bahwa jarak rumah Saksi dengan objek sengketa kira-kira 100 (seratus) meter;
- Bahwa Saksi mengetahui Usman Hamid memiliki tanah di lokasi objek sengketa dengan luas kira-kira 80 Ha (delapan puluh) hektar dan orang tua Saksi yang disuruh menggarapnya;
- Bahwa awalnya kondisi objek sengketa dulu berbentuk tanah yang berbukit-bukit, namun 1997 sudah diratakan;
- Bahwa Saksi mengetahui mengenai bukti surat berupa Putusan dari Pengadilan Negeri Muara Bulian dengan Nomor 05/Pdt.G/1990/ PN.M.BLN (.T.T-1) bahwa berdasarkan Putusan tersebut ada perdamaian antara ahli waris dengan para pihak dan Saksi pernah mengeluarkan sporadik atas dasar tersebut;
- Bahwa setahu Saksi tanah objek sengketa masuk Desa Kebun Sembilan;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, berdasarkan ketetapan desa, sporadik dibuat oleh Ketua RT kemudian baru direkomendasikan kepada Kepala Desa;
- Bahwa Saksi pernah melihat Sertifikat atas nama Soemartono;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Sertifikat atas nama Imar binti Abdullah dan Junaidi;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah objek sengketa yakni
  - Utara berbatas dengan H. Sumardi;
  - Selatan berbatas dengan Hendrik.JK;
  - Barat berbatas dengan H. Sumardi;
  - Timur berbatas dengan jalan;
- Bahwa Saksi H. Sumardi beli tanah dari Hendrik.JK;
- Bahwa setahu Saksi, batas tanah Hendri JK mulai dari lorong sampai pagar yang berbatasan dengan bengkel;
- Bahwa di dekat objek sengketa, Saksi tidak pernah melihat sungai;



- Bahwa pada tahun 1995, Usman Hamid menguasai tanah objek sengketa lalu sebagian dikuasai Hendrik.JK dan sebagian beli dari Zaher Azis;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang perkara perdata Nomor 14/Pdt.G/2010/PN.SGT;
  - Bahwa Saksi mengetahui perkara perdata Nomor 05/Pdt.G/1990/PN. MBLN karena Saksi ada menonton di televisi;
  - Bahwa selama Saksi menjabat sebagai Ketua Rt, kalau ada warga yang akan melakukan transaksi jual beli tanah, kadang-kadang ada yang melapor kepada Saksi, namun ada juga yang tidak melapor;
  - Bahwa terhadap tanah objek sengketa, Saksi telah mengatakan kepada orang-orang yang bertanya kalau tanah tersebut sedang berperkar;
  - Bahwa Saksi mengetahui perkara perdata Nomor 05/Pdt.G/1990/PN.MBLN telah dieksekusi karena Saksi pernah diingatkan oleh Bapak Saksi agar Saksi hati-hati terhadap tanah tersebut karena termasuk dalam wilayah eksekusi, jangan sembarangan membuat surat-surat;
  - Bahwa Saksi mengetahui bukti P-5 yakni Surat Perdamaian atas tanah eksekusi antara Bambang dengan Hendrik.JK;
  - Bahwa Saksi tidak tahu kapan dan dimana terjadi jual beli antara Hendrik.JK dengan Soemartono;
  - Bahwa Saksi tidak tahu adanya Peraturan Pemerintah Nomor 6 tahun 1986 tentang pemekaran kota Jambi;
  - Bahwa pada tahun 1981, Saksi tidak pernah mendengar nama Kampung Palmerah dan pada tahun tersebut, Saksi masih berada di Ilir (Daerah Nipah Panjang);
  - Bahwa setahu Saksi objek sengketa sebelumnya Desa Kebun Sembilan, kemudian bernama Desa MekarJaya;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi, Palmerah masuk ke dalam wilayah Kota Jambi;
2. **Saksi Samsu Alam**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi pernah menjabat sebagai Kepala Desa Mekar Jaya pada tahun 2010 sampai dengan 2016;
  - Bahwa objek sengketa dulu terletak di Rt.23 Desa Kebun Sembilan Kecamatan Mestong Kabupaten Muaro Jambi sekarang berubah menjadi Rt.05 Desa Mekar Jaya Kecamatan Sungai Gelam Kabupaten Muaro Jambi;
  - Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada nama Desa Palmerah Kecamatan Jaluko di lokasi objek sengketa;
  - Bahwa Saksi saat ini objek sengketa dahulu dikuasai oleh Hendrik, JK dan saat ini dikuasai Soemartono alias Kojek;



- Bahwa Saksi mengetahui dasar Soemartono menguasai objek sengketa dengan cara jual beli;
- Bahwa Saksi mengetahui Hendrik.JK mendapatkan tanah objek sengketa dari perdamaian dengan ahli waris Usman Hamid secara pribadi;
- Bahwa Saksi tidak ingat apakah pernah mengurus surat atau berkas yang berhubungan dengan perkara ini;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Junaidi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, sejak dikuasai oleh Hendrik.JK, tidak ada pihak yang mengklaim tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak kenal Badrun dan Sitanggang;
- Bahwa Saksi tidak tahu jual beli antara Hendrik.JK dengan Soemartono;
- Bahwa menurut Saksi, tanah yang dikuasai terdapat bengkel;
- Bahwa Saksi tidak tahu sejak kapan Soemartono (Pelawan) menguasai tanah tersebut;
- Bahwa saat Saksi menjadi Kepala Desa tahun 2010, Saksi tidak tahu tanah yang dikuasai Soemartono menjadi objek perkara perdata Nomor 14/Pdt.G/2010/PN.SGT;
- Bahwa Saksi tahu, batas wilayah Desa Mekar Jaya yakni:
  - Utara berbatasan dengan Kota Jambi;
  - Selatan berbatasan dengan Kenali Asam Bawah;
  - Barat berbatasan dengan Kenali Asam Atas;
  - Timur berbatasan dengan Desa Kebun Sembilan;
- Bahwa menurut Saksi, tanah yang dikuasai Soemartono terdapat bengkel;
- Bahwa Saksi tidak tahu jual beli antara Hendrik.JK dengan Soemartono;
- Bahwa Saksi tahu Usman Hamid pernah punya tanah di wilayah tersebut;
- Bahwa menurut Saksi, sporadik tidak bisa terbit tanpa persetujuan ahli waris;
- Bahwa setahu Saksi, Desa Kebun Sembilan dari dulu tidak ada pecahan menjadi Palmerah;
- Bahwa Saksi tidak pernah disosialisasikan tentang Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1986 tentang Pemekaran Wilayah;
- Bahwa Saksi tinggal dekat objek sengketa namun tidak pernah mendengar nama Junaidi atau Paimin Hadiman;
- Bahwa pada tahun 1986, Saksi tidak tahu siapa yang menguasai objek sengketa namun sepengetahuan Saksi, tahun 2010 tanah tersebut milik ahli waris Usman Hamid dimana Saksi tahu dari pengacaranya;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakan tanah yang dikuasai ahli waris Usman Hamid telah dijual atau tidak;



- Bahwa Hendrik.JK membeli tanah tersebut dari ahli wari Usman Hamid namun luasnya Saksi tidak tahu;
- Bahwa sebagai Kepala Desa, apabila ada pihak yang ingin membeli tanah diwilayah tersebut, maka Saksi sebelum menerbitkan sporadik harus melihat dulu asal usul tanah, kalau tidak ada kepastian tidak dibuatkan;
- Bahwa menurut Saksi, apabila tidak ada perdamaian, maka tidak akan terbit sertifikat;
- Bahwa Saksi tahu, tujuan dibuat sporadik adalah untuk menguasai fisik tanah;
- Bahwa Saksi pernah membuat sporadik atas nama Hendrik.JK dengan jumlah lebih dari satu karena tanah Hendri JK banyak;
- Bahwa Saksi tidak tahu terhadap tanah Hendri JK tersebut telah ada terbit sertifikat;
- Bahwa Saksi tahu, persyaratan pembuatan sporadik adalah sejarah tanah, dikuasai terus menerus dan tidak dalam sengketa;
- Bahwa Saksi tidak ingat tanah yang dikuasai Soemartono telah dibuatkan sporadik atau tidak, namun yang Saksi ingat, tanah yang berada di belakang objek sengketa telah Saksi buat sporadik;

3. **Saksi Idrus**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tentang objek sengketa karena dulu Saksi pernah menjabat mandor untuk menggarap lahan di atas objek sengketa sejak tahun 1986, saat itu umur Saksi 34 tahun;
- Bahwa saat Saksi menjadi mandor, ada orang yang mengklaim tanah tersebut tetapi tidak mempunyai bukti-bukti yang sah hingga sampai ke Kepolisian dan ketika ditanyakan bukti kepemilikan tidak ada kemudian disarankan untuk diselesaikan melalui jalur Pengadilan;
- Bahwa orang-orang yang mengklaim tersebut tidak ada yang mengajukan gugatan;
- Bahwa kira-kira tahun 1980, lokasi objek sengketa bernama Palmerah kemudian ada pemekaran wilayah lalu berganti nama;
- Bahwa Saksi tahu Usman Hamid pernah mengajukan gugatan pada tahun 1990 dengan mengklaim lahan dengan luas keseluruhan kurang lebih 80 (delapan puluh ribu) hektar;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Usman Hamid menggugat sekitar 30 (tiga puluh) orang;
- Bahwa terhadap tanah seluas 80 (delapan puluh) hektar tersebut ada sertifikatnya, sebagian ada sertifikat dari Nomor 309 sampai Nomor 313, dimana Sertifikat Hak Milik Nomor 309 adalah atas nama Zaher Azis seluas kurang lebih 3,7 Ha (tiga koma tujuh) hektar;



- Bahwa pada tahun 1990, kondisi tanah berbentuk bukit;
- Bahwa lokasi tanah Hendrik JK sebelumnya dimiliki Bambang sebagai Tergugat perkara Usman Hamid, lalu Hendri JK berdamai dengan Usman Hamid;
- Bahwa Saksi tidak tahu, setelah perdamaian siapa yang menguasai lahan tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui dibelakang objek sengketa yakni perbatasan tanah sengketa dengan tanah milik Habib, kurang lebih 400 meter ada sungai kecil;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Badrun dan Sitanggung;
- Bahwa Saksi tahu dari cerita ahli waris Sumardi bahwa Sumardi membeli tanah dari Zaher Azis sementara Zaher Azis mendapat tanah dengan cara membeli dari ahli waris Usman Hamid;
- Bahwa pada tahun 1990, sebelum ada gugatan di Pengadilan Negeri Muaro Bulian, Saksi pernah ditugaskan oleh ahli waris Usman Hamid untuk mendata tanah bersama pengacara Usman Hamid dan tidak ditemukan Saksi Badrun dan Sitanggung
- Bahwa Saksi tahu ada perkara gugatan terhadap objek sengketa tahun 2010 antara Junaidi lawan Zaher Azis, dkk karena Saksi dijadikan saksi di persidangan perkara tersebut;
- Bahwa Saksi tahu kondisi tanah objek sengketa tersebut tumpang tindih;
- Bahwa Saksi kenal dengan Soemartono sejak tahun 2014;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau Soemartono membeli tanah tersebut dalam sengketa;
- Bahwa Saksi tahu perkara gugatan Nomor 05/Pdt.G/1990/PN.Snt. ada sita jaminan yakni pada tahun 1993 dan belum ada pengangkatan sita;
- Bahwa saat gugatan Usman Hamid tahun 1990, tidak ada pihak bernama Junaidi yang digugat dan Usman Hamid menang dalam perkara tersebut;
- Bahwa Saksi pernah menanyakan ke Badan Pertanahan Nasional dan Badan Pertanahan Nasional mengatakan terhadap tanah yang tidak bermasalah silahkan dibuat sertifikat;

Menimbang, bahwa Pelawan untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan Ahli dari Badan Pertanahan Nasional Muaro Jambi yaitu **1. Jasmin, 2. Kasannudin;**

1. **Jasmin**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Ahli bekerja pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Muaro Jambi sejak tahun 2013 dengan jabatan Kepala Seksi sengketa, konflik dan perkara;



- Bahwa Ahli menjelaskan Sertifikat Hak Milik timbul karena adanya permohonan seseorang atas sebidang tanah dengan mengajukan permohonan yang berisi identitas diri dan membayar biaya PNPB sesuai dengan aturan yang telah ditentukan. Setelah itu dilakukan pengukuran dengan menghadirkan Ahli batas hingga terbit peta bidang tanah lalu dibentuk panitia penelitian pemeriksaan tanah sebanyak lima orang yang terdiri dari empat orang Kasi pada Kantor Pertanahan dan satu orang aparat desa. Selanjutnya diteliti tanah tersebut dapat diambil kesimpulan untuk dapat diproses atau tidak, apabila dapat diproses maka dibuatkan surat keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan dan terbitlah sertifikat;
- Bahwa terhadap tanah yang telah memiliki sertifikat, hakikatnya tidak dapat dibuat sertifikat lagi, tetapi kenyataan di lapangan karena dulu proses secara manual sering terjadi tumpang tindih dan sekarang sudah sistem digital dengan menggunakan titik kordinat nasional;
- Bahwa Ahli menerangkan Muaro Jambi adalah pemekaran dari Batanghari sehingga menjadi permasalahan sengketa dan sertifikat yang lahir di bawah tahun 1980 belum ada peta yang otentik dan gambar dibuat secara manual (data tidak termasuk dalam data base);
- Bahwa proses untuk melakukan balik nama terhadap sertifikat hak milik adalah pemilik tanah datang ke PPAT untuk membuat Akta jual beli lalu PPAT harus membuat surat permohonan ke Badan Pertanahan Nasional setempat untuk mengecek sertifikat tersebut lalu kantor Badan Pertanahan Nasional melalui petugas akan memberikan catatan terhadap sertifikat tersebut apakah sertifikat tersebut bermasalah atau tidak bermasalah, apabila tidak bermasalah proses akan dilanjutkan;
- Bahwa terhadap bukti surat (P-1) pernah diperiksa oleh Badan Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi dan PPAT yang mengajukan permohonan setelah dicek kebenaran PPAT membuat Akta jual beli baru dibalik namakan kembali kekantor Badan Pertanahan Nasional;
- Bahwa saat dilakukan peralihan hak, maka dilakukan pengecekan jika hasilnya bersih artinya tidak ada catatan didalamnya seperti diblokir atau dalam sita jaminan;
- Bahwa meskipun pengecekan bersih, tidak dapat diartikan objek tersebut tidak dalam sengketa sebab masalah ada atau tidaknya, tergantung dalam data base Badan Pertanahan Nasional tetapi secara administrasi tanah tersebut tidak ada catatannya;



