



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Palembang yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

1. M. Aprizal Umar Bin Harun Al Rasyid, berkedudukan di Jalan Malaka I No.15 Rt.011 Rw.003 Kelurahan Bukti Sangkal Kecamatan Kalidoni Palembang. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Redho Junaidi, SH., MH dkk beralamat di Jalan Sukabangun II Km 6,5 No.1475 Wisma STIHPADA, Kel. Sukabangun Kec. Sukarami Palembang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Agustus 2020 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 1375/SK.2020/PN Plg, Pembanding I semula sebagai Penggugat I;
2. M. Alhafizd Bin Harun Al Rasyid, berkedudukan di Jalan Malaka I No.15 Rt.011 Rw.003 Kelurahan Bukti Sangkal Kecamatan Kalidoni Palembang. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Redho Junaidi, SH., MH dkk beralamat di Jalan Sukabangun II Km 6,5 No.1475 Wisma STIHPADA, Kel. Sukabangun Kec. Sukarami Palembang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Agustus 2020 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 1375/SK.2020/PN Plg, Pembanding II semula sebagai Penggugat II;
3. M. Feri Heriyanto Bin Harun Al Rasyid, berkedudukan di Jalan Malaka I No.15 Rt.011 Rw.003 Kelurahan Bukti Sangkal Kecamatan Kalidoni Palembang. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Redho Junaidi, SH., MH dkk beralamat di Jalan Sukabangun II Km 6,5 No.1475 Wisma

Halaman 1 dari 38 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2020/PT PLG



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

STIHPADA, Kel. Sukabangun, Kec. Sukarami Palembang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Agustus 2020 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 1375/SK.2020/PN Plg, Pembanding III semula sebagai Penggugat III;

LAWAN:

1. Sulhiawati, bertempat tinggal di Jalan Malaka I No.15 Rt.011 Rw.003 Kelurahan Bukit Sangkal Kecamatan Kalidoni Kota Palembang, sebagai Terbanding I semula Tergugat I;
2. Tika Wulandari, bertempat tinggal di Perikanan Lorong Cholipah Nomor. 593 Rt.008 Rw.002 Kelurahan Talang Aman Kecamatan Kemuning Kota Palembang, sebagai Terbanding II semula Tergugat II;
3. Notaris Diana Sari Anggriani, S.H.. Mkn, bertempat tinggal di Brigjend Hasan Kasim No. 63A Kel. Bukit sangkal, Kecamatan Kalidoni Kota Palembang, sebagai Terbanding III semula Tergugat III;
4. Notaris Ppat Ridho Ilhamy, S.H.,Mkn, bertempat tinggal di Jalan Sukabangun II (samping Lrg. Akasia) Kelurahan Sukajaya Kecamatan Sukarami Kota Palembang, sebagai Terbanding IV semula Tergugat IV;
5. PT. Langit Biru Bersaudara, bertempat tinggal di Jalan Mr. Ahmad Ganda Subrata Lr. Anggrek No.17 Rt.17 Rw.009 Kelurahan Sukamaju Kecamatan Sako Kota Palembang, sebagai Terbanding V semula Tergugat V;
6. PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat Dan Banten, Tbk Cabang Palembang, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman km 3,5 Kelurahan 20 Ilir Kecamatan Ilir timur I Kota Palembang, sebagai Terbanding VI semula Tergugat VI;
7. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Cabang Palembang, bertempat tinggal di Jl. Kapt. A. Rivai No. 4 Gedung Keuangan Negara Lt.1 Blok C Palembang - 30135, sebagai Terbanding VII semula Tergugat VII;

Halaman 2 dari 38 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2020/PT PLG



Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah Membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 71/Pen.Pdt/2020/PT PLG tanggal 30 September 2020 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Berkas perkara perdata Nomor 72/Pdt.G/2020/PN Plg dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Maret 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 23 Maret 2020 dalam Register Nomor 72/Pdt.G/2020/PN.Plg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

1. Bahwa Para Tergugat menerima surat Nomor : 0037/PAL-PPK/2020 tanggal 2 Maret 2020 Perihal : Pemberitahuan Jadwal Lelang Agunan dari Tergugat VI yang pada inti surat tersebut memberitahukan akan dilaksanakan lelang oleh TERGUGAT VII atas agunan Kredit Modal Kerja RC Terbatas an. TERGUGAT V yaitu SHM No.667/Bukit Sangkal atas nama TERGUGAT II pada Kamis 26 Maret 2020 ;
2. Bahwa dikarenakan gugatan Para Tergugat berdasarkan bukti surat otentik dan keadaan yang sangat mendesak karena objek lelang berupa SHM No.667/Bukit Sangkal tersebut hingga saat ini masih tetap dihuni oleh seluruh AHLI WARIS HARUN AL RASYID sejak lahir hingga saat ini dan ahli waris HARUN AL RASYID selaku pemilik objek sengketa tidak pernah menyetujui objek tersebut untuk di pindahkan tangankan kepada pihak manapun serta keadaan mendesak akan dilaksanakan lelang atas SHM tersebut oleh TERGUGAT VII, maka demi hukum agar Pengadilan memerintahkan TERGUGAT VII untuk tidak melaksanakan lelang selama proses persidangan hingga putusan berkekuatan hukum tetap.

DALAM POKOK PERKARA



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

1. Bahwa orang tua kandung Para Tergugat adalah Alm. HARUN AL RASYID BIN HM RASYAD NAWAWI (ayah kandung Para Tergugat) dan TERGUGAT I (Ibu kandung Para Tergugat)
Orang tua Para Tergugat tersebut menikah pada Selasa 12 Oktober 1982 berdasarkan duplikat kutipan akta nikah Nomor. 203/82 ;
2. Bahwa dari pernikahan orang tua Para Tergugat tersebut dimaksud angka 1 diatas, dikaruniai 3 orang anak laki-laki yaitu :
 - 2.1. M. APRIZAL UMAR (PENGGUGAT I), lahir tanggal 14 Mei 1985 ;
 - 2.2. M. ALHAFIZD (PENGGUGAT II), Lahir tanggal 19 April 1989 dan ;
 - 2.3. M. FERI HARIYANTO (PENGGUGAT III), lahir tanggal 26 September 1991 ;
3. Bahwa ayah kandung Para Tergugat/Suami TERGUGAT I bernama alm. HARUN AL RASYID BIN HM RASYAD NAWAWI telah meninggal dunia tanggal 30 Agustus 2013, berdasarkan surat kematian No. 469/48/1003/2013 tanggal 3 September 2013 yang diterbitkan Lurah Bukit Sangkal ;
4. Bahwa pada masa perkawinan kedua orang tua Para Tergugat dimaksud angka 1, memiliki harta bersama yaitu sebidang tanah serta segala sesuatu yang ada diatasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 667/Bukit Sangkal tanggal 22 Agustus 1997, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 4 Agustus 1997 Nomor. 1387/1997 seluas 270 M2 yang terletak di Jalan Malaka I No.15 Rt.011 Rw.003 Kelurahan Bukit Sangkal Kecamatan Kalidoni Kota Palembang dengan batas-batas :
 - Barat : rumah Jansuri (rumah No. 14)
 - Timur : Rumah Abdul Aziz (rumah No. 09)
 - Selatan : rumah Holidi (rumah No.12)
 - Utara : Rumah Rusdi Sirod (Rumah No.07)(selanjutnya disebut OBJEK SENGKETA), meskipun pada sertipikat tercantum nama TERGUGAT I.
Menurut hukum dengan meninggalnya alm. HARUN AL RASYID (ayah kandung Para Tergugat/ suami TERGUGAT I) pada tanggal 30 Agustus 2013, maka objek sengketa sah menjadi hak milik ahli waris alm HARUN AL RASYID dan TERGUGAT I, bukanlah hak milik TERGUGAT I sepenuhnya, maka sepatutnya dinyatakan objek sengketa adalah sah milik AHLI WARIS HARUN AL RASYID dan TERGUGAT I ;
5. Bahwa pada tanggal 28 Februari 2019 atas objek sengketa tanpa adanya persetujuan dari Para Tergugat selaku ahli waris HARUN AL

Halaman 4 dari 38 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2020/PT PLG



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

RASYID, ternyata TERGUGAT I dan TERGUGAT II, telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana tertuang dalam akta Pengikatan Jual beli No. 525 tanggal 28 Febaruari 2019 yang diterbitkan oleh TERGUGAT III, maka sepatutnya :