- Apabila Badan Pertanahan Nasional bisa memberikan cap bersih artinya Badan Pertanahan Nasional siap melayani permohonan kalau tidak ada catatan;
- Bahwa Ahli menerangkan Kabupaten Muaro Jambi merupakan pemekaran dari Batanghari dimana sebagian sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Batanghari telah diserahkan ke Badan Pertanahan Nasional Muaro Jambi;
- Bahwa dengan adanya pemekaran wilayah, yang masuk dalam kabupaten Muaro Jambi diserahkan ke Kabupaten Muaro Jambi, sekarang tergantung kepada masyarakat pemegang sertifikat, apabila ada permohonan dari masyarakat untuk merubah alamat ke Badan Pertanahan Nasional Muaro Jambi, terhadap hal tersebut dianggap sah;
- Bahwa Ahli tidak tahu Badan Pertanahan Nasional Muaro Jambi pernah digugat oleh saudari Imar pada tahun 2010 karena Ahli bertugas di Kabupaten Muaro Jambi akhir tahun 2013;
- Bahwa saat Ahli menerima tugas, tidak ada catatan dari pejabat lama artinya tidak ada masalah;
- Bahwa pada Kantor Badan Pertanahan Nasional, apabila tidak ada laporan masuk dengan membayar setoran PNBP berarti tidak tercatat sebagai sengketa meskipun masuk dalam perkara di Pengadilan Negeri, karena sekarang sistem pelayanan online sejak tahun 1980 walaupun pihak Badan Pertanahan Nasional sebagai Tegugat;
- Bahwa Ahli menerangkan, dalam proses balik nama apabila tidak di daftarkan di Badan Pertanahan Nasional dan tidak membayar setoran PNBP maka tidak dapat diproses;
- Bahwa terhadap sertifikat yang tidak mempunyai kekuatan hukum apabila tidak didaftarkan secara resmi maka pihak Badan Pertanahan Nasional tidak tahu mengenai status sertifikat tersebut, jadi seharusnya apabila ada sertifikat yang bermasalah harus dilaporkan dan didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional dengan membayar setoran PNBP sehingga terhadap sertifikat tersebut dapat diproses kembali, bila tidak dilakukan maka sertifikat tersebut bisa saja dibalik nama atau dijual oleh pihak pemilik awal;
- Bahwa Badan Pertanahan Nasional berkewajiban untuk mengikuti persidangan apabila ada perintah dari atasan yaitu kepala kantor;
- Bahwa Ahli telah mempelajari Sertifikat Hak Milik Nomor 2725 tahun 2005 yang timbul dari dasar SK Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional tahun 2005 dengan luas 2.039 M2 (dua ribu tiga puluh sembilan) meter persegi atas nama Hendrik. JK dahulu terletak di Desa Kebun Sembilan kemudian mutasi



ke Desa Mekar Jaya dengan sertifikat Nomor 42 tahun 2012, kemudian terhadap Sertifikat Nomor 42 tersebut dipecah menjadi dua yaitu Nomor 54 tahun 2012 dibalik namakan atas nama Basariyah dengan luas 6.246 M2 (enam ribu dua ratus empat puluh enam) meter persegi dan Nomor 55 atas nama Hendrik. JK dengan luas 5.794 M2 (lima ribu tujuh ratus sembilan puluh empat) meter persegi. Selanjutnya, sertifikat Nomor 55 tahun 2012 atas nama Hendrik. JK dipecah lagi menjadi sertifikat Nomor 245 tahun 2013 atas nama Hendrik. JK dengan luas 776 M2 (tujuh ratus tujuh puluh enam) meter persegi dan sertifikat Nomor 246 tahun 2013 atas nama Soemartono dengan luas 5.017 M2 (lima ribu tujuh belas) meter persegi;

- Bahwa sewaktu pemecahan sertifikat Nomor 55 tahun 2012 menjadi Nomor 245 dan Nomor 246, pemohonnya adalah atas nama Hendrik JK;
- Bahwa menurut Ahli, kemungkinan peralihan hak dari Hendrik JK ke Soemartono karna adanya jual beli sehingga timbul pemecahan sertifikat dari Nomor 55 tahun 2012 menjadi Nomor 245 dan 246 tahun 2013;
- Bahwa sertifikat Nomor 245 atas nama Hendrik.JK sedangkan Nomor 246 telah dibaliknamakan menjadi Soemartono pada bulan Agustus 2013;
- Bahwa Ahli tahu sesuai dengan akta jual beli tanggal 20 Juli 2013 yang dibuat oleh PPAT yaitu Rahmadhani Hidayat sertifikat Nomor 246 tahun 2013 telah dibaliknamakan ke Soemartono tanggal 22 Agustus 2013;
- Bahwa dasar kepemilikan permohonan Hendrik JK terhadap Sertifikat nomor 2725 yakni Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi, tetapi dalam hal ini warkahnya belum ditemukan;
- Bahwa secara umum didalam peraturan Nomor 23 tahun 1997 dalam pasal 76 dijelaskan apabila seseorang tidak mempunyai bukti kepemilikan maka dapat menggunakan sporadik (alas atas hak);
- Bahwa untuk pengajuan sertifikat harus didukung dengan data yuridis dan data fisik, yang dimaksud data yuridis adalah data yang berkaitan dengan surat-menyurat atas tanah tersebut. sedangkan data fisik adalah data yang menggambarkan bidang tanah termasuk gambar dan bentuk tanah;
- Bahwa sertifikat yang lahir dibawah tahun 1980 biasanya tidak ada data fisik, tetapi untuk tahun 1980-an keatas sudah ada data fisik;
- Bahwa yang dimaksud azas kontradiktur adalah hal pengukuran tanah, pihak berbatasan harus hadir saat tanah akan dilakukan pengukuran;
- Bahwa apabila suatu data fisik sudah sesuai dengan azas kontradiktur maka setiap sertifikat yang mempunyai data kordinat sudah sesuai dengan azas kontradiktur;



- Bahwa sertifikat lama belum termuat peta digital tetapi sebagian sudah masuk kedalam peta digital;
- Bahwa Ahli tidak mengetahui tentang sengketa tanah Nomor 05/PDT.G/1990/PN.MBLN;
- Bahwa setahu Ahli, Sampai sekarang tidak ada penandaan khusus (tanah sengketa) didalam peta tanah diwilayah kabupaten Muaro Jambi, apabila ada hanya dicatat sebagai catatan didalam buku tanah;
- Bahwa Ahli tidak mengetahui Terlawan Tersita pernah mendaftarkan permohonan sehubungan dengan sengketa tanah karena semua pelayanan untuk memperoleh hak, permintaan blokir harus didaftarkan secara resmi dan membayar setoran PNPB kalau tidak sistem tidak akan dapat menerima;
- Bahwa terhadap tanah yang berperkara, statusnya pihak yang berperkara harus mengajukan permohonan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional untuk pemblokiran;
- Bahwa terhadap tanah yang sudah ada sita jaminan, sampai sejauh ini tidak ada catatan yang menyatakan terhadap tanah tersebut dalam proses sita jaminan oleh Pengadilan Negeri;
- Bahwa Ahli berpendapat, status hukum sertifikat atas nama Soemartono tidak ada catatan khusus dalam buku tanah, maka pihak Badan Pertanahan Nasional dapat memproses dan memberikan pelayanan;
- Bahwa pihak yang memblokir adalah pihak yang berkepentingan yang diajukan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat;
- Bahwa terhadap sertifikat dibawah tahun 1980 rata-rata belum ada titik kordinat, namun status tanah tetap sah selagi tidak ada masalah;
- Bahwa Ahli tidak tahu dengan bukti surat T.T-8 mengenai eksekusi tanah (bukti surat diperlihatkan di persidangan);
- Bahwa sengketa keperdataan di Pengadilan Negeri belum tentu menjadi sengketa di Badan Pertanahan Nasional selagi tidak didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional;
- Bahwa Ahli menerangkan jika penjual pernah menjadi pihak yang bersengketa dan mengetahui kalau tanah tersebut dalam sengketa, maka Penjual beritikad baik wajib memberi tahu kepada Pembeli;
- Bahwa Badan Pertanahan Nasional memberikan tenggang waktu selama satu bulan untuk memberikan kesempatan apabila ada yang keberatan, hal tersebut berlaku untuk semua sertifikat kecuali milik Pemerintah;
- Bahwa terhadap sertifikat yang dinyatakan Pengadilan tidak mempunyai kekuatan hukum, Ahli menjelaskan seharusnya pihak yang berkepentingan melaporkan ke Badan Pertanahan Nasional secara resmi agar dalam buku



tanah dibuat catatan pemblokiran, kalau tidak didaftarkan maka sertifikat tersebut artinya masih hidup dan belum dihapus artinya pihak Badan Pertanahan Nasional hanya menunggu laporan dari masyarakat;

- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 751 tahun 1981 atas nama Junaidi belum dapat Ahli temukan;
- Bahwa Ahli tidak tahu Sertifikat Nomor 309 tahun 1990 atas nama Zaher Azis;
- Bahwa Ahli mengetahui beberapa hari sebelumnya, Pihak Pelawan ada mengajukan permohonan ke Badan Pertanahan Nasional untuk klarifikasi sertifikat yang berhubungan dengan perkara ini khusus Sertifikat Hak Milik Nomor 246 atas nama Soemartono;
- Bahwa terhadap bukti T-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 751, Ahli menjelaskan alamatnya di Kampung Palmerah. Dalam sertifikat tersebut digambarkan bahwa tanah berada di persimpangan dengan batas-batas Sitanggang, sungai dan Badrun;
- Bahwa Ahli belum pernah ke lokasi objek sengketa;
- Bahwa Ahli tidak tahu apakah Badan Pertanahan Nasional telah melakukan pengecekan terhadap sertifikat tersebut;
- Bahwa menurut Ahli, telah terjadi tumpang tindih terhadap tanah sengketa karena pihak Pelawan memiliki dasar sertifikat Nomor 2725 dan pihak Terlawan Penyita memiliki sertifikat Nomor 751 tahun 1981;
- Bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 751 telah ditemukan yaitu berada di kampung Palmerah atas nama Junaidi tahun 1981;
- Bahwa terhadap bukti T.T-11 berupa surat permohonan Edi Gunawan, Ahli membenarkannya dimana asli surat tersebut ada di Badan Pertanahan Nasional;
- Bahwa data di Badan Pertanahan Nasional Muaro Jambi, dari catatan yang ada Sertifikat Hak Milik Nomor 751 tahun 1981 telah dipecah menjadi lima sertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 899 tahun 1982 an. Yuskar.M, Sertifikat Hak Milik Nomor 901 tahun 1982 an.Hasan Silalahi, Sertifikat Hak Milik tahun 1981 an.St.Polo Mantari, Sertifikat Hak Milik Nomor 309 tahun 1990 an.St.Zaher Azis dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2725 tahun 2005 an.Hendrik.JK tetapi dalam sertifikat induk Nomor 751 ukuran luas tidak berkurang sehingga dapat dinyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 751/1981 atas nama Junaidi masih utuh;
- Bahwa dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 751 luas keseluruhannya adalah 44.800 M2 (empat puluh empat ribu delapan ratus) meter persegi;
- Bahwa Ahli baru dapat menunjukkan pecahan sertifikat Sertifikat Hak Milik Nomor 751/1981 diantaranya Sertifikat Hak Milik Nomor 809 dan Sertifikat Hak



Milik Nomor 901 sedangkan Sertifikat Hak Milik yang lainnya belum ditemukan datanya;

- Bahwa prosedur yang benar untuk semua produk dari Badan Pertahanan Nasional keluar atau terbit atas dasar permohonan;
- Bahwa Ahli menjelaskan sertifikat tersebut memiliki tiga bagian yaitu Sampul, Buku tanah dan Gambar tanah. Buku tanah adalah data Yuridis sedangkan gambar tanah adalah data fisik. Untuk sertifikat yang sudah ada titik koordinat yang tanda tangan adalah Kasi pengukuran dan pemetaan, Buku tanah yang tanda tangan adalah Kepala Kantor sedangkan untuk sertifikat yang belum ada titik koordinat yang terbit tahun 1980-an gambar tanah dibuat langsung oleh pemilik tanah tetapi untuk buku tanahnya tetap ditandatangani oleh Kepala Badan Pertanahan setempat;
- Bahwa dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 751 tersebut terdapat banyak tanda tangan, menurut Ahli hal tersebut dibenarkan dimana Ahli melihat tanda tangan didalam Sertifikat Hak Milik tersebut satu tanda tangan pendaftaran dan satu tanda tangan penerbitan atau pengeluaran;
- Bahwa Ahli teliti dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 751/1981 tersebut gambar tanah dibuat oleh pemilik tanah dan hal tersebut dapat dibenarkan karena pada tahun tersebut petugas dari Badan Pertahanan Nasional masih kurang sehingga hal tersebut dianggap sah apalagi ada pengesahan lampiran yang diketahui oleh pihak Badan Pertahanan Nasional ;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 751/1981 atas nama Junaidi, datanya ada di Badan Pertanahan Nasional Muaro Jambi tetapi warkahnya belum ketemu yang jelas atas sertifikat tersebut ada catatan bahwa telah dipecah menjadi lima tetapi faktanya dalam Sertifikat Induk Nomor 751/1981 atas nama Junaidi tersebut ukuran luas masih utuh yaitu 44.800 M2 (empat puluh empat ribu delapan ratus rupiah) meter persegi, padahal seyogyanya kalau sudah dipecah ukuran induk akan berkurang tetapi faktanya ukuran induk masih tetap utuh seluas 44.800 M2 (empat puluh empat ribu delapan ratus) meterpersegi;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 309 tahun 1990 bentuk fisiknya sampai saat ini belum ditemukan tetapi ada catatan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 309 tersebut disita oleh Kepolisian;
- Bahwa data sementara yang dapat Ahli jelaskan Sertifikat Hak Milik Nomor 309 tahun 2005 pernah dipecah menjadi tiga yaitu Nomor 3215, Nomor 3216 dan Nomor 3217 tahun 2008;
- Bahwa Ahli tidak tahu darimana asal tanah Sertifikat Hak Miilik Nomor 309 tersebut;