- 5.1. Tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang mengadakan pengikatan jual beli terhadap objek sengketa tanpa persetujuan dari Para Tergugat selaku AHLI WARIS HARUN AL RASYID adalah perbuatan melawan hukum
- 5.2. Perbuatan Tergugat III yang menerbitkan Akta Pengikatan Jual beli tersebut tanpa adanya persetujuan Para Tergugat selaku ahli waris HARUN AL RASYID adalah perbuatan melawan hukum.
6. Bahwa karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana di tuangkan dalam akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli No . 525 tanggal 28 Februari 2019 yang diterbitkan oleh TERGUGAT III adalah perbuatan melawan hukum, maka sudah sepatutnya akta pengikatan jual beli tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum serta batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya ;
7. Bahwa berdasarkan akta cacat hukum yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 525 tanggal 28 Februari 2019 yang diterbitkan TERGUGAT III, telah menjadi dasar jual beli objek sengketa antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagaimana Akta Jual Beli No : 114 tanggal 28 Februari 2019 yang diterbitkan oleh Tergugat IV adalah tanpa persetujuan Para Tergugat selaku AHLI WARIS HARUN AL RASYID, sehingga jual beli yang dilakukan TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah tidak sah karena cacat hukum, maka secara hukum :
 - 7.1. Perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang melakukan jual beli objek sengketa tanpa persetujuan AHLI WARIS HARUN AL RASYID adalah perbuatan melawan hukum ;
 - 7.2. Dan tindakan TERGUGAT IV yang menerbitkan Akta Jual Beli NO. 114 tanggal 28 Februari 2019 tanpa adanya persetujuan Para Tergugat selaku ahli waris HARUN AL RASYID adalah perbuatan melawan hukum
8. Bahwa dikarena tindakan Jual beli atas objek sengketa yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah perbuatan melawan hukum dan perbuatan TERGUGAT IV yang menerbitkan Akta Jual beli No. 114 Tanggal 28 Februari 2019 antara Tergugat I dengan Tergugat

Halaman 5 dari 38 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2020/PT PLG



II tanpa persetujuan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum maka sepatutnya akta jual beli tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum serta batal demi hukum beserta akibat hukumnya ;

9. Bahwa kemudian TERGUGAT II telah melakukan perbuatan hukum berupa balik nama SHM No. 667 Desa/Kelurahan : Bukit Sangkal tanggal 22 Agustus 1997 dari semula tercantum an. TERGUGAT I balik nama/peralihan hak menjadi nama TERGUGAT II kepada Tergugat VIII yang didasarkan akta-akta cacat hukum yaitu akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No : 525 tanggal 28 Februari 2019 yang di terbitkan oleh TERGUGAT III dan Akta Jual Beli No.114 tanggal 28 Februari 2019 yang di terbitkan TERGUGAT IV, oleh karena Peralihan hak tersebut/balik nama didasarkan pada akta-akta yang cacat hukum maka sepatutnya SHM tersebut yang saat ini tercantum atas nama TERGUGAT II menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum;
10. Bahwa SHM No.667 Desa/Kelurahan : Bukit Sangkal tanggal 22 Agustus 1997 yang telah di balik nama menjadi nama TERGUGAT II tersebut, oleh TERGUGAT V atas persetujuan TERGUGAT II dijadikan jaminan kredit /agunan kredit TERGUGAT V kepada TERGUGAT VI yaitu pada Kredit Modal Kerja RC Terbatas an. TERGUGAT V sebagaimana diterangkan dalam surat No : 0037/PAL-PPK/2020 tanggal 2 Maret 2020 yang diterbitkan oleh TERGUGAT VI Dan dikarenakan SHM yang menjadi jaminan agunan kredit tersebut adalah SHM yang peralihan haknya didasarkan atas akta-akta yang cacat hukum sepatutnya perjanjian kredit tersebut sepanjang mengenai Jaminan/agunan kredit Sertipikat Hak Milik No. 667/Bukit Sangkal tanggal 22 Agustus 1997, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 4 Agustus 1997 Nomor. 1387/1997 seluas 270 M2 adalah tidak mempunyai kekuatan hokum
11. Bahwa TERGUGAT V dengan Tergugat TERGUGAT VI atas persetujuan Tergugat II melakukan tindakan hukum berupa pembuatan Akta Pemberian Hak tanggungan yang dilakukan dihadapan dan dibuat oleh TERGUGAT IV No. 149/2019 tanggal 10 April 2019 yang kemudian dilanjutkan oleh TERGUGAT VIII dengan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 188/2019
12. Bahwa oleh karena dasar pengikatan jual beli yang tidak sah dan dilanjutkan jual beli yang tidak sah yaitu berdasarkan/berasalkan/berawal dari pembuatan akta pengikatan jual



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

beli No. 525 tanggal 28 Februari 2019 dan akta Jual Beli No. 114 tanggal 28 Februari Tahun 2019 terhadap objek sengketa tersebut antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah cacat yuridis dan batal demi hukum, maka konsekuensi hukum sepatutnya menyatakan :

- 12.1. Sertipikat Hak Milik No. 667/Bukit Sangkal tanggal 22 Agustus 1997 an. TERGUGAT II, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 4 Agustus 1997 Nomor. 1387/1997 seluas 270 M2 menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum ;
- 12.2. Menyatakan Perjanjian Kredit Modal Kerja RC terbatas antara TERGUGAT V dengan TERGUGAT VI tidak mempunyai kekuatan hukum sepanjang menyangkut jaminan berupa Sertipikat Hak Milik No. 667/Bukit Sangkal tanggal 22 Agustus 1997, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 4 Agustus 1997 Nomor. 1387/1997 seluas 270 M2
- 12.3. Akta Pemberian Hak tanggungan No.149/2019 tanggal 10 April 2019 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
- 12.4. Sertipikat Hak Tanggungan No : 188/2019 tidak mempunyai kekuatan hukum Dan semua produk hukum yang lain yang bersumber dari dan timbul atas dasar adanya pengikatan jual beli dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.525 tanggal 28 Februari 2019 dan atau jual beli dalam akta Jual Beli No. 114 tanggal 28 Februari 2019 dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
13. Bahwa guna mencegah gugatan ini tidak menjadi sia-sia dan gugatan ini didasarkan pada bukti otentik, maka sepatutnya terhadap objek sengketa diletakkan sita jamin ;
14. Bahwa agar Para Tergugat tunduk dan patuh pada putusan ini maka sepatutnya menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini ;
15. Bahwa karena gugatan ini didasarkan bukti otentik dan sangat berdasarkan hukum maka sepatutnya putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi.

DALAM PROVISI :

1. Memerintahkan kepada Tergugat VII untuk tidak melakukan lelang Sertipikat Hak Milik No. 667/Bukit Sangkal tanggal 22 Agustus 1997 tercantum an. Tergugat II, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 4 Agustus 1997 Nomor 1387/1997 seluas 270 M²

DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 7 dari 38 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2020/PT PLG



Direktori
putusan.r

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sebidang tanah serta segala sesuatu yang ada di atasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 667/Bukit Sangkal tanggal 22 Agustus 1997, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 4 Agustus 1997 Nomor. 1387/1997 seluas 270 M² yang terletak di Jalan Malaka I No.15 Rt.011 Rw.003 Kelurahan Bukit Sangkal Kecamatan Kalidoni Kota Palembang dengan batas-batas :
 - Barat : rumah Jansuri (rumah No. 14)
 - Timur : Rumah Abdul Aziz (rumah No. 09)
 - Selatan : rumah Holidi (rumah No.12)
 - Utara : Rumah Rusdi Sirod (Rumah No.07)adalah sah milik TERGUGAT I dan ahli waris HARUN AL RASYID ;
3. Menyatakan :
 - 3.1. Perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang melakukan Pengikatan Jual Beli terhadap sebidang tanah serta segala sesuatu yang ada di atasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 667/Bukit Sangkal tanggal 22 Agustus 1997, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 4 Agustus 1997 Nomor. 1387/1997 seluas 270 M² tanpa persetujuan AHLI WARIS HARUN AL RASYID adalah perbuatan melawan hukum ;
 - 3.2. Perbuatan TERGUGAT III yang menerbitkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 525 antara TERGUGAT I (selaku Penjual) dengan TERGUGAT III (selaku Pembeli) tanpa persetujuan AHLI WARIS HARUN AL RASYID adalah perbuatan melawan hukum ;
 - 3.3. Perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang melakukan jual beli objek sengketa tanpa persetujuan AHLI WARIS HARUN AL RASYID adalah perbuatan melawan hukum ;
 - 3.4. Perbuatan TERGUGAT IV yang menerbitkan Akta Jual Beli NO. 114 tanggal 28 Februari 2019 tanpa adanya persetujuan ahli waris HARUN AL RASYID adalah perbuatan melawan hukum
4. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No. 525 tanggal 28 Februari 2019 yang diterbitkan oleh TERGUGAT III adalah cacat hukum dan batal demi hukum beserta akibat hukumnya ;

Halaman 8 dari 38 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2020/PT PLG

Disclaimer

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



**Direktori
putusan.r**

5. Menyatakan Akta Jual Beli No. 114 tanggal 28 Februari 2019 cacat hukum dan batal demi hukum beserta akibat hukumnya ;

6. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 667/Bukit Sangkal tanggal 22 Agustus 1997 an. TERGUGAT II, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 4 Agustus 1997 Nomor. 1387/1997 seluas 270 M2 menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum

7. Menyatakan :

7.1. Perjanjian Kredit Modal Kerja RC terbatas antara TERGUGAT V dengan TERGUGAT VI tidak mempunyai kekuatan hukum sepanjang menyangkut jaminan berupa Sertipikat Hak Milik No. 667/Bukit Sangkal tanggal 22 Agustus 1997 an. Tergugat II, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 4 Agustus 1997 Nomor. 1387/1997 seluas 270 M2.

7.2. Akta Pemberian Hak tanggungan No.149/2019 tanggal 10 April 2019 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

7.3. Sertipikat Hak Tanggungan No : 188/2019 tidak mempunyai kekuatan hukum dan semua produk hukum yang lain yang bersumber dari dan timbul atas dasar adanya pengikatan jual beli dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.525 tanggal 28 Februari 2019 dan atau jual beli dalam akta Jual Beli No. 114 tanggal 28 Februari 2019 dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hokum.

8. Menyatakan sah dan berharga sita jamin yang diletakkan Pengadilan Negeri Klas IA Palembang.

9. Menghukum PARA TERGUGAT untuk tunduk dan taat pada putusan ini.

10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi

ATAU

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Tergugat III telah mengajukan jawaban sebagai tangkisan terhadap gugatan itu, bahwa :

Dalam Eksepsi

Halaman 9 dari 38 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2020/PT PLG

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)



- 1.1. Memperhatikan dalil gugatan Para Penggugat dalam posita pokok perkara pada angka 1, 2, 3, 4 dan Petitum pokok perkara angka 2 adalah mengenai sengketa waris yang merupakan kewenangan Pengadilan Agama dalam mengadili perkara a quo.
- 1.2. Para Penggugat dalam gugatannya telah menggabungkan sengketa hak milik sesama ahli waris yang beragama Islam yaitu antara Tergugat I dan Para Penggugat yang merupakan kewenangan Peradilan Agama dan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII yang merupakan kewenangan peradilan umum.
- 1.3. Bahwa yang menjadi objek gugatan Para Penggugat SHM No 667 dan Sertipikat Hak Tanggungan No. 188, selain itu Petitum Gugatan Para Penggugat pada angka 6 yang menyatakan "Sertifikat Hak Milik No. 667/Bukit Sangkal tanggal 22 Agustus 1997 an. Tergugat II, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 4 Agustus 1997 Nomor:1387/1997 seluas 270 M2 menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum". Hal ini dapat dimaknai Para Penggugat menuntut Pembatalan Sertipikat Hak Milik tersebut secara keseluruhan baik yang semula an. Sulhiyawati sekarang an. Tika Wulandari (Tergugat II). Dengan demikian yg berwenang mengadili perkara a quo adalah Peradilan Tata Usaha Negara.
2. Bahwa gugatan Para Penggugat Prematur, karena belum jelas apakah objek yang disengketakan dalam gugatan a quo adalah milik Tergugat I atautkah juga milik Para Penggugat. Gugatan ini dapat diajukan setelah jelas siapa pemilik objek sengketa berupa tanah dan bangunan yang terletak dijalan Malaka I No. 15 Rt.011 Rw 003 Kelurahan Bukit Sangkal Kecamatan Kalidoni Kota Palembang berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 667/Bukit Sangkal tanggal 22 Agustus 1997 a.n. Tika Wulandari dahulu Sulhiyawati yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 4 Agustus 1997 Nomor: 1387/1997 seluas 270 M².
3. Bahwa gugatan Para Penggugat adalah kabur (obscur-libel), hal ini dikarenakan:
 - 3.1. Petitum dan Posita Para Penggugat tidak sinkron atau bertentangan satu sama lain. Hal ini terlihat dari petitum angka 1 meminta "menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk



seluruhnya” padahal Penggugat terdiri dari Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III.

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.2. Bahwa terdapat kekeliruan dalam penulisan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada posita angka 4 dan petitum angka 4 yang dapat menimbulkan kekeliruan dan ketidakpastian hukum.
- 3.3. Bahwa tidak ada sertipikat Sertifikat Hak Milik No. 667/Bukit Sangkal tanggal 22 Agustus 1997 a.n. Tergugat II, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 4 Agustus 1997 Nomor. 1387/1997 seluas 270 M², sebagaimana dinyatakan dalam petitum angka 6, yang ada adalah Sertipikat Hak Milik No. 667/Bukit Sangkal tanggal 22 Agustus 1997 a.n. Tika Wulandari dahulu Sulhiyawati, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 4 Agustus 1997 Nomor. 1387/1997 seluas 270 M².
- 3.4. Bahwa dalam petitum angka 2 ”menyatakan sebidang tanah beserta segala sesuatu yang ada di atasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 667/Bukit Sangkal tanggal 22 Agustus 1997, dst... Adalah sah milik TERGUGAT I dan ahli waris HARUN AL RASYID”, hal ini tidak memiliki alasan hukum yang jelas karena tidak diuraikan dalam posita siapa saja ahli waris Harun Al Rasyid, apakah semua ahli waris telah dicantumkan dalam gugatan ini?, dan ini juga membuktikan bahwa ada sengketa sesama ahli waris mengenai siapa yang paling berhak atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan di atas, apakah termasuk harta bersama ataukah harta bawaan?.
4. Bahwa gugatan Para Penggugat adalah kurang pihak, hal ini dikarenakan tidak mengikut sertakan anak Tergugat lainnya, yaitu an. Meli sebagai Tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat, yang hadir pada waktu penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II.

Berdasarkan uraian dalam eksepsi yang disampaikan Tergugat III di atas sudah sepantasnya gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklard).

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat III menolak semua dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali atas hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III.
2. Bahwa selain ketiga anak laki-laki sebagaimana dalil posita Para Penggugat angka 2, sesuai dengan keterangan dari Tergugat I pada tanggal 28 Februari 2019 yang disampaikan didepan Notaris/PPAT Diana

Halaman 11 dari 38 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2020/PT PLG



Sari Angraini, S.H., M.Kn. Tergugat I memiliki anak perempuan bernama Meli.
Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa berdasarkan dokumen dan jawaban yang disampaikan oleh Tergugat I setelah ditanyakan oleh Notaris/PPAT Diana Sari Angraini, S.H., M.Kn., pada tanggal 28 Februari 2019 yang juga dihadiri oleh anak perempuannya bernama Meli sebelum penandatanganan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 525 antara Tergugat I dan Tergugat II, tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Malaka I No. 15 Rt.011 Rw 003 Kelurahan Bukit Sangkal Kecamatan Kalidoni Kota Palembang berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 667/Bukit Sangkal tanggal 22 Agustus 1997 a.n. Sulhiyawati, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 4 Agustus 1997 Nomor 1387/1997 seluas 270 M2 adalah harta bawaan milik Tergugat I, oleh karenanya tidak benar tanah & bangunan yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo adalah merupakan harta bersama milik ahli waris Harun Al Rasyid bin HM. Rasyad Nawawi.
4. Bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 525 yang dibuat oleh Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebelum ditanda tangani oleh para pihak, Tergugat III telah melakukan verifikasi identitas para pihak dengan meminta identitas asli, meminta bukti pajak yang telah dibayarkan oleh para pihak, dari bukti pajak tersebut Tergugat III mengetahui harga transaksi terhadap objek tersebut. Setelah memverifikasi dan kelengkapan berkas diterima, kemudian Tergugat III membacakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut di atas, menjelaskan isi akta kepada para pihak kemudian para pihak (Tergugat I dan Tergugat II) menandatangani akta perjanjian tersebut disaksikan oleh saksi dari kantor Tergugat III dan diketahui juga oleh pegawai Bank BJB, anak dari Tergugat I (Meli) serta didokumentasikan dengan foto-foto.
5. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 525 tanggal 28 Februari 2019 sebagaimana telah diakui oleh Para Penggugat. Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut pada intinya menerangkan Tergugat I sebagai pemilik tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 667/Bukit Sangkal tanggal 22 Agustus 1997, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 4 Agustus 1997 Nomor. 1387/1997 seluas 270 M2 yang terletak di Jalan Malaka I No. 15 Rt.011 Rw 003 Kelurahan Bukit Sangkal Kecamatan Kalidoni Kota Palembang, telah mengikatkan diri dalam perjanjian pengikatan jual beli secara lunas untuk tanah dan bangunan di atas kepada Tergugat II, serta Tergugat I telah memberikan kuasa dengan hak substitusi kepada Tika Wulandari untuk melakukan balik nama.