- Bahwa pengukuran menggunakan titik koordinat dimulai tahun 1985-1986 saat Ahli bertugas di Kabupaten Merangin;
- Bahwa terhadap Badan Pertahanan Nasional Nomor 246 atas nama Soemartono, dasarnya Sertifikat Nomor 2725 tahun 2005 dengan luas 2.039 M2 (dua ribu tiga puluh sembilan) meter persegi atas nama Hendrik. JK dahulu terletak di Desa Kebun Sembilan kemudian mutasi ke Desa Mekar Jaya dengan Sertifikat Nomor 42 tahun 2012. Kemudian terhadap Sertifikat Nomor 42 tersebut dipecah menjadi dua yaitu Nomor 54 tahun 2012 dibalik namakan atas nama Basariyah dengan luas 6.246 M2 (enam ribu dua ratus empat puluh enam) meter persegi dan Nomor 55 atas nama Hendrik. JK dengan luas 5.794 M2 (lima ribu tujuh ratus sembilan puluh empat) meter persegi Kemudian Sertifikat Nomor 55 tahun 2012 atas nama Hendrik. JK dipecah lagi menjadi Sertifikat Nomor 245 tahun 2013 atas nama Hendrik. JK dengan luas 776 M2 (Tujuh ratus tujuh puluh enam) meter persegi dan Sertifikat Nomor 246 tahun 2013 atas nama Soemartono dengan luas 5.017 M2 (lima ribu tujuh belas) meter persegi;
- Bahwa dari catatan yang ada Sertifikat Hak Milik Nomor 751/1981 ukuran luas 44.800 M2 (empat puluh empat ribu delapan ratus) meter persegi dan telah dipecah menjadi lima sertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 899 tahun 1982 an. Yuskar.M, Sertifikat Hak Milik Nomor 901 tahun 1982 an.Hasan Silalahi, Sertifikat Hak Milik Nomor 752 tahun 1981 an.St.Polo Mantari, Sertifikat Hak Milik Nomor 309 tahun 1990 an.St.Zaher Azis dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2725 tahun 2005 an.Hendrik.JK tetapi dalam sertifikat induk Nomor 751/1981 ukuran sertifikat Hak Milik luas tidak berkurang sehingga dapat dinyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 751/1981 masih utuh;
- Bahwa apabila sertifikat induk telah dipecah, maka secara nyata ukuran akan berkurang tetapi faktanya dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 751 ukuran masih utuh hanya ada catatan pakai pensil;
- Bahwa apabila ada pemecahan sertifikat seharusnya petugas dari Badan Pertanahan Nasional yang mencoret;
- Bahwa Ahli tidak menemukan data yang menjadi dasar pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 751 tahun 1981;
- Bahwa terhadap sertifikat yang sudah diputus oleh Pengadilan dan dinyatakan tidak berkekuatan hukum, maka seharusnya putusan tersebut dilaporkan kepada pihak Badan Pertahanan Nasional setempat agar dapat dilampirkan sebagai catatan dalam sertifikat yang dinyatakan tidak berkekuatan hukum tersebut sehingga terhadap sertifikat tersebut dapat diambil tindakan apabila ada yang mengajukan permohonan ke Badan Pertahanan Nasional. Apabila



hal tersebut tidak dilaporkan ke Badan Pertanahan Nasional maka pihak pihak Badan Pertanahan Nasional tidak tahu dan akibatnya sertifikat yang dinyatakan tidak berkekuatan hukum tersebut masih dinyatakan aktif dan berlaku;

- Bahwa terhadap sertifikat yang dipecah dari Sertifikat Nomor 751 tersebut, sampai saat ini tidak ada yang melapor ke Badan Pertanahan Nasional dan tidak ada catatan dalam sertifikat tersebut, yang saat ini yang ditemukan hanya dua yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 809 dan Nomor 901;
- Bahwa apabila terjadi pemekaran wilayah contoh Kabupaten Batanghari dengan Undang-Undang Nomor 54 tahun 1999 telah dipecah menjadi Kabupaten Muaro Jambi, Pada tahun 2000 administrasi dan berkas dari Kantor Induk di Batanghari telah diserahkan ke Badan Pertanahan Nasional Muaro Jambi tetapi ada beberapa berkas yang belum diserahkan apalagi yang ada hubungan dengan Kota Jambi;
- Bahwa yang dimaksud data yang belum terploting adalah suatu bidang tanah yang telah bersertifikat yang belum ada dalam peta master (induk);
- Bahwa dulu pemetaan masih menggunakan kertas tetapi sekarang telah diubah menjadi peta digital sesuai PP No.24 tahun 1997 dan berlaku aktif tahun 2000;
- Bahwa untuk sertifikat yang lama, data gambar tanah belum dimasukkan dalam peta master atau induk sehingga belum terploting;
- Bahwa untuk pengecekan pihak Badan Pertanahan Nasional bisa melihat kode NIB pada sertifikat yaitu identitas bidang tanah yang bisa dicek melalui sistem;
- Bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 751/1981, karena merupakan sertifikat yang lama, data gambar tanah belum dimasukkan dalam peta master atau induk sehingga belum terploting namun tetap dianggap sah karena pada saat itu sistem belum ada;
- Bahwa untuk membuktikan status sertifikat peta bidang tanah belum terploting maka dapat dilakukan pengecekan ulang oleh pihak Badan Pertanahan Nasional dengan menghadirkan saksi batas sehingga dapat mempelajari gambar tanah yang ada;
- Bahwa terhadap sengketa yang ada maka harusnya ada laporan tertulis yang ditujukan pada pihak Badan Pertanahan Nasional berupa pengaduan apabila ada sengketa yang digugat melalui Pengadilan dan ada juga sengketa yang diselesaikan melalui proses mediasi;
- Bahwa dalam hal Badan Pertanahan Nasional ikut digugat, Badan Pertanahan Nasional tidak secara otomatis mengetahui kalau tanah tersebut menjadi sengketa. Saat ini, apabila tidak ada pendaftaran secara resmi dengan



membayar PNPB, maka pihak Badan Pertanahan Nasional tidak menemukan catatan terhadap tanah yang menjadi sengketa;

- Bahwa dalam hal ini pejabat yang lama tidak membuat laporan bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 751 pihak Badan Pertanahan Nasional menjadi pihak yang bersengketa;
- Bahwa apabila belum terploting, maka di dalam peta master/induk tidak ditemukan lokasi dan gambar tanah dan bentuk peta masih dalam keadaan kosong;
- Bahwa yang dimaksud dengan Azas Kontradiktur adalah pada saat pengukuran awal harus dihadirkan dengan saksi-saksi batas bukan pada saat berperkara;
- Menurut ahli, apabila pada gambar tanah terjadi kesalahan mengenai batas-batas tanah, maka terhadap hal tersebut harus dilakukan pengecekan ulang terhadap tanah tersebut dengan menghadirkan saksi-saksi batas yang ada dan terhadap sertifikat tersebut dapat dikatakan cacat administrasi bukan berarti cacat hukum;
- Bahwa apabila terjadi cacat administrasi maka prosedur perbaikan ada pada pihak Badan Pertanahan Nasional yang berwenang;
- Bahwa terhadap sertifikat Nomor 751 telah dilakukan pemecahan menjadi lima tetapi kenyataannya terhadap ukurannya masih utuh sehingga timbul gugatan Nomor 14/Pdt.G/2010/PN.Sgt dan dimenangkan dengan menyatakan bahwa terhadap sertifikat yang lima tersebut dinyatakan tidak berkekuatan hukum. Dalam hal ini Ahli berpendapat pihak yang menang dalam perkara ini harus melaporkan ke Badan Pertanahan Nasional mengenai status sertifikat yang bermasalah tersebut sehingga Pihak Badan Pertanahan Nasional bisa mengambil sikap;
- Bahwa apabila ada tanah yang dieksekusi, yang berkepentingan harus mendaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional dengan membayar biaya resmi karena sikap Badan Pertanahan Nasional hanya menunggu adanya permohonan dari masyarakat;
- Bahwa ahli mewakili Badan Pertanahan Nasional menyatakan secara administrasi pihak Badan Pertanahan Nasional hanya dapat menyampaikan data-data mengenai sertifikat yang berhubungan dengan perkara ini. Selanjutnya Ahli berpendapat kami walaupun pihak Badan Pertanahan Nasional pernah menjadi pihak yang digugat dalam perkara yang terdahulu, Walaupun telah diberitahu oleh Pihak Pengadilan, Seharusnya pihak yang berkepentingan harus melaporkan dan mendaftarkan permohonan secara resmi dengan membayar PNPB sehingga terhadap sertifikat yang tidak



mempunyai kekuatan hukum dapat diberikan catatan untuk kejelasan selanjutnya;

2. **Kasannudin**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Ahli menerangkan Muaro Jambi adalah pemekaran dari Batanghari sehingga menjadi permasalahan sengketa dan sertifikat yang lahir di bawah tahun 1980 belum ada peta yang otentik dan gambar dibuat secara manual (data tidak termasuk dalam data base);
  - Bahwa proses untuk melakukan balik nama terhadap sertifikat hak milik adalah pemilik tanah datang ke PPAT untuk membuat Akta jual beli lalu PPAT harus membuat surat permohonan ke Badan Pertanahan Nasional setempat untuk mengecek sertifikat tersebut lalu kantor Badan Pertanahan Nasional melalui petugas akan memberikan catatan terhadap sertifikat tersebut apakah sertifikat tersebut bermasalah atau tidak bermasalah, apabila tidak bermasalah proses akan dilanjutkan;
  - Bahwa meskipun pengecekan bersih, tidak dapat diartikan objek tersebut tidak dalam sengketa sebab masalah ada atau tidaknya, tergantung dalam data base Badan Pertanahan Nasional tetapi secara administrasi tanah tersebut tidak ada catatannya;
  - Apabila Badan Pertanahan Nasional bisa memberikan cap bersih artinya Badan Pertanahan Nasional siap melayani permohonan kalau tidak ada catatan;
  - Bahwa Ahli menerangkan Kabupaten Muaro Jambi merupakan pemekaran dari Batanghari dimana sebagian sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Batanghari telah diserahkan ke Badan Pertanahan Nasional Muaro Jambi;
  - Bahwa dengan adanya pemekaran wilayah, yang masuk dalam kabupaten Muaro Jambi diserahkan ke Kabupaten Muaro Jambi, sekarang tergantung kepada masyarakat pemegang sertifikat, apabila ada permohonan dari masyarakat untuk merubah alamat ke Badan Pertanahan Nasional Muaro Jambi, terhadap hal tersebut dianggap sah;
  - Bahwa terhadap sertifikat yang tidak mempunyai kekuatan hukum apabila tidak didaftarkan secara resmi maka pihak Badan Pertanahan Nasional tidak tahu mengenai status sertifikat tersebut, jadi seharusnya apabila ada sertifikat yang bermasalah harus dilaporkan dan didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional dengan membayar setoran PNBPN (Penerimaan Negara Bukan Pajak) sehingga terhadap sertifikat tersebut dapat diproses kembali, bila tidak dilakukan maka sertifikat tersebut bisa saja dibalik nama atau dijual oleh pihak pemilik awal;



- Bahwa Badan Pertahanan Nasional berkewajiban untuk mengikuti persidangan apabila ada perintah dari atasan yaitu Kepala Kantor;
- Bahwa Ahli telah mempelajari Sertifikat Hak Milik Nomor 2725 tahun 2005 yang timbul dari dasar SK Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional tahun 2005 dengan luas 2.039 M2 (dua ribu tiga puluh sembilan) meter persegi atas nama Hendrik. JK dahulu terletak di Desa Kebun Sembilan kemudian mutasi ke Desa Mekar Jaya dengan Sertifikat Nomor 42 tahun 2012, kemudian terhadap Sertifikat Nomor 42 tersebut dipecah menjadi dua yaitu Nomor 54 tahun 2012 dibalik namakan atas nama Basariyah dengan luas 6.246 M2 (enam ribu dua ratus empat puluh enam) meter persegi dan Nomor 55 atas nama Hendrik. JK dengan luas 5.794 M2 (lima ribu tujuh ratus sembilan puluh empat) meter persegi. Selanjutnya, Sertifikat Nomor 55 tahun 2012 atas nama Hendrik. JK dipecah lagi menjadi Sertifikat Nomor 245 tahun 2013 atas nama Hendrik. JK dengan luas 776 M2 (tujuh ratus tujuh puluh enam) meter persegi dan sertifikat Nomor 246 tahun 2013 atas nama Soemartono dengan luas 5.017 M2 (lima ribu tujuh belas) meter persegi;
- Bahwa sewaktu pemecahan sertifikat Nomor 55 tahun 2012 menjadi Nomor 245 dan Nomor 246, pemohonnya adalah atas nama Hendrik. JK;
- Bahwa menurut Ahli, kemungkinan peralihan hak dari Hendrik. JK ke Soemartono karna adanya jual beli sehingga timbul pemecahan Sertifikat dari Nomor 55 tahun 2012 menjadi Nomor 245 dan Nomor 246 tahun 2013;
- Bahwa sertifikat Nomor 245 atas nama Hendrik. JK sedangkan Nomor 246 telah dibaliknamakan menjadi Soemartono pada bulan Agustus 2013;
- Bahwa Ahli tahu sesuai dengan akta jual beli tanggal 20 Juli 2013 yang dibuat oleh PPAT yaitu Rahmadhani Hidayat sertifikat Nomor 246 tahun 2013 telah dibaliknamakan ke Soemartono tanggal 22 Agustus 2013;
- Bahwa dasar kepemilikan permohonan Hendrik. JK terhadap sertifikat Nomor 2725 yakni Surat Keputusan kepala Badan Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi, tetapi dalam hal ini warkahnya belum ditemukan tetapi secara umum didalam peraturan Nomor 23 tahun 1997 dalam pasal 76 dijelaskan apabila seseorang tidak mempunyai bukti kepemilikan maka dapat menggunakan sporadik (alas atas hak);
- Bahwa terhadap tanah yang sudah ada sita jaminan, sampai sejauh ini tidak ada catatan yang menyatakan terhadap tanah tersebut dalam proses sita jaminan oleh Pengadilan Negeri;
- Bahwa Ahli berpendapat, status hukum sertifikat atas nama Soemartono tidak ada catatan khusus dalam buku tanah, maka pihak Badan Pertahanan Nasional dapat memproses dan memberikan pelayanan;