Halaman 12 dari 38 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2020/PT PLG



6. Bahwa dalam dalil Para Penggugat 5.2 yang menyatakan Perbuatan Tergugat III yang menerbitkan akta Pengikatan Jual Beli tersebut tanpa persetujuan Para Penggugat selaku ahli waris Harun Al Rasyid adalah perbuatan melawan hukum merupakan suatu kekeliruan karena Tergugat III tidak pernah menerbitkan Akta Pengikatan Jual Beli yang didalilkan Para Penggugat apalagi melakukan perbuatan melawan hukum.

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa petitum angka 4 yang diminta oleh Para Penggugat sebagaimana termuat dalam gugatan yaitu: "menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No. 525 tanggal 28 Februari 2019 yang dibuat Tergugat III adalah cacat hukum dan batal demi hukum" adalah tidak beralasan hukum dan sudah sepatutnya ditolak, karena tidak ada akta Pengikatan Jual Beli Nomor 525 tanggal 28 Februari 2019 yang dibuat oleh Tergugat III.
8. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 525 tanggal 28 Februari yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT Diana Sari Anggriani, SH.,M.Kn telah dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus:

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara:

Primer :

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

Subsidaire :

Atau apabila Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).

Menimbang, bahwa Tergugat IV telah mengajukan jawaban sebagai tangkisan terhadap gugatan itu, bahwa :

Dalam Eksepsi

5. Bahwa gugatan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III (Para Penggugat), bukanlah kompetensi Pengadilan Negeri Palembang untuk mengadili perkara a quo:



- 5.1. Memperhatikan dalil gugatan Para Penggugat dalam posita pokok perkara pada angka 1, 2, 3, 4 dan Petitum pokok perkara angka 2 adalah mengenai sengketa waris yang merupakan kewenangan Pengadilan Agama dalam mengadili perkara a quo.
- 5.2. Para Penggugat dalam gugatannya telah menggabungkan sengketa hak milik sesama ahli waris yang beragama Islam yaitu antara Tergugat I dan Para Penggugat yang merupakan kewenangan Peradilan Agama dan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII yng merupakan kewenangan peradilan umum.
- 5.3. Bahwa yang menjadi objek gugatan Para Penggugat Sertipikat SHM No 667 dan Sertipikat Hak Tanggungan No. 188, selain itu Petitum Gugatan Para Penggugat pada angka 6 yang menyatakan "Sertifikat Hak Milik No. 667/Bukit Sangkal tanggal 22 Agustus 1997 an. Tergugat II, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 4 Agustus 1997 Nomor:13887/1997 seluas 27 M2 menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum". Hal ini dapat dimaknai Para Penggugat menuntut Pembatalan Sertipikat Hak milik tersebut secara keseluruhan baik yang semula an. Suhilyawati sekarang an. Tika Wulandari. Dengan demikian yg berwenang mengadili perkara a quo adalah Peradilan Tata Usaha Negara.
6. Bahwa gugatan Para Penggugat Prematur, karena belum jelas apakah objek yang disengketakan dalam gugatan a quo adalah milik Tergugat I ataukah juga milik Para Penggugat. Gugatan ini dapat diajukan setelah jelas siapa pemilik objek sengketa berupa tanah dan bangunan yang terletak dijalan Malaka I No. 15 Rt.011 Rw 003 Kelurahan Bukit Sangkal Kecamatan Kalidoni Kota Palembang berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 667/Bukit Sangkal tanggal 22 Agustus 1997 a.n. Tika Wulandari dahulu Sulhiyawati yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 4 Agustus 1997 Nomor. 1387/1997 seluas 270 M².
7. Bahwa gugatan Para Penggugat adalah kabur (obscur-libel), hal ini dikarenakan:
 - 3.1. Petitum dan Posita Para Penggugat tidak sinkron atau bertentangan satu sama lain. Hal ini terlihat dari petitum angka 1 meminta "menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya", padahal Penggugat terdiri dari Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III.



3.2. Bahwa terdapat kekeliruan dalam penyebutan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada posita angka 4 dan petitum angka 4 yang dapat menimbulkan kekeliruan dan ketidakpastian hukum.

3.3. Bahwa tidak ada sertipikat Sertipikat Hak Milik No. 667/Bukit Sangkal tanggal 22 Agustus 1997 a.n. Tergugat II, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 4 Agustus 1997 Nomor. 1387/1997 seluas 270 M², sebagaimana dinyatakan dalam petitum angka 6, yang ada adalah Sertipikat Hak Milik No. 667/Bukit Sangkal tanggal 22 Agustus 1997 a.n. Tika Wulandari dahulu Sulhiyawati, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 4 Agustus 1997 Nomor. 1387/1997 seluas 270 M².

3.4. Bahwa dalam petitum angka 2 "menyatakan sebidang tanah beserta segala sesuatu yang ada di atasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 667/Bukit Sangkal tanggal 22 Agustus 1997, dst... Adalah sah milik TERGUGAT I dan ahli waris HARUN AL RASYID", hal ini tidak memiliki alasan hukum yang jelas karena tidak diuraikan dalam posita siapa saja ahli waris Harun Al Rasyid, apakah semua ahli waris telah dicantumkan dalam gugatan ini, dan ini juga membuktikan bahwa ada sengketa sesama ahli waris mengenai siapa yang paling berhak atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan di atas, apakah termasuk harta bersama ataukah harta bawaan?.

8. Bahwa gugatan Para Penggugat adalah kurang pihak, hal ini dikarenakan tidak mengikut sertakan anak Tergugat I lainnya, yaitu an. Meli sebagai Tergugat atau setidaknya-tidaknya sebagai Turut Tergugat, yang hadir pada waktu penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II.

Berdasarkan uraian dalam eksepsi yang disampaikan Tergugat IV di atas sudah sepantasnya gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*).

Dalam Pokok Perkara

9. Bahwa Tergugat IV menolak semua dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali atas hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat IV.

10. Bahwa dalil Para Penggugat sebagaimana termuat dalam Posita angka 7 adalah tidaklah beralasan hukum dan haruslah dikesampingkan, hal ini dikarenakan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 114 tanggal 28 Februari 2019



yang diterbitkan oleh Tergugat IV dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa dalil Para Penggugat sebagaimana termuat dalam Posita angka 8 adalah tidaklah beralasan hukum dan sudah sepatutnya ditolak, karena Akta Jual Beli tersebut dibuat berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku oleh karenanya akta jua beli tersebut haruslah dinyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus:

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara:

Primer :

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

Subsidaire :

Atau apabila Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa Tergugat VI telah mengajukan jawaban sebagai tanggapan terhadap gugatan itu, bahwa :

A. DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PARA PENGGUGAT ADALAH GUGATAN YANG KABUR/TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)

- 1.1. Bahwa Para PENGGUGAT dalam gugatannya telah mendalilkan pada Posita angka 1, 2, 3, dan 4 menyatakan bahwa Alm. Harun Al Rasyid Bin HM Rasyad Nawawi (ayah kandung para PENGGUGAT) yang dalam perkawinannya dengan TERGUGAT I, telah meninggal dunia pada tanggal 30 Agustus 2013 serta meninggalkan harta warisan berupa sebidang tanah serta segala sesuatu yang ada di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik No. 667/Bukit Sangkal, Surat Ukur No.1387/1997 tertanggal 04 Agustus 1997 seluas 270 m² yang terletak di Jalan Malaka I No.15 RT.011 Rw.003 Kelurahan Bukit Sangkal Kecamatan Kalidoni Kota Palembang (selanjutnya

Halaman 16 dari 38 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2020/PT PLG



disebut Objek Sengketa). Namun pada Posita angka 4 tersebut diakui secara tegas oleh Para PENGGUGAT bahwa Sertipikat Hak Milik tersebut tercantum atas nama TERGUGAT I. Dari dalil tersebut dapat dilihat bahwa adanya sengketa hak/kepemilikan antara Para PENGGUGAT dengan TERGUGAT I.

Pada sisi lain dalam Provisi angka 1 dan 2 para PENGGUGAT mendalilkan juga bahwa Objek Sengketa telah dijadikan sebagai jaminan atas pinjaman TERGUGAT V pada TERGUGAT VI yang akan dilakukan proses pelelangan pada tanggal 26 Maret 2020, dimintakan untuk tidak dilaksanakan lelang selama proses persidangan hingga putusan berkekuatan hukum tetap.

berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas, para penggugat telah mencampur adukan antara gugatan yang pada pokoknya menyangkut sengketa hak/kepemilikan dalam bingkai perbuatan melawan hukum dengan gugatan pembatalan lelang.

Sebagaimana kita ketahui bersama untuk melakukan sanggahan / bantahan ataupun gugatan terhadap pembatalan lelang seharusnya dilakukan melalui Gugatan Perlawanan (*Verzet*).

Oleh karenanya gugatan Para PENGGUGAT yang telah mencampur adukan antara gugatan sengketa hak/kepemilikan dengan gugatan perlawanan (*verzet*) menjadikan gugatan tidak jelas/kabur (*obscuur libel*). Sehingga wajar apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

1.2. Bahwa esensi pokok gugatan Para PENGGUGAT tersebut adalah mengenai tindakan Para TERGUGAT yang menurut Para PENGGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi tidak ada satupun dalil-dalil Para PENGGUGAT yang menjelaskan/ menggambarkan adanya unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang dilakukan oleh Para TERGUGAT, hal tersebut menjadikan gugatan tidak jelas/kabur (*OBSCUUR LIBEL*). Sehingga wajar apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

2. GUGATAN PREMATUR

Bahwa sesuai dengan dalil gugatan Para PENGGUGAT pada Posita angka 1, 2, 3, dan 4 sebagaimana sudah diuraikan diatas yang pada



pokoknya menyebutkan bahwa ayah kandung Para PENGGUGAT telah meninggal dunia pada tanggal 30 Agustus 2013 dan meninggalkan harta warisan yang merupakan Objek Sengketa, dan menyatakan Objek Sengketa adalah sah milik Ahli Waris Harun Al Rasyid adalah merupakan dalil yang terlalu dini dan tidak berdasar.

Sebab jika timbul sengketa waris diantara para Ahli Waris, untuk menentukan harta warisan dan pembagian waris dari seorang Pewaris yang beragama Islam, secara yuridis harus adanya putusan Pengadilan Agama (Fatwa Waris) terlebih dahulu. Apalagi dalil pada Posita angka 4 yang menyebutkan bahwa Objek Sengketa yang tercantum atas nama TERGUGAT I merupakan harta bersama. Sehingga timbul pertanyaan apakah Objek Sengketa yang tercantum atas nama TERGUGAT I adalah merupakan harta bersama atau harta bawan dari TERGUGAT I sendiri ?

Oleh karena gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara *a quo* telah diajukan secara terburu-buru dengan maksud untuk membatalkan lelang dan diajukan tanpa dukungan yuridis yang kuat berupa Fatwa Waris, maka sudah selayaknya gugatan ini dinyatakan Prematur. Seharusnya para Penggugat terlebih dahulu memintakan putusan/fatwa waris dari Pengadilan Agama setempat. Karena tanpa dukungan yuridis dimaksud gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

3. Gugatan *Error In Persona*

Bahwa Para PENGGUGAT telah keliru menarik TERGUGAT VI sebagai PIHAK TERGUGAT dalam perkara nomor : 72/Pdt.G/2020/PN.Plg karena antara Para PENGGUGAT dan TERGUGAT VI tidak memiliki hubungan dan kepentingan hukum. Bahwa dalil gugatan para PENGGUGAT sebagaimana pada Posita angka 5, 6, 7, 8, dan 9 yang mempermasalahkan tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli tanpa persetujuan dari para PENGGUGAT selaku ahli waris HARUN AL RASYID serta proses balik nama Sertipikat Hak Milik No.667 Desa/Kelurahan : Bukit Sangkal tanggal 22 Agustus 1997 dari semula atas nama TERGUGAT I menjadi atas nama TERGUGAT II adalah sama sekali tidak ada hubungannya dengan Pihak PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Cabang Palembang (*in casu* Tergugat VI).

Sebab sebagai pemilik yang namanya tercantum dalam suatu sertipikat sudah barang tentu TERGUGAT I mempunyai kehendak "Bebas" untuk



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

menjual/mengalihkan/menukarkan benda miliknya kepada siapa pun termasuk kepada TERGUGAT II. Oleh karena itu perbuatan hukum antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II berupa Pengikatan Jual Beli No. 525 tanggal 28 Februari 2019 yang dibuat dihadapan TERGUGAT III Notaris di Kota Palembang dan Akta Jual Beli No. 114 tanggal 28 Februari 2019 yang dibuat dihadapan TERGUGAT IV Notaris/PPAT di Kota Palembang, adalah merupakan perbuatan hukum yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Dikarenakan perbuatan hukum dimaksud sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan didukung dengan fakta bahwa Objek Sengketa telah beralih menjadi milik/atas nama TERGUGAT II, yang kemudian TERGUGAT II selaku Direktur PT. Langit Biru Bersaudara (TERGUGAT V) menjadikan objek sengketa sebagai jaminan atas pinjaman berupa Kredit Modal Kerja R/C Terbatas pada TERGUGAT VI.

Dengan melihat konstruksi hukum ini secara jelas bahwa TERGUGAT VI tidaklah mempunyai hubungan hukum secara langsung dengan Para PENGGUGAT.

Bahwa gugatan Para PENGGUGAT kepada TERGUGAT VI adalah dikualifikasikan sebagai *Gemis aanhoeda nigheid* yaitu TERGUGAT VI DITARIK SEBAGAI TERGUGAT ADALAH KELIRU KARENA PARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT VI TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM.

Merujuk pada pendapat/doktrin ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Cetakan Kelima Belas, Jakarta, Sinar Grafika, 2015, (hal 112), menjelaskan sebagai berikut :

"kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat error in persona (kekeliruan mengenai orang). Cacat yang ditimbulkan kekeliruan itu, berbentuk diskualifikasi (salah orang yang bertindak sebagai penggugat). Dapat juga berbentuk, salah pihak yang ditarik sebagai Tergugat (gemis aanhoeda nigheid)". Bentuk kekeliruan apapun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum:

- *Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;*
- *Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).*

Halaman 19 dari 38 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2020/PT PLG



Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas, maka terbukti gugatan Para PENGGUGAT adalah *error in persona* terhadap TERGUGAT VI. Karena putusan.mahkamahagung.go.id

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

itu gugatan Para PENGGUGAT sudah seharusnya ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa TERGUGAT VI menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Para PENGGUGAT dalam gugatannya kecuali secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT VI.
2. Bahwa dalil yang dikemukakan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan terhadap dalil pada pokok perkara.
3. Bahwa TERGUGAT VI menolak dalil gugatan Para PENGGUGAT pada Posita angka 4 yang menyatakan Objek Sengketa merupakan hak milik ahli waris alm HARUN AL RASYID dan TERGUGAT I karena tidak sesuai dengan fakta serta secara yuridis Objek Sengketa tersebut sudah terjadi peralihan hak kepemilikan dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT II atas dasar Akta Jual Beli No. 114 tanggal 28 Februari 2019 yang dibuat dihadapan PPAT (in casu Tergugat IV).

Bahwa sesuai dengan pasal 43 PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah diatur bahwa :

“Peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 667/Bukit Sangkal tercatat bahwa yang menjadi dasar peralihan hak (balik nama) dari TERGUGAT I

kepada TERGUGAT II adalah berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 114/2019 tanggal 28 Februari 2019 yang dibuat oleh Notaris Rydho Ilhammy, SH., M.Kn (TERGUGAT IV). Dengan kata lain berdasarkan Sertipikat tersebut terbukti bahwa yang menjadi pemegang hak terakhir atas Objek Sengketa adalah atas nama Tika Wulandari (TERGUGAT II).

4. Bahwa TERGUGAT VI menolak dalil gugatan Para PENGGUGAT pada Posita angka 5, 6, 7 dan 8 karena proses serta prosedur peralihan hak atas objek sengketa sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 525 tanggal 28 Februari 2019 yang dibuat dihadapan TERGUGAT III Notaris di Kota Palembang dan diikuti Akta

Halaman 20 dari 38 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2020/PT PLG



Jual Beli No. 114 tanggal 28 Februari 2019 yang dibuat dihadapan TERGUGAT IV selaku PPAT di Kota Palembang sudah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa TERGUGAT I yang awalnya selaku pemilik Objek Sengketa berhak serta mempunyai kehendak bebas untuk menjual/mengalihkan/menukarkan benda miliknya kepada siapapun termasuk kepada TERGUGAT II adalah sesuai dengan sifat kebendaan "*droit de suite*".