- Bahwa pihak yang memblokir adalah pihak yang berkepentingan yang diajukan ke Kantor Badan Pertahanan Nasional setempat;
- Bahwa terhadap sertifikat dibawah tahun 1980 rata-rata belum ada titik koordinat, namun status tanah tetap sah selagi tidak ada masalah;
- Bahwa Ahli tidak tahu dengan bukti surat T.T-8 mengenai eksekusi tanah (bukti surat diperlihatkan di persidangan);
- Bahwa sengketa keperdataan di Pengadilan Negeri belum tentu menjadi sengketa di Badan Pertahanan Nasional selagi tidak didaftarkan ke Badan Pertahanan Nasional ;
- Bahwa Ahli menerangkan jika penjual pernah menjadi pihak yang bersengketa dan mengetahui kalau tanah tersebut dalam sengketa, maka Penjual beritikad baik wajib memberi tahu kepada Pembeli;
- Bahwa Badan Pertahanan Nasional memberikan tenggang waktu selama satu bulan untuk memberikan kesempatan apabila ada yang keberatan, hal tersebut berlaku untuk semua sertifikat kecuali milik Pemerintah;
- Bahwa terhadap sertifikat yang dinyatakan Pengadilan tidak mempunyai kekuatan hukum, Ahli menjelaskan seharusnya pihak yang berkepentingan melaporkan ke Badan Pertahanan Nasional secara resmi agar dalam buku tanah dibuat catatan pemblokiran, kalau tidak didaftarkan maka sertifikat tersebut artinya masih hidup dan belum dihapus artinya pihak Badan Pertahanan Nasional hanya menunggu laporan dari masyarakat;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 751 tahun 1981 atas nama Junaidi belum dapat Ahli temukan;
- Bahwa Ahli tidak tahu Sertifikat Nomor 309 tahun 1990;
- Bahwa Ahli mengetahui beberapa hari sebelumnya, Pihak Pelawan ada mengajukan permohonan ke Badan Pertahanan Nasional untuk klarifikasi sertifikat yang berhubungan dengan perkara ini khusus Nomor 246 atas nama Soemartono;
- Bahwa terhadap bukti T-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 751 tahun 1981, Ahli menjelaskan alamatnya di Kampung Palmerah. Dalam sertifikat tersebut digambarkan bahwa tanah berada di persimpangan dengan batas-batas Sitanggung, sungai dan Badrun
- Bahwa Ahli belum pernah ke lokasi objek sengketa;
- Bahwa Ahli tidak tahu apakah Badan Pertahanan Nasional telah melakukan pengecekan terhadap sertifikat tersebut;
- Bahwa menurut Ahli, telah terjadi tumpang tindih terhadap tanah sengketa karena pihak Pelawan memiliki dasar sertifikat Nomor 2725 dan pihak Terlawan Penyita memiliki sertifikat Nomor 751 tahun 1981;



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya, Terlawan Penyita telah mengajukan bukti surat berupa T-1 sampai dengan T-5 dan **Saksi-saksi bernama 1. Kabit, 2. Joni Suwandi, 3. Edi Gunawan;**

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Terlawan Penyita yaitu alat bukti surat berupa:

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 751 Tahun 1981 atas nama Junaidi (T- 1 sesuai aslinya);
2. Foto copy Surat Keterangan Nomor : W.20.Db.Ht.01.10.563/2005 tanggal 30 Juni 2005, diberi tanda (T-2 sesuai aslinya);
3. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Sengeti Nomor : 14/Pdt.G/2010/PN. Sgt. (T-3 sesuai aslinya);
4. Foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor : 63/PDT/2011/PT.Jbi (T-4 sesuai aslinya);
5. Foto copy Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1768 K/PDT/2012, (T-5 sesuai aslinya);

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh Terlawan Penyita di persidangan, Majelis Hakim telah memeriksa kesesuaian bukti-bukti a quo dengan aslinya dan terhadap bukti tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Terlawan Penyita telah mengajukan 3 (tiga) orang Saksi sebagai berikut:

1. **Saksi Kabit**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi kenal dengan alm. Junaidi (suami Imar) sejak tahun 1981;
  - Bahwa Saksi tidak ingat kapan Junaidi meninggal;
  - Bahwa Saksi tidak tinggal dekat objek sengketa di RT 31 sejak tahun 1970-an;
  - Bahwa Saksi tahu pada tahun 2010, Saudari Imar pernah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sengeti atas tanah milik Junaidi dengan lokasi dulu di Desa Kebun Sembilan sekarang Desa Mekar Jaya;
  - Bahwa Saksi pernah menjadi perkara perdata tahun 2010 tersebut;
  - Bahwa objek sengketa sekarang dikuasai oleh H.Sumardi dan Hendrik.JK;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi, Hendrik.JK tinggal di tanah objek sengketa sejak tahun 1996;
  - Bahwa setahu Saksi, selain Hendrik.JK dan H. Sumardi, tidak ada orang lain yang menguasai objek sengketa;
  - Bahwa Saksi tahu, H. Sumardi tinggal di tanah objek sengketa sejak tahun 2011;
  - Bahwa Saksi tidak tahu alamat objek sengketa dulu Rt.21 Kampung Palmerah sekarang Desa Mekar Jaya;



- Bahwa jarak dari rumah Saksi ke lokasi objek sengketa kira-kira 1 (satu) kilometer;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Soemartono;
- Bahwa Saksi sering lewat tanah objek sengketa dimana sekarang diatas objek sengketa ada bangunan bengkel dan pagar milik Hendrik.JK;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Usman Hamid dan Umar Hamid, hanya tahu namanya saja;
- Bahwa Saksi tahu pada tahun 1990, Usman Hamid ada mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Muara Bulian dan Saksi sebagai pihak Tergugat tetapi gugatan tersebut salah sangka karena terhadap tanah tersebut Saksi hanya menumpang mengambil batu dan tidak menguasai tanah tersebut;
- Bahwa posisi tempat Saksi mengambil batu di belakang objek sengketa dengan jarak kira-kira 500 (lima ratus) meter;
- Bahwa objek sengketa ada berbatasan dengan sungai yang jaraknya kira-kira 500 (lima ratus) meter yang langsung berbatasan dengan tanah Junaidi adalah payo;
- Bahwa Saksi memiliki tanah yang berbatasan dengan tanah Junaidi;
- Bahwa tanah milik Saksi tidak pernah digugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah milik Yuskar
- Bahwa Saksi kenal dengan Samingun namun tanah Saksi tidak berbatasan dengan Samingun;
- Bahwa Samingun ikut digugat oleh Usman Hamid;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah yang digugat sudah ada sertifikatnya tahun 2012 di Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi;
- Bahwa pada perkara tahun 1990,Saksi pernah menjadi kuasa dari masyarakat;
- Bahwa setahu Saksi, luas tanah masyarakat dimana Saksi menjadi kuasa kira-kira 60 (enam puluh) tumbuk dengan batas-batas:
  - Utara dengan Askan;
  - Selatan dengan Arianto;
  - Barat dengan Sungai kecil;
  - Timur dengan Junaidi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Bambang pernah menumpang tanah dengan Junaidi dimana Bambang pernah menjadi Tergugat;
- Bahwa tanah milik Junaidi berada di simpang dibawah tanah Junaidi;
- Bahwa Saksi tahu, ada tanah Sitanggung dibagian utara dan tanah Badrun sebelah Selatan;
- Bahwa jalan besar dibuka tahun 1974;
- Bahwa bentuk tanah objek sengketa berupa gundukan;



- Bahwa Saksi tidak mengenal Dahlan;
- Bahwa Saksi memiliki tanah sejak tahun 1970-an;
- Bahwa Saksi terlebih dahulu memiliki tanah dibandingkan Junaidi;
- Bahwa Saksi pernah diajak ke lokasi objek sengketa oleh orang tua Junaidi pada saat pengukuran tanah milik Junaidi dan orang tua Junaidi yang bernama Paimin Hadiman mengatakan batas tanah milik Junaidi;
- Bahwa Saksi pernah melihat gambar tanah milik Junaidi;
- Bahwa setahu Saksi, tanah Saksi berada di wilayah Kota Jambi sedangkan tanah Saksi berbatas dengan tanah Junaidi yang berada di wilayah Muaro Jambi;
- Bahwa Saksi tahu kalau Junaidi punya tanah di lahan objek sengketa karena Saksi pernah ditunjukkan oleh Paimin Hadiman sewaktu menjadi Lurah Palmerah bahwa tanah tersebut miliknya yang diwariskan kepada Junaidi dan menunjukkan batas-batasnya dan dulu ditanami pisang;
- Bahwa orang mengelola tanah Junaidi saat itu bernama Kadir;
- Bahwa Saksi mengenal dengan Usman Hamid dari gugatan tahun 1990;
- Bahwa setahu Saksi, Usman Hamid tidak mempunyai tanah di lokasi objek sengketa, sepengetahuan Saksi yang punya tanah di lokasi tersebut adalah H. Abdullah dan Mangku kopi;
- Bahwa Saksi membeli tanah dari H. Abdullah;
- Bahwa Saksi tahu, Paimin Hadiman mendapatkan tanah tersebut dari tebas tebang tahun 1979;
- Bahwa Saksi juga mendapat tanah dari tebas tebang juga pada tahun yang sama;
- Bahwa tanah yang dikuasai Soemartono yang berada diatas tanah Junaidi;
- Bahwa Saksi tahu asal tanah tersebut dari hasil tebas tebang dirintis dulu baruy ditanami oleh masyarakat termasuk Paimin Hadiman;
- Bahwa Saksi tahu, tanah Junaidi ada berbatasan dengan Sitanggung dan Badrun;
- Bahwa Saksi kenal dengan Rohibi dan Abdullah dimana tanah Rohibi dan Abdullah berada di seberang jalan sengketa bukan berbatasan dengan objek sengketa;
- Bahwa Saksi tahu tanah Bambang ada berbatasan dengan Junaidi yang sekarang tanah tersebut dikuasai Hendrik.JK;
- Bahwa Saksi tidak tahu sejak kapan Soemartono di tanah objek sengketa namun Saksi tahu sudah ada bengkel;
- Bahwa Saksi pernah menjadi Saksi dalam perkara Nomor 14/Pdt.G/2010/PN.Sgt namun Soemartono belum ikut digugat;



- Bahwa pada saat gugatan tersebut belum ada bengkel;
  - Bahwa pada tahun 1990, kondisi tanah bentuk bukit-bukit;
  - Bahwa sertifikat milik Saksi dari Badan Pertanahan Nasional Muaro Jambi terbit tahun 2012;
  - Bahwa tanah Saksi dulu masuk RT 21 dan dalam sporadik masuk lokasi Kampung Palmerah;
  - Bahwa Saksi tahu ada nama Junaidi sporadik tahun 1992 yang dikeluarkan Kepala Desa Kampung Palmerah;
  - Bahwa Badan Pertanahan Nasional ada menanyakan batas atas nama Junaidi saat proses pengajuan sertifikat milik Saksi;
  - Bahwa saat Saksi menjadi Tergugat dalam perkara tahun 2010, Hendrik.JK berkedudukan sebagai Tergugat V;
  - Bahwa tanah Soemartono berada di dalam tanah Junaidi;
  - Bahwa rumah Hendrik.JK berada di dalam tanah Junaidi;
  - Bahwa Saksi mendengar dari cerita orang, orang yang membuat pagar sekeliling objek sengketa adalah H. Sumardi;
  - Bahwa luas tanah Junaidi kira-kira 44.800 (empat puluh empat ribu delapan ratus) meter persegi;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi, terhadap Nomor 05/Pdt.G/1990/PN.MBLN pernah dipasang plang sita tahun 2002 oleh Pengadilan Negeri Muara Bulian dimana saat itu belum ada bengkel;
2. **Saksi Joni Suwandi**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi mengenal Imar sejak tahun 2010;
  - Bahwa Saksi tahu letak objek sengketa dulu Desa Kebun Sembilan sekarang Desa Mekar Jaya Kabupaten Muaro Jambi;
  - Bahwa Saksi tahu pada tahun 2010, Saudari Imar pernah mengajukan gugatan Nomor 14/Pdt.G/2010/PN.SGT antara Imar Binti Abdillah melawan Ahli waris Yuskar, Hasan Silalahi, Ahli waris St.Polo Mantari, St. Zaher Azis, Hendrik.Jk dan Badan Pertanahan Nasional Muaro Jambi;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi perkara tersebut sudah selesai Kasasi di Mahkamah Agung RI dan dimenangkan oleh Saudari Imar Binti Abdullah;
  - Bahwa Saksi mengetahui isi putusan menyatakan tanah sengketa menjadi milik Saudari Imar Binti Abdullah dan menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 899 tahun 1982 an. Yuskar.M, Sertifikat Hak Milik Nomor 901 tahun 1982 an.Hasan Silalahi, Sertifikat Hak Milik Nomor 752 tahun 1981 an.St.Polo Mantari, Sertifikat Hak Milik Nomor 309 tahun 1990 an.St.Zaher Azis dan



Sertifikat Hak Milik Nomor 2725 tahun 2005 an.Hendrik.JK tidak berkekuatan hukum;

- Bahwa pada perkara Nomor 14/Pdt.G/2010/PN.SGT tersebut telah dilakukan pemeriksaan setempat dimana pihak yang menguasai secara fisik adalah Hendrik.JK dan St.Zaher Azis;
- Bahwa pada tahun 2014 setelah keluar Putusan Mahkamah Agung RI terhadap perkara Nomor 14/Pdt.G/2010/PN.SGT, Pihak Saudari Imar mengajukan eksekusi diantaranya Hendrik.JK sebagai Termohon Eksekusi, selanjutnya Soemartono melalui temannya yang bernama Gery alias Aliang menghubungi saya sehubungan Soemartono minta agar bangunan yang dikuasainya (bengkel) diatas tanah sengketa tidak dieksekusi karena Soemartono telah menyewa tanah tersebut dari Hendrik.JK dan apabila akan dibongkar mohon waktu karena didalamnya ada rumah ibadah;
- Bahwa pada saat gugatan Nomor 14/Pdt.G/2010/PN.SGT tersebut, Soemartono tidak digugat karena saat itu Soemartono belum menguasai objek sengketa;
- Bahwa menurut Saksi, Soemartono tahu kalau tanah tersebut menjadi sengketa karena Saksi pernah mengingatkan kalau tanah tersebut akan dieksekusi tetapi Soemartono minta waktu untuk membongkar sendiri bangunan diatas tanah tersebut;
- Bahwa pada pemeriksaan setempat tahun 2014 tersebut, Saksi tahu pihak yang hadir antara lain Penasihat Hukum St. Zaher Azis, Penasihat Hukum Hasan Silalahi, Penasihat Hukum Yuskar, Penasihat Hukum Hendrik.JK, Pihak Pengadilan Negeri, Pihak Badan Pertanahan Nasional Muaro Jambi, Saudari Imar, dan Saksi sendiri hadir di lokasi;
- Bahwa setahu Saksi, pihak yang sekarang menguasai tanah adalah Hendrik.JK, Soemartono dan Basariyah;
- Bahwa berdasarkan informasi dari Gery alias Aliang, Soemartono mendapat tanah dari Hendrik.JK;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan jual beli antara Soemartono dengan Hendrik.JK;
- Bahwa pihak yang menguasai fisik objek sengketa adalah Hendrik.JK dengan luas yang dikuasai Hendrik.JK kurang lebih 1 (satu) hektar;
- Bahwa luas lahan yang dikuasai St.Zaher Azis mengalami tumpang tindih kurang lebih 2 (dua) Hektar;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah tanah Imar berbatas dengan Zaher Azis dan Saksi tidak tahu darimana Zaher Azis memperoleh tanah;
- Bahwa Saksi mengenal Gery alias Aliang yang merupakan teman Soemartono;