Menurut doktrin ahli hukum *Frieda Husni Hasbullah* dalam bukunya *Hukum Kebendaan Perdata (Hak-Hak yang Memberi Kenikmatan)* (hal. 52) antara lain mengatakan bahwa *droit de suite* atau *zaaksgevolg* merupakan salah satu ciri hak kebendaan, yakni suatu hak yang terus mengikuti pemilik benda, atau hak yang mengikuti bendanya di tangan siapapun (*het recht volgt de eigendom van de zaak*). Hak kebendaan itu sendiri adalah suatu hak absolut, artinya hak yang melekat pada suatu benda, memberikan kekuasaan langsung atas benda tersebut dan dapat dipertahankan terhadap tuntutan oleh setiap orang.

5. Bahwa TERGUGAT VI menolak dalil gugatan Para PENGGUGAT pada Posita angka 9 karena dalil gugatan pada Posita angka 9 yang menyatakan balik nama terhadap Objek Sengketa dalam hal ini Sertipikat Hak Milik No. 667/Bukit Sangkal tanggal 22 Agustus 1997 dari semula tercantum atas nama TERGUGAT I menjadi atas nama TERGUGAT II yang didasarkan pada Akta-Akta Cacat Hukum yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 525 tanggal 28 Februari 2019 yang dibuat dihadapan TERGUGAT III dan Akta Jual Beli No.114 tanggal 28 Februari 2019 yang dibuat dihadapan TERGUGAT IV tidak mempunyai kekuatan hukum. Hal ini didasarkan pada dalil sebagai mana sudah diuraikan pada poin 4 diatas yang mana perbuatan hukum yang telah dilakukan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karenanya balik nama/peralihan hak menjadi atas nama TERGUGAT II sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan sah secara hukum serta mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Mengenai dalil Para PENGGUGAT yang menyatakan hal tersebut cacat hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum itu merupakan



persoalan tersendiri, dan perlu dibuktikan apakah terdapat *dwang* (paksaan) dan *dwaling* (kekhilafan) atau *bedrog* (penipuan).

6. Bahwa TERGUGAT VI menolak dalil gugatan Para PENGGUGAT pada Posita angka 10 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Objek Sengketa yang telah beralih atas nama TERGUGAT II, yang mana atas persetujuannya telah dijadikan sebagai salah satu jaminan kredit/agunan TERGUGAT V kepada TERGUGAT VI selaku lembaga perbankan. Dengan alasan, perjanjian pemberian kredit tersebut sepanjang mengenai jaminan/agunannya Objek Sengketa adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.

Bahwa pemberian fasilitas kredit oleh TERGUGAT VI kepada TERGUGAT V sebagaimana Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja R/C Terbatas Nomor : 520 tanggal 28 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Diana Sari Anggriani, SH., M.Kn adalah sudah sesuai dengan ketentuan SOP (*Standard Operating Procedure*) pemberian kredit perbankan dan telah memenuhi ketentuan pada Pasal 1320 KUHPerduta. Oleh karena itu Perjanjian Kredit Modal Kerja R/C Terbatas yang telah dibuat antara TERGUGAT V dengan TERGUGAT VI telah sah secara hukum serta mempunyai kekuatan hukum mengikat.

7. Bahwa TERGUGAT VI sepakat dengan dalil gugatan Para PENGGUGAT pada Posita angka 11, ketika Objek Sengketa secara yuridis telah beralih menjadi hak milik TERGUGAT II yang sekaligus juga merupakan Direktur dari PT. Langit Biru Bersaudara (TERGUGAT V), yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan No.149/2019 tertanggal 10 April 2019 yang dibuat dihadapan TERGUGAT IV selaku PPAT di Palembang dan selanjutnya TERGUGAT VIII menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan No.1880/2019 tanggal 18 April 2019 atas nama pemegang hak tanggungan yaitu TERGUGAT VI.

8. Bahwa TERGUGAT VI secara tegas menolak dalil gugatan Para PENGGUGAT pada Posita angka 12 bahwa pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 525 tanggal 28 Februari 2019 yang dibuat dihadapan TERGUGAT III dan Akta Jual Beli No.114 tanggal 28 Februari 2019 yang dibuat dihadapan TERGUGAT IV karena faktanya proses pembuatan kedua Akta tersebut sudah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta mempunyai kekuatan hukum yang sempurna. Sehingga terkait permohonan para PENGGUGAT yang



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

menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.525 tanggal 28 Februari 2019 dan Akta Jual Beli No.114 tanggal 28 Februari 2019 serta tindakan hukum lanjutan berupa peralihan hak (balik nama) atas Sertipikat Hak Milik No. 667/Bukit Sangkal yang dulunya atas nama TERGUGAT I menjadi atas nama TERGUGAT II, Perjanjian Kredit Modal Kerja RC Terbatas antara TERGUGAT V dengan TERGUGAT VI, Akta Pemberian Hak Tanggungan No.149/2019 tanggal 10 April 2019, dan Sertipikat Hak Tanggungan No.1880/2019 tidak mempunyai kekuatan hukum adalah dalil yang menyesatkan dan tidak memiliki dasar hukum yang jelas dan sudah sepatutnya dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

9. Bahwa TERGUGAT VI secara tegas menolak dalil gugatan Para PENGGUGAT pada Posita angka 13 karena tindakan hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 525 tanggal 28 Februari 2019 dan Akta Jual Beli No.114 tanggal 28 Februari 2019 serta tindakan hukum lanjutan berupa peralihan hak (balik nama) atas Sertipikat Hak Milik No. 667/Bukit Sangkal yang dulunya atas nama TERGUGAT I menjadi atas nama TERGUGAT II. Dilain pihak Perjanjian Kredit Modal Kerja RC Terbatas antara TERGUGAT V dengan TERGUGAT VI, Akta Pemberian Hak Tanggungan No.149/2019 tanggal 10 April 2019, Sertipikat Hak Tanggungan No.1880/2019 sudah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta mempunyai kekuatan hukum yang sempurna, sehingga permohonan Para PENGGUGAT untuk diletakkan sita jaminan terhadap Objek Sengketa adalah dalil yang tidak memiliki dasar hukum yang jelas dan sudah sepatutnya dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, TERGUGAT VI mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi TERGUGAT VI untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Para PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelikle Verklaard*);

DALAM PROVISI :

- Menolak Provisi yang dimohonkan Para PENGGUGAT.

DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 23 dari 38 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2020/PT PLG

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)



Menolak gugatan Para PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onyantkelijke Verklaard*);
putusan.mahkamahagung.go.id

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- Menghukum Para PENGGUGAT membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa Tergugat VII telah mengajukan jawaban sebagai tanggisan terhadap gugatan itu, bahwa :

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TERGUGAT VII menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. Bahwa TERGUGAT VII tidak akan menanggapi dalil PARA PENGGUGAT secara keseluruhan, namun hanya pada pokok-pokoknya saja khususnya yang ditujukan kepada TERGUGAT VII.
3. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscur Libel*).
 - 3.1. Bahwa Gugatan yang diajukan PARA PENGGUGAT tersebut tidak jelas atau kabur, formulasi Gugatan tidak jelas, padahal agar Gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil Gugatan harus terang, jelas, dan tegas (*Duidelijk*).
 - 3.2. Bahwa esensi pokok Gugatan PARA PENGGUGAT tersebut adalah mengenai tindakan PARA TERGUGAT yang menurut PARA PENGGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi tidak ada satupun dalil-dalil PARA TERGUGAT yang menggambarkan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT khususnya TERGUGAT VII.
 - 3.3. Bahwa ketidakjelasan dan kekaburan Gugatan yang diajukan PARA PENGGUGAT tersebut juga dapat terlihat dari formulasi Gugatan yang tidak tersusun dengan baik antara Posita dengan Petitum Gugatan, sehingga tidak menggambarkan kronologis dan/atau peristiwa hukum yang sebenarnya.
 - 3.4. Bahwa menurut M. Yahya Harahap (*Hukum Acara Perdata*, 2008: hal 66): "Petitum Gugatan harus sejalan dengan dalil Gugatan. Dengan demikian, Petitum mesti berkesesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita. Tidak boleh terjadi saling bertentangan atau kontroversi di

Halaman 24 dari 38 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2020/PT PLG



antarnya. Apabila terjadi saling bertentangan, mengakibatkan Gugatan mengandung cacat formil, sehingga Gugatan dianggap kabur (obscuur libel). ..., oleh karena itu Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima”.