- Bahwa Gery ada menelpon Saudara untuk bertemu dengan Soemartono dan Saksi ada bertemu dengan Soemartono di Kantor Budi Asmara dekat Asrama Haji sekira bulan Mei-Juni 2014 dalam masa anmaning dari Pengadilan Negeri Sengeti;
  - Bahwa awalnya Soemartono dapat info dari Gery alias Aliang kalau tanah tersebut akan dieksekusi sekira pukul 09.00 Wib, Saya, Budi Asmara, dan Soemartono bertemu dan dalam pertemuan tersebut Soemartono minta terhadap tanah bangunan bengkel tersebut jangan dieksekusi karena Soemartono sewa dari Hendrik.JK dan didalam bangunan rumah tersebut ada rumah ibadah dan mohon waktu setahun untuk memindahkannya atas hal tersebut Saudari Imar setuju asalkan Soemartono menepati janjinya;
  - Bahwa Soemartono tidak jadi menyewa tanah pada Saudari Imar;
  - Bahwa pada tahun 2005 Soemartono ada membangun bangunan tambahan berupa canopy dan minta izin pada Saudara Edi Gunawan alias Kimlay;
  - Bahwa setahu Saksi, hubungan antara Imar dengan Edi Gunawan alias Kimlay karena ada perjanjian dengan Saudari Imar untuk membeli tanah objek sengketa tersebut apabila telah selesai berperkara;
  - Bahwa Saksi mengetahui, diatas Sertifikat Hak Milik Nomor 751 tahun 1981 atas nama Junaidi terdapat Sertifikat Hak Milik Nomor 899 tahun 1982 atas nama Yuskar.M, Sertifikat Hak Milik Nomor 901 tahun 1982 atas nama Hasan Silalahi, Sertifikat Hak Milik Nomor 752 tahun 1981 an.St.Polo Mantari, Sertifikat Hak Milik Nomor 309 tahun 1990 an.St.Zaher Azis dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2725 tahun 2005 an.Hendrik.JK tetapi berdasarkan Putusan Kasasi dari Mahkamah Agung RI terhadap Sertifikat Hak Milik milik Para Tergugat dinyatakan tidak berkekuatan hukum;
  - Bahwa Saksi kenal dengan H.Sumardi dimana H. Sumardi membeli tanah dari Zaher Azis pada saat kasasi;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi, Saudari Imar ada melaporkan St. Zaher Azis ke Polisi tahun 2014 dan telah disidangkan di Pengadilan Negeri Jambi tahun 2015 dengan putusan satu tahun;
  - Bahwa Soemartono tahu kalau tanah tersebut ada sengketa namun pada tahun 2014, Soemartono bilang masih menyewa dengan Hendrik.JK;
  - Bahwa tidak ada bukti sewa dari Soemartono;
3. **Saksi Edi Gunawan**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan Soemartono alias Kojek sejak tahun 2008 karena ada hubungan bisnis yaitu Soemartono sering beli batu dengan saksi untuk proyeknya di Pal 12;



- Bahwa pada tahun 2011, Saksi ada mendengar kabar kalau Soemartono mau membeli sebidang tanah diatas objek sengketa lalu Saksi mencoba mengingatkannya bahwa tanah tersebut dalam berperkara dan saat itu Soemartono bilang hanya menyewa saja;
- Bahwa Saksi mengingatkan Soemartono sebagai rekan bisnis Saksi;
- Bahwa saat itu posisi objek sengketa berada di sebelah tanah Hendrik.JK;
- Bahwa setahu Saksi pada tahun 2011, Soemartono akan membangun workshop;
- Bahwa Saksi tahu karena saat itu Saksi sedang ada di lokasi objek sengketa karena saat itu Saksi ada perjanjian dengan Junaidi mengenai objek sengketa;
- Bahwa saat Saksi bertemu dengan Junaidi, informasinya tanah tersebut dalam perkara di Muara Bulian;
- Bahwa Saksi membuat perjanjian dengan Junaidi berupa perjanjian tidak tertulis yang isinya terhadap objek sengketa, apabila telah selesai berperkara maka tanah tersebut akan dijual kepada saya;
- Bahwa yang dimaksud perkara dalam perjanjian tersebut yakni perkara Nomor 14/Pdt.G/2010/PN.SGT, antara Imar melawan Hendrik.JK dan kawan-kawan;
- Bahwa saat Saksi mengingatkan Soemartono mengenai tanah tersebut dalam sengketa, Soemartono bilang tidak membeli namun hanya menyewa kepada Hendrik.JK;
- Bahwa Saksi tidak ingat kapan Junaidi meninggal namun seingat Saksi satu tahun setelah ada perjanjian dengan Saksi;
- Bahwa setelah Junaidi meninggal, Saudari Imar selaku ahli waris menemui Saksi dan mengajukan perjanjian dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sengeti;
- Bahwa Saksi tahu gugatan Nomor 14/Pdt.G/2010/PN.SGT antara Imar Binti Abdulillah melawan Ahli waris Yuskar, Hasan Silalahi, Ahli warisSt.Polo Mantari, St. Zaher Azis, Hendrik.Jk dan Badan Pertanahan Nasional Muaro Jambi;
- Bahwa sering mengingatkan Soemartono dan Soemartono ada datang membawa putusan Mahkamah Agung RI melalui Saksi Joni Suwandi menemui Saksi dengan ditemani Saudara Gery alias Aliang dengan mengatakan hendak menyewa objek sengketa kepada Saksi
- Bahwa pada saat itu Saksi minta sewa seharga Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tetapi Soemartono bersedia seharga Rp.40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) sehingga tidak tercapai kesepakatan dan setiap dihubungi Soemartono selalu sibuk;
- Bahwa perundingan tersebut terjadi setelah putusan Kasasi dari Mahkamah Agung RI turun;



- Bahwa Saksi pernah menunjukkan putusan perdata Nomor 14/Pdt.G/2010/PN.SGT pada Soemartono sehingga Saksi yakin Soemartono tahu betul kalau tanah tersebut berperkaranya;
- Bahwa Saksi lupa tahun berapa membuat perjanjian dengan Junaidi karena yang mengurusnya adalah Notaris Supriyanto Kang, SH.
- Bahwa Saksi ada meminta Notaris mengurus balik nama dimana Saksi meminta tolong pada kepada Notaris untuk mengecek kebenaran sertifikat Nomor 751 tahun 1981 ke Badan Pertanahan Nasional Muaro Jambi tetapi semua urusan Saksi serahkan kepada Notaris dan Saksi tidak mengetahui mengenai surat menyuratnya;
- Bahwa dalam surat permohonan tersebut tertulis Edi Gunawan yang mengajukan permohonan ke Badan Pertanahan Nasional namun Saksi tidak pernah lihat sebelumnya karena semua urusan Saksi serahkan kepada Notaris;
- Bahwa saat itu notaris bercerita pada Saksi bahwa permohonan balik nama tersebut tidak dapat diproses karena tanah tersebut dalam perkara;
- Bahwa saat Saksi membuat perjanjian dengan Junaidi, Junaidi tidak ada cerita kalau tanah tersebut bermasalah, lalu Junaidi juga menunjukkan bahwa beliau pernah dilaporkan dengan tuduhan penyerobotan tetapi dinyatakan tidak bersalah sehingga meyakinkan Saksi bahwa tanah tersebut adalah miliknya;
- Bahwa setelah Junaidi meninggal dunia, pada tahun 2006-2007 Imar datang menemui Saksi meminjam uang untuk membangun rumah diatas tanah sengketa dengan tujuan untuk menjaganya;
- Bahwa Saksi menyetujui Imar meminjam uang pada Saksi karena Imar menduduki tanah tersebut sehingga meyakinkan Saksi untuk mempertahankan hak atas tanah tersebut;
- Bahwa selama 7 (tujuh) bulan membangun rumah, tidak pernah ada pihak yang komplain kepada pihak Imar;
- Bahwa pada tahun 2005, Saksi menyuruh Notaris untuk mengecek saja dan segala urusan diserahkan pada notaris;
- Bahwa mengenai perjanjian Saksi dengan Junaidi dan dilanjutkan dengan Imar, Saksi menyerahkan pada notaris perihal surat menyuratnya;
- Bahwa Saksi mengenal Chandra Kirana yang mengenalkan Saksi dengan Junaidi untuk membeli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tahu lokasi tanah Soemartono yang ada bengkelnya;
- Bahwa dulu dulu kondisi tanah kosong hanya ada rumah Hendrik JK;
- Bahwa Saksi mengetahui Zaher Azis memiliki tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 309 namun Zaher Azis menjadi tersangka dan dihukum di pengadilan;



- Bahwa Saksi mendengar Soemartono juga telah dilaporkan Imar ke kepolisian;  
Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya, Terlawan Tersita telah mengajukan bukti surat berupa T-1 sampai dengan T-10 dan **Saksi bernama Muhammad Firdaus;**

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Terlawan Tersita yaitu alat bukti surat berupa:

1. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Muaro Bulian Nomor 05/Pdt.G/1990/PN. M.BLN, (T.T-1 sesuai dengan aslinya);
2. Foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 16/PDT/1993/PT.JBI, (T.T-2 sesuai dengan aslinya);
3. Foto copy Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 840 K/PDT/1994 (T.T-3 sesuai dengan aslinya);
4. Foto copy Putusan Peninjauan Kembali (PK) Nomor 191 PK/Pdt/1999, (T.T-4 sesuai dengan aslinya);
5. Foto copy Akta Perdamaian antara Saudara NURSAL, S.H. selaku Kuasa Hukum Umar Hamid, S.H., dkk dengan Hendrik JK tanggal 8 September 2003 (T.T-5 sesuai dengan aslinya);
6. Foto copy Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Muara Bulian tanggal 23 November 2004 (T.T-6 sesuai dengan aslinya);
7. Foto copy Surat Pernyataan Saudara UMAR HAMID, S.H., dkk tanggal 14 Juni 2004, (T.T-7 sesuai dengan aslinya);
8. Foto copy Surat Pengadilan Negeri Muara Bulian Nomor 120.Df.UM.02.02-1457 Perihal Penjelasan tanah Hak Milik atas nama HENDRIK JK yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi tanggal 9 Desember 2004 (T.T-8 sesuai dengan aslinya);
9. Foto copy Berita Acara Penyitaan Jaminan (CONCERVATOIR BESLAG) tanggal 22 April 1992 (T.T-9 sesuai dengan aslinya);
10. Foto copy Berita Acara Eksekusi Nomor 05/B.A.Pdt.G/1990/PN.M.BLN tanggal 5 November 1998.(T.T-10 sesuai dengan aslinya);

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh Terlawan Tersita di persidangan, Majelis Hakim telah memeriksa kesesuaian bukti-bukti aquo dengan aslinya dan terhadap bukti tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 9 Februari 2017, Terlawan Tersita mengajukan bukti tambahan T.T-11 sampai dengan T.T-18 antara lain:

11. Foto copy Surat Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor:630.1.97 tanggal 28 April 2005 mengenai Permohonan Balik nama atas nama Edy Gunawan, (T.T -11 fotocopy dari fotocopy);



12. Foto copy Surat Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor:570-666 tanggal 17 Nopember 2009 mengenai Penemuan lokasi administrasi SHM No.751, (T.T-12 fotocopy dari fotocopy);
13. Foto copy Peta lokasi, (T.T-13 fotocopy dari fotocopy);
14. Foto copy Surat ganti rugi tanah garapan tanggal Juli 2012 antara Para Ahli waris Alm. Abdul Hamid dengan Sumardi.K, (T.T-14 fotocopy dari fotocopy);
15. Foto copy Surat ganti rugi tanah garapan antara Para Ahli waris Alm. Abdul Hamid dengan M. Rismadi, (T.T-15 fotocopy dari fotocopy);
16. Foto copy Surat ganti rugi tanah garapan tanggal Juli 2012 antara Para Ahli waris Alm. Abdul Hamid dengan Sumardi.K, (T.T-16 fotocopy dari fotocopy);
17. Foto copy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) atas nama Sampir Suwarno tanggal 10 Juni 2013, (T.T-17 fotocopy dari fotocopy);
18. Foto copy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) atas nama Fredy Wirawaman Sequw, (T.T-18 fotocopy dari fotocopy);
19. Foto copy Surat Perjanjian Perdamaian antara Andi Gunawan, SH. Dengan Fredy Wirawaman Sequw tanggal 14 Juni 2011, (T.T-19 fotocopy dari fotocopy);

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tambahan yang diajukan oleh Terlawan Tersita di persidangan, Majelis Hakim telah memeriksa kesesuaian bukti-bukti a quo dan terhadap bukti tersebut tidak ada aslinya, namun telah dibubuhi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa selain bukti Surat, Terlawan Penyita telah mengajukan 1 (satu) orang Saksi sebagai berikut:

**Muhammad Firdaus**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi adalah ahli waris Usman Hamid;
- Bahwa Saksi tahu kalau tanah milik Usman Hamid pernah berperkara pada tahun 1990 di Pengadilan Negeri Muaro Bulian dan prosesnya sudah selesai;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang bukti T.T-1 yaitu berupa Putusan Nomor 05/Pdt.G/1990/PN.MBLN;
- Bahwa Saksi mengenal Zaher Azis dan dia punya tanah di atas objek sengketa yang dibeli dari Usman Hamid tahun 1990;
- Bahwa luas keseluruhan tanah Usman Hamid yakni 80 (delapan puluh) hektar;
- Bahwa tanah yang dikuasai Soemartono termasuk tanah Usman Hamid;
- Bahwa setahu Saksi, pada tahun 2010 Saksi dan ahli waris Usman Hamid lainnya tidak pernah digugat oleh Imar, Cs;



- Bahwa setahu Saksi didekat objek sengketa ada simpang;
- Bahwa seingat Saksi, jalan raya lingkaran selatan termasuk dalam satu hamparan tanah Usman Hamid;
- Bahwa Sitanggung dan Badrun tidak punya tanah disana;
- Bahwa Saksi kenal dengan Awi karena pernah beli tanah dengan orang tua Saksi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Hendrik.JK dapat tanah dari saudara Nursal (Penasihat Hukum ahli waris Usman Hamid) dengan cara damai dimana Nursal mendapat tanah dari pembagian orang tua Saksi namun luasnya Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi pernah melihat surat perdamaian antara Nursal dengan Hendrik.JK namun Saksi tidak tahu kapan perdamaianya;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada masalah apa antara Hendrik.JK dengan Nursal sehingga harus berdamai;
- Bahwa Saksi kenal dengan Bambang namun Saksi tidak tahu hubungan antara Bambang dengan Hendrik.JK;
- Bahwa posisi tanah yang dikuasai Hendrik.JK dekat bengkel Soemartono;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai jual beli Hendrik.JK dengan Soemartono;
- Bahwa Saksi tidak kenal Junaidi dan Imar;
- Bahwa Saksi tidak pernah tinggal di lahan orang tua Saksi Usman Hamid seluas 80 (delapan puluh) hektar tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, orang yang pernah tinggal di tanah tersebut adalah Bapak Dahlan (Ketua Rt) dan Bapak Idrus (Pengolah tanah);
- Bahwa orang tua Saksi menguasai tanah tersebut pada tahun 1980-an;
- Bahwa Saksi tidak kenal Paimin Bin Hadiman;
- Bahwa Saksi sekarang sering ke lokasi objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu bagian mana yang dikuasai Imar;
- Bahwa Saksi tahu bengkel di tanah objek sengketa adalah milik Soemartono;
- Bahwa Saksi membenarkan ada sungai tetapi jaraknya 500 (lima ratus) meter dari objek sengketa;
- Bahwa bila kita berada pada posisi menghadap objek sengketa dari arah jalan, posisi sebelah kanan dikuasai oleh Zaher Azis;
- Bahwa tanah yang dikuasai Hendrik.JK berlokasi dekat bengkel;
- Bahwa Saksi tahu tanah St.Zaher Azis dijual pada H. Sumardi;
- Bahwa Saksi mengenal Abdullah dan tahu tanah Abdullah jauh dari objek sengketa;



- Bahwa Saksi diperlihatkan hasil pemeriksaan setempat pada perkara Nomor 14/Pdt.G/2010/PN.Sgt. dimana Saksi tidak tahu mengenai rumah Ibu Imar dalam gambar tersebut;
- Bahwa objek yang dikuasai Soemartono posisinya dipinggir yang sekarang ada bengkelnya;
- Bahwa luas 80 (delapan puluh) hektar tersebut yang meliputi keseluruhan objek sengketa ditambah tanah kuburan sampai ujung simpang dekat rumah Hendrik.JK;
- Bahwa tanah milik Usman Hamid yang luasnya 80 (delapan puluh) hektar tersebut tidak ada bersingungan dengan tanah Junaidi;
- Bahwa Saksi kenal dengan Idrus karena Idrus orang yang disuruh Usman Hamid untuk mengurus tanah tersebut;
- Bahwa orang tua Saksi meninggal dunia pada tahun 1992;
- Bahwa setelah orang tua meninggal maka abang Saksi yang mengurusnya;

Menimbang, bahwa oleh karena obyek sengketa ini mengenai tanah dan menurut ketentuan Pasal 180 ayat (1) dan (2) R.Bg serta Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 Tahun 2001 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 5 Tahun 1994, untuk memperoleh gambaran yang jelas dan menyeluruh dari obyek yang disengketakan, baik tentang letak, luas dan batas-batasnya maka Majelis Hakim telah melakukan Sidang Pemeriksaan Setempat pada hari Rabu, tanggal 31 Januari 2017, yang selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dengan hasil pokoknya adalah sebagai berikut:

#### **Terhadap obyek sengketa Pelawan:**

- Bahwa posisi objek sengketa terletak di Rt.23 Desa Mekar Jaya Kecamatan Sungai Gelam Kabupaten Muaro Jambi dengan batas-batas sesuai dengan surat Sertifikat Hak Milik Pelawan Nomor 246 Tahun 2013 atas nama Soemartono yaitu:
  - Utara berbatasan dengan Sumardi;
  - Selatan berbatasan dengan Hendrik JK;
  - Barat berbatasan dengan Sumardi;
  - Timur berbatasan dengan Jalan Raya;
- Bahwa luas lahan objek sengketa lebih kurang 5.017 M2 (Lima ribu tujuh belas) meter persegi;
- Bahwa kondisi objek sengketa sekarang terdapat bangunan berupa bengkel mobil milik Pelawan;

#### **Terhadap obyek sengketa Terlawan Penyita:**

- Bahwa lokasi objek sengketa adalah satu kesatuan dari seluruh tanah yang berada di dalam pagar sesuai dengan objek sengketa di dalam perkara



gugatan Nomor 14/Pdt.G/2010/PN.SGT Jo Putusan Nomor 63/PDT/2011/PT.Jbi Jo Putusan Nomor 1768 K/PDT/2012 yang telah berkekuatan hukum tetap;

- Bahwa luasnya kurang lebih 4.400 M2 (empat ribu empat ratus) meter persegi dan batas-batas sesuai dengan hasil Pemeriksaan Setempat dalam perkara perdata Nomor 14/Pdt.G/2010/PN.SGT terdahulu;
- Bahwa pada saat persidangan perkara Nomor 14/Pdt.G/2010/PN.SGT tersebut, pihak Pelawan bukan merupakan para pihak dalam perkara gugatan Nomor 14/Pdt.G/2010/PN.SGT dan saya jelaskan bahwa dalam hal ini Pihak Pelawan tidak tahu adanya sengketa antara Terlawan Penyita dan Terlawan Tersita dan Pelawan membeli tanah tersebut saat dalam proses perkara;

**Terhadap obyek sengketa Terlawan Tersita:**

- Bahwa pihak Terlawan Tersita memperoleh tanah dengan jalan membeli dari Saudara Bambang yang menjadi Pihak Tergugat dalam Perkara Perdata Gugatan di Muara Bulian Tahun 1990;
- Bahwa menurut keterangan ahli waris keseluruhan luas dan batas kurang lebih 80 (delapan puluh) hektar tetapi mengenai luas dan batas tanah yang dimiliki oleh Terlawan Tersita sesuai dengan Sertifikat;

Menimbang, bahwa terhadap berita acara pemeriksaan setempat merupakan satu kesatuan dengan hasil pemeriksaan setempat sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut dalam putusan aquo;

Menimbang, bahwa untuk sebelum menentukan apakah Pelawan merupakan Pelawan yang benar, harus dipertimbangkan terlebih dahulu apakah Pelawan dianggap memenuhi syarat formal mengajukan perlawanan;

Menimbang, bahwa dalam pasal 206 ayat (6) Rbg disebutkan "perlawanan yang juga datang dari pihak ketiga, berdasarkan hak milik yang diakui olehnya yang disita untuk pelaksanaan putusan, juga semua sengketa mengenai upaya-upaya paksa yang diperintahkan, diadili oleh Pengadilan Negeri yang mempunyai wilayah hukum dimana dilakukan perbuatan untuk melaksanakan keputusan Hakim;

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi Ambo Ening dan Saksi Idrus didukung bukti T-3, T-4 dan T-5, Pelawan mengajukan bantahan/perlawanan melalui surat bantahan/perlawanan tertanggal 19 Oktober 2016 dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 246/2013 (Bukti P-1) atas nama Pelawan yang terletak di RT 23 Desa Mekar Jaya Kecamatan sungai Gelam Kabupaten Muaro Jambi Propinsi Jambi seluas 5.017 (lima ribu tujuh belas) meter persegi. Bahwa Pelawan membeli tanah dari Hendri JK berdasarkan Akta Jual Beli Nomor



1183/2013 tanggal 20 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Rahmadhani Hidayat S.H, M.Kn Pejabat Pembuat Akta Tanah di Muaro Jambi (P-2);

Menimbang, bahwa Pelawan mendalilkan telah mendapatkan panggilan aanmaning tanggal 04 Oktober 2016 untuk menghadap di persidangan Pengadilan Negeri Sengeti tanggal 17 Oktober 2016 sebagai pihak Termohon Eksekusi. Permohonan Eksekusi Nomor 1/Pdt Eks/2016/PN Snt. Merupakan tindak lanjut dari pelaksanaan putusan Nomor 14/Pdt.G/2010/PN.SNT (T-3) jo Nomor 63/PDT/2011/PT Jbi (T-4) jo Nomor 1768K/PDT/2012 (T-5). Dalam putusan tersebut Pelawan tidak menjadi pihak yang digugat. Sebagai pihak yang tidak langsung digugat namun memiliki kepentingan terhadap objek eksekusi maka Majelis Hakim berkesimpulan kedudukan Pelawan adalah sebagai pihak ketiga.

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Edi Gunawan dan Joni Suwandi, tanah milik Pelawan masuk dalam objek tanah eksekusi dalam permohonan eksekusi Nomor 1/Pdt Eks/2016/PN Snt karena Pelawan membeli tanah milik Hendri JK yang berkedudukan sebagai Tergugat dan tanah Hendri JK masuk dalam objek sengketa perkara aquo yang telah diputus dan berkekuatan hukum tetap (inkracht);

Menimbang, bahwa dalam yurisprudensi Nomor 306K/Sip/1962 tanggal 31 Oktober 1962 disebutkan "meskipun mengenal perlawanan terhadap yang diajukan oleh pihak ketiga selaku pemilik barang yang disita dapat diterima, juga dalam hal sita conservatoir ini belum disahkan (van waarde verklaard). Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim menilai bantahan/perlawanan Pelawan telah memenuhi syarat formal perlawanan;

Menimbang, bahwa setelah menyatakan bantahan/perlawanan memenuhi syarat formal, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan, apakah Pelawan merupakan pelawan yang benar;

Menimbang, bahwa yang dimaksud **Pelawan yang benar** adalah Pelawan yang dapat membuktikan bahwa barang yang disita adalah milik Pelawan. Dalam perkara ini, yang dimaksud dengan barang yang disita adalah tanah objek sengketa. Berkaitan dengan hal tersebut, perlu dipertimbangkan apakah proses perolehan objek sengketa yang diakui oleh Pelawan adalah miliknya telah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Berdasarkan bukti P-2 diketahui bahwa Pelawan memperoleh tanah melalui proses jual beli dan kedudukan Pelawan adalah sebagai pembeli,

Menimbang, bahwa Pelawan mendalilkan tanah objek sengketa adalah milik Pelawan yang diperoleh dengan membeli dari Hendri JK seluas 5017 M2(lima ribu tujuh belas) meter persegi didukung keterangan Saksi Ambo Ening dan Saksi Samsu Alam. Secara lebih rinci, Saksi Idrus menerangkan Hendri JK memperoleh



tanah berdasarkan akta perdamaian dengan pemilik tanah sebelumnya yakni Usman Hamid seluas kurang lebih 12.000 M2 (dua belas ribu) meter persegi. Dalam hal ini, Ahli Badan Pertanahan Muaro Jambi Jasmin dan Kasanudin menerangkan Sertifikat Hak Milik Nomor 246/2013 (Bukti P-1) berasal dari Sertifikat Hak Milik Nomor 2725 tahun 2005 yang timbul dari dasar SK Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional tahun 2005 dengan luas 12.039 M2 (dua belas ribu tiga puluh sembilan) meter persegi atas nama Hendrik JK yang dahulu terletak di Desa Kebun Sembilan kemudian mutasi ke Desa Mekar Jaya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 42 tahun 2012. Sertifikat Nomor 42 tersebut dipecah menjadi dua yaitu Nomor 54 tahun 2012 dibalik namakan atas nama Basariyah dengan luas 6.246 M2 (enam ribu dua ratus empat puluh enam) meter persegi dan Nomor 55 atas nama Hendrik. JK dengan luas 5.794 (lima ribu tujuh ratus sembilan puluh empat) meter persegi. Selanjutnya, Sertifikat Hak Milik Nomor 55 tahun 2012 atas nama Hendrik. JK dipecah lagi menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 245 tahun 2013 atas nama Hendrik. JK dengan luas 776 M2 (tujuh ratus tujuh puluh enam) meter persegi dan Sertifikat Hak Milik Nomor 246 tahun 2013 atas nama Soemartono dengan luas 5.017 M2 (lima ribu tujuh belas) meter persegi. Sewaktu pemecahan sertifikat Nomor 55 tahun 2012 menjadi Nomor 245 dan Nomor 246, Pemohonnya adalah atas nama Hendrik. JK. Kemudian terjadi jual beli Hendri JK dengan Sumartono sehingga pada bulan Agustus 2013, Sertifikat Hak Milik Nomor 246/2013 tersebut dibaliknamakan menjadi Soemartono;

Menimbang, dalil Pelawan atas perolehan tanah objek sengketa didukung Terlawan Tersita melalui jawabannya dengan mendalilkan Terlawan Tersita benar menjual tanahnya kepada Pelawan dengan Akta Jual Beli Nomor 1183/2013 tanggal 20 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Rahmadhani Hidayat, SH, M.Kn. didukung keterangan Saksi Muhammad Firdaus yang menerangkan tanah Hendri JK diperoleh melalui Akta Perdamaian antara Nursal, S.H. selaku Kuasa Hukum Umar Hamid, S.H.,dkk dengan Hendrik JK tanggal 8 September 2003 (T-T-5), dimana Nursal memperoleh tanah tersebut dari pemberian orang tua Saksi Muhammad Firdaus yakni Usman Hamid. Namun di sisi lain, Saksi Ambo Ening menerangkan Hendri JK memperoleh tanah dari Bambang, dimana Bambang pernah menjadi Tergugat dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Muara Bulian yang telah diputus dan berkekuatan hukum tetap melalui Putusan Nomor 05/Pdt.G/1990/PN. M.BLN, (T.T-1) jo Nomor 16/PDT/1993/PT.JBI, (T.T-2) jo Nomor:840 K/PDT/1994 (T.T-3) dan Putusan Peninjauan Kembali (PK) Nomor 191 PK/Pdt/1999, (T.T-4). Dalam hal ini, Majelis Hakim menilai keterangan Saksi Muhamad Firdaus dan Saksi Ambo Ening tidak terdapat kesamaan dimana di satu sisi Saksi Muhamad Firdaus menyatakan tanah Hendri JK diperoleh dari Nursal,



sementara di sisi lain Saksi Ambo Ening diperoleh dari Bambang sehingga menimbulkan keraguan Majelis mengenai asal tanah Pelawan;

Menimbang, bahwa Terlawan Tersita mendalilkan, awal kepemilikan tanah Hendri JK berasal dari tanah warisan Usman Hamid. Berdasarkan keterangan Saksi Ambo Ening, Saksi Samsu Alam dan Saksi Idrus, Usman Hamid memiliki tanah seluas 80 (delapan puluh) hektar yang belum bersertifikat, selanjutnya tanah tersebut sebagian dikuasai oleh pihak-pihak lain sehingga pihak-pihak tersebut digugat oleh Usman Hamid tahun 1990 dan berdasarkan putusan Nomor 05/Pdt.G/1990/PN. M.BLN, (T.T-1) jo Nomor 16/PDT/1993/PT.JBI, (T.T-2) jo Nomor 840 K/PDT/1994 (T.T-3) dan Putusan Peninjauan Kembali (PK) Nomor 191 PK/Pdt/1999, (T.T-4) dimana gugatan dimenangkan oleh Usman Hamid. Bahwa terhadap Putusan Nomor 05/Pdt.G/1990/PN. M.BLN, (T.T-1) jo Nomor 16/PDT/1993/PT.JBI, (T.T-2) jo Nomor 840 K/PDT/1994 (T.T-3) dan Putusan Peninjauan Kembali (PK) Nomor 191 PK/Pdt/1999, (T.T-4), telah dilakukan sita jaminan (bukti T.T-9) dan eksekusi (T.T-10).

Menimbang, bahwa Saksi Ambo Ening, Saksi Samsu Alam dan Saksi Idrus menerangkan terhadap tanah milik Usman Hamid seluas 80 (delapan puluh) hektar tersebut tidak pernah dikuasai oleh pihak Junaidi atau Imar (Terlawan Penyita) dan tanah Usman Hamid tidak pernah berbatasan dengan Badrun dan Sitanggung, dan Saksi Muhammad Firdaus mengatakan ada sungai namun letaknya jauh dari tanah Usman Hamid dan objek sengketa;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai dalil bantahan/perlawanan Pelawan sejalan dengan jawaban Terlawan Tersita yang pada pokoknya membenarkan Pelawan sebagai pemilik dari objek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap dalil bantahan/perlawanan Pelawan dan jawaban Terlawan Tersita dibantah oleh Terlawan Penyita dengan mendalilkan tanah yang diperjualbelikan antara Soemartono (Pelawan) dengan Hendrik JK adalah merupakan bagian dari tanah objek perkara dalam Perkara Perdata Nomor:14/Pdt.G/2010/PN.Sgt (T-3) Jo Perkara Perdata Nomor 63/PDT/2011/PT.Jbi (T-4)Jo Perkara Perdata Nomor 1768/PDT/2012 (T-5) yang dikuasai oleh Hendrik JK berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2725 tahun 2005 atas nama Hendrik JK. Pelawan melakukan jual beli dengan Hendrik JK pada tanggal 20 Juli 2013, sedangkan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1768/PDT/2012 tanggal 19 Februari 2013, Sertifikat Hak Milik Nomor 2725 tahun 2005 atas nama Hendrik JK, telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Kabit, tanah yang dikuasai Soemartono tersebut merupakan bagian dari tanah Junaidi seluas 44.800



M2 (empat puluh empat ribu delapan ratus) meter persegi. Saksi Kabit menerangkan tanah Junaidi merupakan warisan dari orangtua Junaidi yang bernama Paimin dimana Paimin saat itu berkedudukan sebagai kepala kampung. Paimin yang menunjukkan batas-batas tanah kepada Saksi Kabit dan Saksi Kabit membenarkan batas-batas tanah sesuai dengan Sertifikat Nomor:751/1981 yakni berbatasan dengan Badrun, Sitanggung dan di belakang tanah ada sungai. Bahwa Saksi Kabit membenarkan berita acara dan gambar pemeriksaan setempat saat pemeriksaan perkara Nomor 14 tahun 2010 dimana di tanah Junaidi tersebut terdapat bangunan yang ditinggali oleh Imar (Terlawan Penyita).

Menimbang, bahwa keterangan Saksi Kabit juga bersesuaian dengan keterangan Saksi Edi Gunawan yang menjelaskan Saksi Edi Gunawan melakukan perjanjian jual beli dengan Junaidi sekitar tahun 2005, dimana maksud perjanjian tersebut apabila sengketa tanah tersebut selesai maka tanah beralih menjadi milik Saksi Edi Gunawan. Setelah Junaidi meninggal, Saksi Edi Gunawan melanjutkan perjanjian jual beli dengan Imar (Tergugat Penyita). Saksi Edi Gunawan mengetahui tanah Junaidi bermasalah sebab Junaidi pernah dilaporkan ke polisi atas perkara pidana penyerobotan lahan namun dalam putusan pengadilan, Junaidi dinyatakan lepas dari tuntutan, sebab Junaidi merupakan pemilik tanah objek sengketa. Berdasarkan putusan tersebut, Edi Gunawan percaya bila Junaidi benar sebagai pemilik tanah objek sengketa. Selanjutnya Saksi Edi Gunawan meminjamkan uang kepada Imar untuk membangun rumah di tanah tersebut sebagai tanda penguasaan tanah oleh pemiliknya yakni Imar. Saksi Edi Gunawan menerangkan dalam kurun waktu 7 (tujuh) bulan pembuatan bangunan rumah tersebut, tidak ada pihak lain yang datang atau menyatakan keberatan;

Menimbang, bahwa Saksi Edi Gunawan menerangkan Saksi Edi Gunawan kenal dengan Pelawan sejak tahun 2008 karena ada hubungan bisnis. Bahwa pada tahun 2011, Saksi Edi Gunawan mendengar kabar kalau Soemartono (Pelawan) mau membeli sebidang tanah diatas objek sengketa lalu Saksi Edi Gunawan mencoba mengingatkannya bahwa tanah tersebut dalam berperkara dan Saksi Edi Gunawan ada perjanjian dengan Junaidi mengenai objek sengketa namun saat itu Soemartono (Pelawan) bilang hanya menyewa saja. Keterangan Edi Gunawan didukung pula keterangan Saksi Joni Suwandi. Meskipun Pelawan pada prinsipnya keberatan terhadap kehadiran Joni Suwandi sebagai Saksi di persidangan namun keterangan Saksi didukung oleh keterangan Saksi lain dan bukti-bukti surat maka Majelis Hakim menilai keterangan Saksi Joni Suwandi dapat dijadikan petunjuk;

Menimbang, bahwa Saksi Joni Suwandi menerangkan awalnya Soemartono dapat info dari Gery alias Aliang kalau tanah tersebut akan dieksekusi



sekira pukul 09.00 Wib. Selanjutnya Saksi Joni Suwandi, Budi Asmara, dan Soemartono bertemu dan dalam pertemuan tersebut Soemartono minta terhadap tanah bangunan bengkel tersebut jangan dieksekusi karena Soemartono menyewa dari Hendrik.JK dan didalam bangunan rumah tersebut ada rumah ibadah dan mohon waktu setahun untuk memindahkannya. Hal tersebut disetujui Imar asalkan Soemartono menepati janjinya;

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi Edi Gunawan dan Saksi Joni Suwandi diatas, didukung bukti surat T-3, T-4 dan T-5, maka Majelis Hakim berpendapat Pelawan pada dasarnya telah mengetahui tanah miliknya merupakan tanah yang bersengketa namun Pelawan mengatakan tanah tersebut Pelawan hanya menyewa dengan Hendri JK, namun setelah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 246 tahun 2013 dan diingatkan untuk teguran/amaning, Pelawan baru berkata jujur bahwa Pelawan sebenarnya telah membeli dari Hendri JK.

Menimbang, bahwa Saksi dari Pelawan bernama Idrus pernah menanyakan ke Badan Pertanahan Nasional mengenai tanah objek sengketa dan Badan Pertanahan Nasional mengatakan terhadap tanah objek sengketa tidak bermasalah jadi dapat dibuat sertifikat atas tanah tersebut. Terkait hal ini, Ahli Jasmin menerangkan bukti surat P-1 pernah diperiksa oleh Badan Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi dimana saat itu PPAT yang mengajukan permohonan pengecekan tanah objek sengketa, setelah dicek kebenarannya, PPAT membuat Akta Jual Beli baru dibalik namakan kembali ke Kantor Badan Pertanahan Nasioanal. Saat dilakukan peralihan hak, maka dilakukan pengecekan jika hasilnya bersih artinya tidak ada catatan didalamnya seperti diblokir atau dalam sita jaminan. Bahwa saat itu, status sertifikat atas nama Soemartono tidak ada catatan khusus dalam buku tanah, maka pihak Badan Pertanahan Nasional dapat memproses dan memberikan pelayanan;

Menimbang, bahwa faktanya, pada saat Pelawan melakukan jual beli tanah dengan Hendrik JK berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 20 Juli 2013, dasar kepemilikan Hendrik JK telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum berdasarkan Putusan Perkara Perdata Nomor 14/Pdt.G/2010/PN.Sgt (T-3) Jo Putusan Perkara Perdata Nomor 63/PDT/2011/PT.Jbi (T-4) Jo Putusan Perkara Perdata Nomor 1768/PDT/2012 (T-5).

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan diatas, apakah pembuatan sertifikat Pelawan menjadi sah, sementara terhadap objek tanah yang dimohonkan Pelawan untuk diterbitkan sertifikat berada dalam sengketa, dan sertifikat asal milik Hendri JK yang hendak dibaliknamakan Ahli Jasmin telah dinyatakan tidak berkekuatan hukum oleh Pengadilan melalui putusan yang berkekuatan hukum tetap. Dalam hal ini, Ahli menerangkan sengketa keperdataan di Pengadilan



Negeri belum tentu menjadi sengketa di Badan Pertanahan Nasional selagi tidak didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional. Apabila penjual pernah menjadi pihak yang bersengketa dan mengetahui kalau tanah tersebut dalam sengketa, maka Penjual beritikad baik wajib memberi tahu kepada Pembeli dan Pembeli harus berhati-hati dan sebaiknya tidak membeli tanah yang diketahui bersengketa, sebab akan menjadi pembeli yang tidak beritikad baik;

Menimbang, bahwa terhadap asal usul tanah yang berbeda antara Pelawan dan Terlawan Tersita melawan Terlawan Penyita, Majelis Hakim akan mempertimbangkan kualitas pembuktian dari masing-masing pihak. Bahwa tanah seluas 44.800 M2 (empat puluh empat ribu delapan ratus) meter persegi milik Terlawan Penyita telah disertifikatkan sejak tahun 1981, sementara tanah yang diklaim Pelawan awalnya adalah milik Usman Hamid yang belum bersertifikat. Setelah ada pihak-pihak yang membeli dan berperkara dengan Usman Hamid, baru timbul sertifikat sebagai bentuk kepemilikan pihak lain tersebut, namun bukan sertifikat atas nama Usman Hamid;

Menimbang, bahwa Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyatakan "dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut. Dari keterangan Saksi Kabit, terhadap tanah Junaidi yang beralas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 751/1981, sejak terbitnya sertifikat tahun 1981 sampai dengan 5 (lima) tahun kedepan, tidak ada pihak yang keberatan kepada Junaidi maupun Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat. Keterangan Saksi Kabit didukung bukti T.T-3, T.T-4 dan T.T.5 dimana gugatan muncul dari Usman Hamid terhadap pihak-pihak yang dianggap menguasai objek sengketa terjadi pada tahun 2005, lebih dari 5 (lima) tahun sejak terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 751/1981 dan pihak Junaidi tidak pernah dijadikan Tergugat.

Menimbang, bahwa Saksi Kabit juga menerangkan tanah milik Junaidi dahulu dikelola oleh Kadir. Di samping itu, Saksi Edi Gunawan menerangkan Imar meminjam uang Saksi Edi Gunawan lalu mendirikan bangunan tempat tinggal diatas tanah milik Junaidi lalu ditinggali oleh Imar kemudian oleh adik Imar tersebut tanpa ada gangguan dan keberatan dari pihak lain;



Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat Terlawan Penyita benar menguasai tanah objek sengketa dan sejak terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 751 tahun 2013, sampai dengan 5 (lima) tahun ke depan tidak ada keberatan dari pihak lain maka berdasarkan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, Pelawan dan Terlawan Penyita tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak atas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Muaro Jambi dalam bukti T.T 11 (aslinya ada di Badan Pertanahan Nasional), tanah milik Terlawan Tersita sempat dikuasai pihak-pihak lain, dengan adanya pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 751/1981 menjadi:

- Sertifikat Hak Milik Nomor 901/1982, atas nama Hasan Silalahi;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 900/1982, atas nama Bongis Hutabarat;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 899/1982, atas nama Yuskar
- Sertifikat Hak Milik Nomor 912/1982, atas nama Yulianto
- Sertifikat Hak Milik Nomor 725/1982, atas nama Polo Mentari

Dalam pelaksanaan pemeriksaan setempat di lapangan, tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 751/1981 berada diatas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 309/1990 seluas 37.595 M2 (tiga puluh tujuh ribu lima ratus sembilan puluh lima) meter persegi dan tanah Hendri JK berdasarkan akta perdamaian tanggal 8 September 2003.. Ahli bernama Jasmin menerangkan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 751/1981 meskipun telah dipecah namun Sertifikat Hak Milik Nomor 751/1981 tersebut tetap utuh dalam data Badan Pertanahan Nasional. Permasalahan tersebut telah terjawab melalui Putusan Perkara Perdata Nomor 14/Pdt.G/2010/PN.Sgt (T.3) Jo Putusan Perkara Perdata Nomor 63/PDT/2011/PT.Jbi (T.4) Jo Putusan Perkara Perdata Nomor : 1768/PDT/2012 (T.5) yang pada pokoknya menyatakan Imar sebagai pemilik tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 751/1981 sementara

- Sertifikat Hak Milik Nomor 901/1982, atas nama Hasan Silalahi;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 899/1982, atas nama Yuskar;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 752/1982, atas nama Polo Mentari;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 309/1990, atas nama Zaher Azis;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 2725/2005, atas nama Hendri JK;

dinyatakan tidak berkekuatan hukum;

Menimbang, bahwa dengan dinyatakannya Sertifikat Hak Milik Nomor 2725/2005 atas nama Hendri JK tidak berkekuatan hukum dan tanah milik Hendri JK merupakan milik Terlawan Penyita didukung bukti T-3, T-4 dan T-5 sementara Sertifikat Hak Milik Nomor 246/2013 atas nama Pelawan merupakan hasil pecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 2725/2005 dari jual beli Pelawan dengan Hendri JK,



maka Majelis Hakim berkesimpulan Soemartono telah membeli tanah yang bukan milik Hendri JK, melainkan sebagian dari tanah milik Terlawan Penyita, dengan demikian **Pelawan bukanlah pemilik yang sah menurut hukum atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 246/2013 atas nama Pelawan;**