3.5. Bahwa pendapat di atas sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 18 Desember 1982, yang memuat pertimbangan: “...karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima”.

3.6. Bahwa baik dalam Posita maupun Petitum Gugatannya, PARA PENGGUGAT tidak dapat menjelaskan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh TERGUGAT VII. PARA PENGGUGAT hanya mendalihkan proses pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT VII atas objek sengketa berupa

a. Sebidang tanah seluas 270 M2 berikut segala sesuatu di atasnya sesuai SHM No. 667/Bukit Sangkal atas nama Tika Wulandari tanggal 22 Agustus 1997, Gambar Situasi Nomor 1387/1997 tanggal 04 Agustus 1997, terletak di Jalan Malak I Lorong 15 Rt. 011 Rw. 003, Kel. Bukit Sangkal Kec. Kalidoni Kota Palembang Propinsi Sumatera Selatan.

Karena Para Penggugat beranggapan bahwa objek sengketa adalah masih menjadi warisan dari kedua orang tua Para Penggugat, karena penjualan objek sengketa tanpa adanya persetujuan dari Para Penggugat, karenanya adalah wajar jika perbuatan tergugat VII dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, tanpa dapat menjelaskan dasar hukum dan peraturan perundangan apa yang telah dilanggar oleh TERGUGAT VII sehingga dapat dinyatakan perbuatan melawan hukum.

3.7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan demikian Gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT tidak jelas dan kabur (obscuur libel), sehingga terhadap Gugatan yang demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

b. Eksepsi Gugatan Error In Persona.

4.1. Bahwa dalam Gugatannya, PARA PENGGUGAT menarik TERGUGAT VII karena dianggap telah melakukan perbuatan



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

melawan hukum karena telah melaksanakan proses lelang atas objek sengketa yaitu Sebidang tanah seluas 270 M2 berikut segala sesuatu di atasnya sesuai SHM No. 667/Bukit Sangkal atas nama Tika Wulandari tanggal 22 Agustus 1997, Gambar Situasi Nomor 1387/1997 tanggal 04 Agustus 1997, terletak di Jalan Malak I Lorong 15 Rt. 011 Rw. 003, Kel. Bukit Sangkal Kec. Kalidoni Kota Palembang Propinsi Sumatera Selatan.

- 4.2. Bahwa dasar hukum yang berlaku pada saat TERGUGAT VII melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa a quo adalah berdasarkan pada ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK 27/2016"), Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tanggal 1 Juni 2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 tanggal 14 November 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I.
- 4.3. Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh TERGUGAT VII tersebut merupakan tugas dan fungsi dari TERGUGAT VII, dan apabila ada permintaan lelang yang syarat dan ketentuannya telah dipenuhi, maka TERGUGAT VII tidak boleh menolaknya. Hal ini berdasarkan pada ketentuan Pasal 13 PMK 27/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dengan tegas menyatakan bahwa "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang".
- 4.4. Bahwa untuk itu, sangatlah tidak tepat dan tidak beralasan hukum apabila TERGUGAT VII dituntut secara hukum mengingat pelelangan tersebut telah memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku, serta tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan TERGUGAT VII.

Halaman 26 dari 38 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2020/PT PLG



4.5. Bahwa selain itu, sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) PMK 27/2016, secara jelas menyatakan bahwa “Penjual bertanggungjawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual”. Dengan demikian adalah tidak tepat apabila TERGUGAT VII ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, sehingga gugatan PENGGUGAT tersebut telah salah pihak (Error In Persona), dan mohon kiranya TERGUGAT VII dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo.

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

c. Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, TERGUGAT VII mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang untuk menerima eksepsi TERGUGAT VII, dan menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankeljik Verklaard).

B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa TERGUGAT VII mohon agar apa yang tertuang pada Jawaban dalam Eksepsi dianggap sebagai suatu kesatuan (mutatis mutandis) dengan Jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa TERGUGAT VII secara tegas menolak seluruh dalil-dalil Gugatan PARA PENGGUGAT tersebut kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.
3. Bahwa TERGUGAT VII tidak akan menanggapi dalil-dalil PARA PENGGUGAT secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil yang ditujukan kepada TERGUGAT VII.
4. Bahwa pokok permasalahan dalam Gugatan PARA PENGGUGAT khususnya untuk TERGUGAT VII adalah terkait dengan perbuatan TERGUGAT VII yang menurut PARA PENGGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melaksanakan proses lelang atas objek sengketa yaitu Sebidang tanah seluas 270 M² berikut segala sesuatu di atasnya sesuai SHM No. 667/Bukit Sangkal atas nama Tika Wulandari tanggal 22 Agustus 1997, Gambar Situasi Nomor 1387/1997 tanggal 04 Agustus 1997, terletak di Jalan Malak I Lorong 15 Rt. 011 Rw. 003, Kel. Bukit Sangkal Kec. Kalidoni Kota Palembang Propinsi Sumatera Selatan.
5. Bahwa Tindakan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Objek Sengketa A Quo Adalah Sah dan Telah Sesuai Dengan Ketentuan Yang Berlaku dan Bukan Merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

Halaman 27 dari 38 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2020/PT PLG



5.1. Bahwa TERGUGAT VII dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut adalah berdasarkan pada ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK 27/2016") dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tanggal 1 Juni 2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet (PMK 90/2016). Penjualan lelang terhadap objek sengketa tersebut juga telah dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT").

5.2. Bahwa sebelum memutuskan untuk dilakukannya Lelang atas objek perkara a quo yang dijaminan oleh PT. Langit Biru Bersaudara (Tika Wulandari), TERGUGAT VI sudah terlebih dahulu mengeluarkan Surat Peringatan I (Pertama) No. 1916/PAL-KOM/2019 tanggal 9 September 2019, Surat Peringatan II (Kedua) No. 2135/PAL-Kom/2019 tanggal 7 Oktober 2019, dan Surat Peringatan III (Ketiga) No. 2422/PAL-KOM/2019 tanggal 11 November 2019, yang ditujukan kepada PT. Teladan Indah up. Roy Pasrah (Direktur Utama) agar dapat menyelesaikan kewajiban utangnya. Namun karena PT. Teladan Indah tetap tidak melunasi kewajibannya maka TERGUGAT I melalui surat Nomor No. MNR.RCR/REG.PLG.7986/2019 tanggal 11 Oktober 2019, mengajukan Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan a.n. PT. Teladan Indah guna memperoleh pelunasan atas pinjaman PT. Teladan Indah yang jaminannya dipermasahkan oleh Para Penggugat.

5.3. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa a quo pada tanggal 26 Maret 2020 adalah merupakan lelang berdasarkan permintaan dari Sdr. Rudy Chandra Pemimpin Cabang PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk. Cabang Palembang, sesuai dengan Surat Permohonan Lelang No. 0009/PAL-PPK/2020 tanggal 15 Januari 2020.

5.4. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan TERGUGAT VI tersebut telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan ketentuan Pasal 13 PMK 27/2016 yang dengan tegas menyatakan bahwa "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan



objek lelang” maka TERGUGAT VII selaku perantara lelang tidak dapat menolak permohonan lelang yang diajukan tersebut.

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

- 5.5. Bahwa menindaklanjuti Permohonan Lelang tersebut, maka TERGUGAT VII menetapkan jadwal pelaksanaan lelang melalui Surat No. S-197/WKN.4/KNL.02/ 2020 tanggal 06 Februari 2020.
- 5.6. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 51 ayat (1) PMK 27/2016 menyatakan bahwa “Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual”. Atas dasar tersebut maka TERGUGAT VI selaku Penjual telah mengumumkan kepada masyarakat umum melalui Selebaran Nomor tanggal 26 Februari 2020 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan pengumuman yang dimuat pada Surat Kabar Harian “Sumatera Ekspres” tanggal 12 Maret 2020 sebagai Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan, serta ditayangkan melalui Aplikasi Lelang Internet pada alamat <http://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>. Sehingga Azas Publisitas sudah terpenuhi.
- 5.7. Bahwa selain pengumuman-pengumuman tersebut di atas, TERGUGAT VI juga telah memberitahukan secara langsung kepada Tika Wulandari sebagai Direktur PT. Langit Biru Bersaudara terkait dengan akan dilaksanakan lelang atas objek perkara a quo melalui Surat No. 0037/PAL-PPK/2020 tanggal 02 Maret 2020.
- 5.8. Bahwa untuk sahnya pelelangan, TERGUGAT VI juga telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (“SKPT”) No. 129/2020 tanggal 26 Februari 2020 dengan catatan Hak atas tanah ini masih dalam pembebanan Hak Tanggungan Pertama No. 1880/2019 tanggal 18 April 2019.
- 5.9. Bahwa lelang yang dilakukan TERGUGAT VII juga telah dilakukan menurut Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatblad 1941:3), sehingga telah terbukti dan berdasar hukum bahwa TERGUGAT VII tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan PENGGUGAT dalam surat Gugatannya tersebut, oleh karenanya tindakan TERGUGAT VII adalah sah dan mengikat secara hukum.
- 5.10. Bahwa TERGUGAT VII telah melaksanakan lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan atas barang tidak bergerak dengan penawaran tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet, sesuai Risalah Lelang Nomor : 163/14/2020 tanggal 26 Maret 2020