Menimbang, bahwa dalil Terlawan Penyita yang menyatakan Pelawan tidak pernah mengetahui adanya perkara perdata Nomor 14/PDT.G/2010/PN.SGT antara Imar Binti Abdullah sebagai Penggugat lawan Sdri. Siti Maryam, Dkk. termasuk didalamnya Hendrik, JK, sebagai Tergugat V terbantahkan oleh keterangan Saksi Edi Gunawan yang menyatakan Pelawan telah berulang kali diberitahu Saksi Edi Gunawan alias Kimlay pada waktu Pelawan bermaksud akan membeli tanah yang dikuasai oleh Hendrik JK (Terlawan), Saksi Edi Gunawan telah melarang dan menasehati Pelawan agar tidak membeli tanah tersebut karena sedang berperkara di pengadilan namun Terlawan pada waktu itu mengatakan kepada Saksi Edi Gunawan bahwa Terlawan hanya ingin menyewa tanah tersebut. Keterangan Saksi Edi Gunawan juga didukung keterangan Saksi Joni Suwandi yang menerangkan Pelawan telah diberitahukan oleh Saksi Joni Suwandi bahwa tanah berada dalam sengketa namun Pelawan menjawab hanya menyewa dengan Hendri JK, selanjutnya Pelawan memohon waktu untuk pindah mengingat dalam bangunan Pelawan terdapat tempat ibadah, Saksi Joni Suwandi menyampaikan ke Terlawan Penyita dan Terlawan Penyita menyetujui untuk memberikan waktu kepada Pelawan;

Menimbang, bahwa pertimbangan diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa benar Pelawan sudah diberitahukan oleh Saksi Edi Gunawan alias Kimlay bahwa bidang tanah milik Hendrik JK tersebut sedang berperkara di pengadilan, akan tetapi Pelawan tetap melakukan jual beli dengan Hendri JK. Dalam Pasal 2 Akta Jual Beli Nomor 1183/2013 tanggal 20 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Rahmadhani Hidayat, SH, M.Kn (P.2), berbunyi "Pihak Pertama menjamin bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat dan bebas dari beban-beban lainnya berupa apapun ". Dikaitkan dengan fakta di persidangan, maka Majelis Hakim berpendapat Akta Jual Beli dibuat oleh Pelawan dan Hendri JK sementara baik Hendri JK maupun Pelawan sama-sama mengetahui tanah objek jual beli berada dalam sengketa sehingga bertentangan dengan isi pasal 2 Akta Jual Beli tersebut. Berdasarkan pertimbangan tersebut, menurut hemat Majelis, sudah selayaknya **Pelawan dinyatakan bukan sebagai pembeli yang beritikad baik;**

Menimbang, bahwa dikarenakan Pelawan memperoleh tanah dengan proses yang bertentangan dengan hukum dimana telah dinyatakan Pelawan



bukanlah pemilik yang sah menurut hukum atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 246/2013 dan Pelawan bukanlah pembeli yang beritikad baik, dengan demikian haruslah pula dinyatakan Pelawan merupakan Pelawan yang tidak benar dan tidak jujur;

Menimbang, bahwa terhadap tanah obyek sengketa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat, dimana menurut Pelawan posisi objek sengketa terletak di Rt.23 Desa Mekar Jaya Kecamatan Sungai Gelam Kabupaten Muaro Jambi dengan batas-batas sesuai dengan surat Sertifikat Hak Milik Pelawan Nomor 246 Tahun 2013 atas nama Soemartono yaitu:

- Utara berbatasan dengan Sumardi;
- Selatan berbatasan dengan Hendrik JK;
- Barat berbatasan dengan Sumardi;
- Timur berbatasan dengan Jalan Raya;

Dengan luas lahan objek sengketa lebih kurang 5.017 M<sup>2</sup> (Lima ribu tujuh belas) meter persegi, kondisi objek sengketa sekarang terdapat bangunan berupa bengkel mobil milik Pelawan. Sementara Terlawan Penyita menyatakan lokasi objek sengketa adalah satu kesatuan dari seluruh tanah yang berada di dalam pagar sesuai dengan objek sengketa di dalam perkara gugatan Nomor 14/Pdt.G/2010/PN.SGT Jo Putusan Nomor : 63/PDT/2011/PT.Jbi Jo Putusan Nomor : 1768 K/PDT/2012 yang telah berkekuatan hukum tetap, dengan luas kurang lebih 4.400 M<sup>2</sup> (empat ribu empat ratus) meter persegi dan batas-batas sesuai dengan hasil Pemeriksaan Setempat dalam perkara perdata Nomor 14/Pdt.G/2010/PN.SGT terdahulu. Terhadap obyek sengketa Terlawan Tersita menyatakan bahwa pihak Terlawan Tersita memperoleh tanah dengan jalan membeli dari Saudara Bambang yang menjadi Pihak Tergugat dalam Perkara Perdata Gugatan di Muara Bulian Tahun 1990 dengan luas dan batas tanah yang dimiliki sesuai dengan Sertifikat Nomor 2725 tahun 2005 atas nama Hendri JK;

Menimbang, bahwa terhadap hasil Pemeriksaan Setempat tersebut dikarenakan Majelis Hakim telah menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 751/1981 sah dan telah berkekuatan hukum didukung bukti T-3, T-4 dan T-5, maka penentuan batas tanah obyek sengketa mengambil alih Gambar Tanah pada Sertifikat Hak Milik Nomor 751/1981 tersebut.

Menimbang, bahwa pasal 225 Rbg menyatakan bantahan/perlawanan pada azasnya tidak menanggihkan eksekusi namun eksekusi harus ditanggihkan apabila segera nampak, perlawanan tersebut benar dan beralasan paling tidak sampai dijatuhkannya putusan Pengadilan Negeri. Berdasarkan pertimbangan diatas diketahui Pelawan merupakan Pelawan yang tidak benar dan tidak jujur dan tidak bisa membuktikan kepemilikannya diperoleh dengan cara yang sah. Dalam hal ini, Majelis Hakim menilai perlawanan Pelawan tidak benar dan tidak beralasan, dengan demikian timbul akibat hukum dimana permohonan eksekusi Nomor 1/Pdt.Eks/2016/2016/PN Snt tidak ditanggihkan melainkan tetap dilanjutkan dan dapat dilaksanakan;



Menimbang, bahwa terhadap petitum pada angka (1) mengenai Pelawan sebagai pihak ketiga adalah tepat dan beralasan, Majelis Hakim telah mempertimbangkannya dalam pertimbangan di atas yang pada pokoknya pengajuan bantahan/perlawanan Pelawan tidak bertentangan dengan pasal 206 ayat (6) Rbg maka dengan demikian **petitum angka ke-1 dapat dikabulkan;**

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas Majelis Hakim telah menyatakan Pelawan bukanlah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa seluas kurang lebih 5.017 M2 (lima ribu tujuh belas) meter persegi yang terletak di RT 23 Desa Mekar Jaya Kecamatan Sungai Gelam Kabupaten Muaro Jambi Propinsi Jambi berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 246/2013 atas nama Pelawan maka dengan demikian **petitum angka ke-4 ditolak;**

Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan tidak dapat membuktikan kepemilikannya atas objek sengketa, maka Pelawan merupakan Pelawan yang tidak benar dengan demikian **petitum angka ke-2 tidak beralasan hukum dan harus ditolak;**

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pertimbangan di atas, Majelis Hakim telah menyatakan bantahan/perlawanan Pelawan tidak benar dan tidak beralasan yang berakibat hukum permohonan eksekusi Nomor 1/Pdt.Eks/2016/PN Snt dapat tetap dilanjutkan dan dilaksanakan, dengan demikian **petitum angka ke-6 tidak beralasan hukum dan harus ditolak;**

Menimbang, bahwa dikarenakan Pelawan telah dinyatakan bukan sebagai pembeli yang beritikad baik, dengan demikian **petitum angka ke-5 tidak beralasan hukum dan harus ditolak;**

Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan berada dipihak yang kalah, maka Pelawan harus dihukum untuk membayar biaya perkara, dengan demikian **petitum angka ke-7 harus ditolak;**

Menimbang, oleh karena telah dinyatakan Pelawan bukan Pembeli yang beritikad baik, Pelawan yang tidak benar dan bukanlah pemilik dari tanah objek sengketa, dengan demikian **petitum angka ke-3 tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;**

Menimbang, bahwa meskipun petitum angka ke-1 dikabulkan namun terhadap petitum angka ke-3 yang berbunyi "semua perlawanan yang diajukan Pelawan dapat diterima" telah ditolak, maka bantahan/perlawanan Pelawan ditolak untuk seluruhnya;

#### **DALAM REKONVENSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan bantahan/perlawanan rekonvensi adalah sebagaimana terurai dalam Jawaban tanggal 19 Januari 2017;



Menimbang, bahwa dalam bantahan/perlawanan rekonsensi Terlawan Penyita/Penggugat Rekonsensi telah mengajukan Gugatan Rekonsensi terhadap Tergugat Rekonsensi/Pelawan yang ternyata Gugatan tersebut berkaitan erat dengan bantahan/perlawanan tanggal 21 November 2016 yang telah diajukan oleh Tergugat Rekonsensi/Pelawan

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi/Terlawan Penyita berkaitan erat dengan bantahan/perlawanan Tergugat Rekonsensi/Pelawan, maka pertimbangan dalam gugatan rekonsensi ini secara mutatis mutandis mengambil alih pertimbangan dalam bantahan/perlawanan konvensi, dengan demikian petitum angka ke-1 dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan konvensi, Majelis Hakim telah membantah kepemilikan Pelawan atas tanah objek sengketa dengan menyatakan tanah milik Pelawan merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor 751 tahun 1981 dimana Sertifikat Hak Milik Nomor 751 tahun 1981 telah terbukti sah dan berkekuatan hukum berdasarkan Nomor 14/Pdt.G/2010/PN.SGT Jo Putusan Nomor 63/PDT/2011/PT.Jbi Jo Putusan Nomor 1768 K/PDT/2012 yang telah berkekuatan hukum tetap, dengan demikian **petitum angka ke-2 dapat diterima;**

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan konvensi, Tergugat Rekonsensi/Pelawan telah dinyatakan bukan pembeli yang beritikad baik maka terhadap Akta Jual Beli Nomor 1183/2013 tertanggal 20 Juli 2013 sudah selayaknya dinyatakan batal demi hukum, dengan demikian **petitum angka ke-3 dapat diterima;**

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan konvensi telah dinyatakan Tergugat Rekonsensi/Pelawan bukanlah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa seluas kurang lebih 5.017 M2 (lima ribu tujuh belas) meter persegi yang terletak di RT 23 Desa Mekar Jaya Kecamatan Sungai Gelam Kabupaten Muaro Jambi Propinsi Jambi berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 246/2013, dengan demikian **petitum angka ke-4 dapat diterima;**

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Rekonsensi/Terlawan Penyita merupakan pemilik yang sah atas tanah objek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 751 tahun 1981, maka sudah selayaknya Tergugat Rekonsensi/Pelawan menyerahkan objek perkara kepada Penggugat Rekonsensi/Terlawan Penyita dalam keadaan baik dan kosong, dengan demikian **petitum angka ke-5 dapat diterima;**

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, dimana Petitum Gugatan Rekonsensi Penggugat



Rekonvensi/Terlawan Penyita dapat dikabulkan maka Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Terlawan Penyita dinyatakan dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Terlawan Penyita dikabulkan untuk seluruhnya, maka sebagai pihak yang kalah, Tergugat Rekonvensi/Pelawan dibebani untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, dengan demikian **petitum angka ke-6 dapat diterima**;

Memperhatikan Pasal 206 Rbg, pasal 228 Rbg, pasal 390 RV dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

**DALAM KONVENSI:**

**Dalam Eksepsi:**

- Menolak Eksepsi Terlawan Penyita/Penggugat Rekonvensi;

**Dalam Pokok Perkara:**

- Menolak Bantahan/Perlawanan Pelawan/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

**DALAM REKONVENSI:**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Terlawan Penyita untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Terlawan Penyita adalah pemilik yang sah terhadap sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 751 tahun 1981 atas nama Junaidi seluas 44.800 M<sup>2</sup> (empat puluh empat ribu delapan ratus) meter persegi yang dikuatkan oleh Putusan Perkara Perdata Nomor 14/Pdt.G/2010/PN.Sgt Jo Putusan Perkara Perdata Nomor 63/PDT/2011/PT.Jbi Jo Putusan Perkara Perdata Nomor 1768/PDT/2012, yang terletak sekarang dikenal dengan alamat Desa Kebon IX Kecamatan Mestong Kabupaten Muaro Jambi;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 1183 / 2013 tertanggal 20 Juli 2013 dihadapan Notaris Rahmadhani Hidayat, SH, MKn batal demi hukum;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 246 tahun 2013 atas nama Soemartono tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Pelawan atau siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat Rekonvensi/Pelawan untuk menyerahkan objek perkara kepada Penggugat Rekonvensi/Terlawan Penyita dalam keadaan baik dan kosong tanpa dibebani hak apapun;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:**

Halaman 74 dari 17 halaman Put No. 8/PDT/2017/PT JMB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pelawan/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 2.106.000,00 (dua juta seratus enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sengeti, pada hari Senin tanggal 13 Februari 2017 oleh kami, **Esther Megaria Sitorus, S.H.,M.Hum**, sebagai Hakim Ketua, **Maria C.N Barus, S.Ip,S.H.,M.H.** dan **Iin Fajrul Huda, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sengeti Nomor 16/Pen.Pdt.Bth/2016/PN Snt. Tanggal 20 Oktober 2016, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 16 Februari 2017 oleh Hakim tersebut diatas, dibantu **Endang Sri Wahyuni, S.H.** sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri Kuasa Pelawan/Tergugat Rekonvensi, Kuasa Terlawan Penyita/Penggugat Rekonvensi dan Kuasa Terlawan Tersita.

**Hakim-hakim Anggota:**

**Hakim Ketua,**

**Maria C.N Barus, S.IP.,S.H.,M.H.Esther Megaria Sitorus,S.H.,M.Hum.**

**Iin Fajrul Huda, S.H., M.H.**

**Panitera Pengganti,**

**Endang Sri Wahyuni, S.H.**

## Perincian Biaya:

- Biaya Pendaftaran	: Rp	30.000,00
- Biaya ATK / ADM	: Rp	75.000,00
- Biaya Panggilan	: Rp.	990.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp1.000.000,00	
- Materai	: Rp	6.000,00
- Redaksi	: Rp	5.000,00

Halaman 75 dari 17 halaman Put No. 8/PDT/2017/PT JMB



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah : Rp2.106.000,00 (dua juta seratus enam  
ribu rupiah)