Halaman 29 dari 38 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2020/PT PLG



dalam pelaksanaan lelang ini tidak ada yang mengajukan penawaran

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5.11. Bahwa selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Harus ada perbuatan;
- 2) Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
- 3) Harus ada unsur kesalahan;
- 4) Harus ada kerugian yang diderita;
- 5) Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Untuk itu, dikarenakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak memenuhi unsur-unsur dimaksud, maka dalil PARA PENGGUGAT tersebut tidak berdasarkan hukum sama sekali dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

5.12. Bahwa untuk itu, sangatlah tidak tepat dan tidak beralasan hukum apabila TERGUGAT VII dituntut secara hukum mengingat perbuatan TERGUGAT VII tersebut telah memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku, serta tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan TERGUGAT VII. Dengan demikian adalah tidak tepat apabila TERGUGAT VII ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo.

5.13. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim mengeluarkan TERGUGAT VII sebagai pihak dalam perkara a quo dan sekaligus menolak seluruh tuntutan hukum dari PARA PENGGUGAT.

6. Bahwa TERGUGAT VII juga menolak dalil Gugatan PARA PENGGUGAT untuk selain dan selebihnya karena merupakan dalil yang mengada-ada, berdasar pada asumsi-asumsi pribadi dan tidak didukung oleh bukti-bukti yang sempurna, serta hal tersebut sama sekali sangat tidak berdasar dan beralasan hukum, sehingga tidak patut untuk dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

Halaman 30 dari 38 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2020/PT PLG



Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, TERGUGAT VII mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

- *0 Menyatakan Eksepsi TERGUGAT VII cukup beralasan dan dapat diterima;
- *1 Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Dalam Pokok Perkara:

- *2 Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
- *3 Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh TERGUGAT VII tanggal 26 Maret 2020 sesuai Risalah Lelang Nomor : 163/14/2020 tanggal 26 Maret 2020 adalah sah dan berdasarkan peraturan yang berlaku.
- *4 Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa Tergugat VIII telah mengajukan jawaban sebagai tangkisan terhadap gugatan itu, bahwa :

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat Salah Alamat (*Error in Persona*). Dalam pasal 15 Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria disebutkan bahwa *"Memelihara tanah termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, Badan Hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah"*. Jadi Penggugat memiliki kewajiban untuk menjaga dan memelihara tanah yang dimilikinya. Hal ini menunjukkan bahwa Penggugat tidak menjaga tanahnya dengan baik sesuai dengan Pasal 15 Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa proses penerbitan dan peralihan pencatatan balik nama Sertipikat Hak Milik No. 667/Bukit Sangkaltanggal 22Agustus1997 Surat Ukur Sementara No. 1387/1977 tanggal 04 Agustus 1997 luas 270M²dimana

Halaman 31 dari 38 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2020/PT PLG



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

pemilik pertama tercatat atas nama Sulhiyawati kemudian beralih ke atas nama Tika Wulandari telah sesuai dengan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas dengan ini mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan dengan amarnya sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sesuai dengan ketentuan.

Dan atau majelis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Telah membaca dan memperhatikan putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 72/Pdt.G/2020/PN Plg tanggal 7 Agustus 2020 sebagai berikut:

- Menerima Eksepsi kompetensi absolute dari Tergugat III dan Tergugat IV;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Palembang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini hingga kini ditaksir sebesar Rp.3.656.000,00 (tiga juta enam ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Telah membaca :

1. Akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Palembang, yang isinya menerangkan bahwa pada tanggal 24 Agustus 2020 para Pembanding semula para Penggugat menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 72/Pdt.G/2020/PN Plg tanggal 7 Agustus 2020;



2. Relas pemberitahuan pernyataan banding yang disampaikan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Palembang yang isinya relas pemberitahuan banding kepada Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat IV, Terbanding V semula Tergugat V, Terbanding VI semula Tergugat VI, Terbanding VII semula Tergugat VII dan Terbanding VIII semula Tergugat VIII masing-masing tanggal 31 Agustus 2020 dan tanggal 1 September 2020 berkaitan dengan permohonan banding dari para Pembanding semula para Penggugat terhadap putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 72/Pdt.G/2020/PN Plg tanggal 7 Agustus 2020;
3. Tanda terima memori banding dari para Pembanding semula para Penggugat tanggal 14 Oktober 2020, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 14 Oktober 2020, memori banding mana telah disampaikan secara seksama oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Palembang kepada Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat IV, Terbanding V semula Tergugat V, Terbanding VI semula Tergugat VI, Terbanding VII semula Tergugat VII dan Terbanding VIII semula Tergugat VIII masing-masing tanggal 20 Oktober 2020, tanggal 21 Oktober 2020, tanggal 19 Oktober 2020 dan tanggal 22 Oktober 2020;
4. Tanda terima kontra memori banding dari Terbanding IV semula Tergugat IV, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 26 Oktober 2020;
5. Relas pemberitahuan memeriksa dan membaca berkas perkara untuk para Pembanding semula para Penggugat dan untuk para Terbanding semula para Tergugat masing-masing pada tanggal 31 Agustus 2020, tanggal 01 September 2020, tanggal 07 September 2020, tanggal 08 September 2020 dan tanggal 14 September 2020 yang disampaikan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Palembang yang menerangkan bahwa dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal pemberitahuan tersebut kepada Pembanding semula Penggugat dan kepada Terbanding semula Tergugat yang berperkara diberikan kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Palembang;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 33 dari 38 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2020/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Penggugat / Pemanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalil Pemanding pada pokoknya sebagai berikut:

1. Dalam perkara a quo tidak ada sengketa warisan tapi kepemilikan yang menjadi kewenangan penuh peradilan perdata;
2. Dalam perkara a quo ada pihak tidak tunduk pada hukum Islam, jadi perkara ini bukanlah kewenangan Peradilan Agama;
3. Putusan Pengadilan Negeri Palembang akan menjadi preseden buruk yang menjadi penghalang untuk mencari keadilan dengan pertimbangan hukum yang mengada-ada;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 7 Agustus 2020 Nomor 72/Pdt.G/2020/PN Plg dan telah pula membaca dan memperhatikan surat-surat lainnya dalam berkas perkara maupun keseluruhan isi memori banding dari Pemanding, yang ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, maka dengan demikian Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan-pertimbangan Hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 7 Agustus 2020 Nomor 72/Pdt.G/2020/PN Plg dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat / Pemanding tetap dipihak yang dikalahkan baik dalam Peradilan Tingkat Pertama maupun dalam Peradilan Tingkat Banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya;

Halaman 34 dari 38 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2020/PT PLG



Memperhatikan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku
Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id
khususnya Hukum Acara Perdata untuk Daerah Luar Jawa dan Madura
(R.Bg) dan seluruh peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan
perkara ini.

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 72/Pdt.G/2020/PN Plg tanggal 7 Agustus 2020 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Penggugat / Pemanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang pada hari Kamis tanggal 22 Oktober 2020 oleh kami Robert Siahaan, S.H., M.H sebagai Hakim Ketua Majelis, Nursiah Sianipar, S.H., M.H dan Mulyanto, S.H., MH masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis untuk mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 05 Nopember 2020 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut di atas dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota Majelis serta didampingi oleh Heri Mendisben, SH., MH Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim Anggota :

Hakim Ketua Majelis,

ttd

ttd

1. Nursiah Sianipar, S.H., M.H.

Robert Siahaan, S.H., M.H.

ttd

2. Mulyanto, S.H., MH

Panitera Pengganti

ttd

Halaman 35 dari 38 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2020/PT PLG



Heri Mendisben, S.H., M.H.
Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya Perkara :

- Materai putusan	Rp. 6.000,-
- Biaya redaksi putusan	Rp. 10.000,-
- Biaya pemberkasan	Rp. 134.000,- +
J u m l a h	Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah).