



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 5/PDT/2021/PT PLG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Palembang, yang mengadili perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan dibawah ini dalam perkara gugatan antara :

NAIMON PRAMANTHA, S.H, Umur: 57 Tahun, Agama : Islam, Kewarganegaraan:

Indonesia, Pekerjaan : Swasta, Alamat : Komp. PHDM Indah Jl. PHDM II No. 79 RT. 004 RW. 001 Kel. Kalidoni, Kec. Kalidoni KotaPalembang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhamad Widad, SH. Mardiansyah,SH. Dan Triasa Aulia,SH. Adalah Advokat & Legal Consultan yang beralamat di Jln. Sultan Moh.Mansyur, RT.01,RW.01 Nomor 57 Bukit Lama Kota Palembang, Sumatera Selatan. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Desember 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 2068/SK.20/PN PLG. tanggal7 Desember 2020 selanjutnya sebagai Pembanding semula Penggugat;

Lawan:

- 1. RISKA VIVIANI**,yang beralamat di PerumahanPesona Mutiara Blok A2 Kel. Lebong Gajah Kec. Sako Kota Palembang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Soni Irawan,SH.,MH., Muhammad Yulius Sumitra,SH., dan Sisy Christina Ambarita,SH., kesemuanya adalah Advokat pada HLO LAW FIRM, Advocates And Legal Consultant yang beralamat di Jln. Anggur, Perumahan Semen Baturaja Blok. GS. No. 8, RT.34,RW.13, Kelurahan Talang Kelapan, Kecamatan Alang-Alang Lebar Kota Palembang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Januari 2021 Nomor 0001/HLO-K//2021 yang teraftar di Kepanitera Pengadilan Negeri Palembang Nomor 178/SK.20/PN PLG tanggal 1 Februari 2021,selanjutnya sebagai Terbanding I semula Tergugat ;
- 2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG**,yang beralamat di Jalan Kapten A. Rivai No. 99 Kota Palembang dalam hal memberikan kuasa kepada Yusuf Helmi,S.H.,M.M., Novi Armita Muslim,S.H.,M.H., Kholison,S.Sos., dan Putri Septi

Halaman 1 dari 40 halaman Putusan Nomor 5/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 Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lia,S.H. masing-masing adalah Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 28/Sku-16.71.MP.02/II/2021, selanjutnya sebagai Terbanding II semula Turut Tergugat I;

3. **NOTARIS/PPAT,ERY GUSTION, SH., M.KN**, yang beralamat di Gedung Legiun Veteran RI, JalanRajawali No.22, Kel. 9 Ilir, Kec. Ilir Timur II, Kota Palembang, selanjutnya sebagai Terbanding III semula Turut Tergugat II;
4. **NOTARIS/PPAT, ELVINA DARMAN, SH., M.KN**, yang beralamat di Lorong Belimbing I No.2318, Sekip Jaya, Kec. Kemuning, Kota Palembang,selanjutnyasebagai Terbanding IV semula Turut Tergugat III;
5. **PT. BANK SAHABAT SAMPOERNA**, yang beralamat di Sampoerna Strategic Square, North Tower, Mezzanine Floor JalanJend. Sudirman No.Kav. 45-46, Jakarta Selatan selanjutnya sebagai Terbanding V semula Turut Tergugat IV;
6. **KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG PALEMBANG**, yang beralamat di Jalan Kapten A. Rivai No. 4 Kota Palembang, selanjutnya sebagai Terbanding VI semula Turut Tergugat V;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 5/PEN/PDT/2021/PT.PLG, tanggal 18 Januari 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
2. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 5/PEN.PDT/2021/PT. PLG. tanggal 22 Januari 2021 tentang penggantian Hakim Ketua Majelis;
3. Berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 Maret 2018 yang diterima dan didaftarkan secara elektronik di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 18 Juni 2020 dalam Register No. 113/Pdt.G/2020/PN Plg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. FUNDAMENTUM PETENDI

Halaman 2 dari 40 halaman Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun yang menjadi dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini adalah, sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat merupakan pemilik yang sah dan secara nyata menguasai tanah dan rumah seluas 144 M² (seratus empat puluh empat meter persegi) yang terletak di Komp. PHDM Indah, Jl. PHDM IX No. 1D Kelurahan Kalidoni Kecamatan Kalidoni Kota Palembang, Sumatera Selatan, dengan batas – batas, Tembok batas a-b, b-c, milik bersama, c-d berada di dalam persil berdasarkan surat ukur No. 08/Kalidoni/2003, Sertipikat Hak Milik No. 287/Kalidoni.
2. Bahwa kepemilikan rumah tersebut diperoleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 909/2005 tanggal 9 November 2009 yang dibuat dihadapan PPAT Husnawaty, S.H.
3. Bahwa pada tahun 2018 Tergugat (Sdri. Rizka Viviani) menawarkan kepada Penggugat untuk membantu mengurus pinjaman uang ke Bank dengan anggungan Sertipikat Hak Milik No. 287 atas nama Penggugat sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). Oleh karena Tergugat merupakan keponakannya sendiri, Penggugat percaya untuk menitipkan SHM miliknya guna mengurus keperluan pinjamannya.
4. Bahwa uang dari pinjaman itu hendak Penggugat gunakan untuk keperluan merenovasi rumahnya dan keperluan melangsungkan acara pernikahan anaknya.
5. Bahwa Penggugat tidak tahu sama sekali bagaimana caranya Tergugat mengurus pinjaman tersebut. Sekira di bulan April 2019, tahu - tahu Tergugat memberitahukan pinjaman itu telah disetujui Bank Sahabat Sampoerna cabang Palembang. Pinjaman uang itu diserahkan Tergugat secara bertahap sebesar Rp. 113.000.000,- (seratus tiga belas juta rupiah). Sisanya dipergunakan Tergugat untuk keperluannya dengan janji untuk membayarkan angsuran awal sebesar nominal yang ada padanya.
6. Bahwa pada tanggal 28 Agustus 2019 Penggugat menerima Surat Peringatan dari Turut Tergugat IV (Pihak Bank Sampoernacabang Palembang) yang ditujukan untuk Tergugat yang pada pokoknya berisi teguran untuk melakukan pembayaran. Kemudian Penggugat melakukan kordinasi kepada Turut Tergugat IV, dan mendapati pinjaman tersebut sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).
7. Kemudian Penggugat melakukan pengecekan untuk mendapatkan keterangan terkait Sertipikat Hak Milik No. 287 miliknya dengan

Halaman 3 dari 40 halaman Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengirimkan surat ke Kantor Pertanahan Kota Palembang yang mana mendapatkan balasan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1074/2019 tanggal 15 November 2019. Bahwa diperoleh keterangan ternyata Sertipikat Hak Milik No. 287 yang dimiliki Penggugat telah beralih atas nama Tergugat yang didaftarkan berdasarkan Akta Jual Beli No.23/2018 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II Notaris/PPAT Erry Gustion, SH., M.Kn, serta dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1519/2019 tanggal 4 April 2019 yang dibuat oleh Notaris/PPAT, Elvina Darman, SH., M.Kn, Turut Tergugat III.

8. Bahwa mengetahui kepemilikan tanah beserta rumahnya telah beralih atau dibalik nama oleh Tergugat, Penggugat menghubungi Tergugat untuk mendapatkan penjelasan dan guna menyelesaikan masalah tersebut secara kekeluargaan namun tidak mendapatkan jawaban yang memuaskan dan yang bersangkutan sendiri sampai saat ini menghindari untuk ditemui.
9. Bahwa perbuatan Tergugat mengalihkan kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 287 tersebut tanpa sepengetahuan dan izin Penggugat serta dilandasi dengan itikad buruk dan melawan hak karena sebelumnya Penggugat tidak pernah ada pembicaraan mengenai peralihan hak atau balik nama dan tidak ada niat menjualnya apalagi menghadap Turut Tergugat II Notaris/PPAT Erry Gustion, SH., M.Kn untuk melakukan Peralihan Hak atau Jual Beli.
10. Bahwa Penggugat telah menghubungi Turut Tergugat II, berdasarkan pertemuan dengan Turut Tergugat II yang bersangkutan menyatakan tidak pernah mengurus apalagi mengeluarkan Akta Jual Beli No. 23/2018.
11. Bahwa Akta Jual Beli No. 23/2018 yang digunakan Tergugat untuk mengalihkan kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 287 milik Penggugat secara nyata merupakan Akta Jual Beli Fiktif karena tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara yang mana suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.
12. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan, Penggugat telah melakukan upaya penyelesaian secara musyawarah kepada Tergugat juga upaya-upaya yang patut menurut hukum dengan mengajukan Pengaduan kepada Turut Tergugat I untuk diselesaikan secara administrasi terkait dengan status kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 287 tersebut. Yang mana oleh Turut

Halaman 4 dari 40 halaman Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT PLG



Tergugat I dijawab melalui surat tertulisnya nomor 806/16.71-HP.02/V/2020 tanggal 14 Mei 2020 yang pada pokoknya terdapat permasalahan hukum dan menyarankan untuk diselesaikan melalui mediasi dan upaya hukum perdata atau pidana.

13. Bahwa Penggugat dan keluarganya telah berupaya menghubungi Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan ini karena harus menanggung beban pembayaran tagihan pinjaman atas hak tanggungan rumahnya yang notabene telah dibalik nama oleh Tergugat apalagi nominal dari total pinjaman itu tidak sesuai keinginan Penggugat. Selanjutnya oleh karena takut rumah milik Penggugat akan dilelang, Penggugat terpaksa melakukan pembayaran angsuran sebesar Rp. 9.400.000,- pada tanggal 4 November 2019 dan pada tanggal 20 Januari 2020.
14. Sampai saat ini Penggugat terancam kehilangan asset rumahnya oleh karena berdasarkan Surat Turut Tergugat V Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Palembang Nomor S-745/WKN.04 /KNL.02/2020 tanggal 8 Mei 2020 yang mana rumahnya telah diajukan lelang eksekusi dan ditetapkan jadwal lelang pada tanggal 3 Juli 2020.
15. Bahwa Penggugat tidak dapat menemukan penyelesaian karena Tergugat susah sekali ditemui. Dengan demikian patut diduga Tergugat sengaja mengindari Penggugat karena seandainya asset rumah milik Penggugat dilaksanakan Lelang Eksekusi maka hasil penjualan dari lelang apabila dikurangi beban pinjaman itu secara otomatis akan diterima Tergugat karena telah dibalik nama atas nama Tergugat secara melawan hukum. Maka Penggugat akan mengalami kerugian yang besar.
Perbuatan Tergugat Merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPERDATA.
16. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata menegaskan bahwa : " Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. ".
17. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur – unsur sebagai berikut :
 - Adanya suatu perbuatan;
 - Perbuatan tersebut melawan hukum;

Halaman 5 dari 40 halaman Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- Adanya kerugian dari pihak korban;
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

18. Bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, dengan penjelasan sebagai berikut:

1) Unsur perbuatan melawan hukum:

Akta Jual Beli NO. 23/2018 Tidak Selaras Dengan Ketentuan Pasal 1868 Kuh Perdata

Bahwa Akta Jual Beli No. 23/2018 merupakan Akta Jual Fiktif sehingga bertentangan dengan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata yang mana suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.

Akta Jual Beli NO. 23/2018 Tidak Memenuhi Persyaratan Sah Perjanjian Pasal 1320 Kuh Perdata.

Bahwa Akta Jual Beli No. 23/2018 yang direkayasa oleh Tergugat tidak memenuhi persyaratan sah perjanjian baik persyaratan subyektif maupun persyaratan obyektif.

Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik NO. 287 Atas Nama Tergugat Bertentangan Dengan Prosedur Pendaftaran Tanah

Bahwa proses balik nama atau peralihan hak yang diajukan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat I yang didasari dengan Akta Jual Beli Fiktif yang tidak dibuat dan dihadapan oleh Pejabat yang berwenang bertentangan dengan Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 jo Permen Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala BPN No. 8 Tahun 2012 :

- Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 :
Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanyadapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 :
Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1)

Halaman 6 dari 40 halaman Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT PLG



dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

- dan, Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 :
Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

Dengan demikian berdasarkan uraian poin 1) di atas, balik nama atau peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 287 yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat I adalah tidak sah dan mengandung cacat yuridis atau administrasi dan demi hukum harus dibatalkan.

2) Unsur Kesalahan :

Bahwa Tergugat dengan melawan hak membalik nama Sertipikat Hak Milik No. 287 milik Penggugat, dengan begitu akan sangat memudahkan dan melancarkan perbuatan Tergugat untuk mengajukan pinjaman melampaui dari keperluan Penggugat serta mengatur dan mengambil uang hasil pinjaman itu tanpa sepengetahuan Penggugat. Dengan demikian unsure kesalahan Tergugat adalah secara melawan hak dengan sengaja memanfaatkan kepercayaan Penggugat dan dengan itikad tidak baik bermaksud mengambil keuntungan untuk dirinya sendiri.

3) Unsur Kerugian :

Bahwa atas perbuatan Tergugat, Penggugat mengalami kerugian materil yang mana terpaksa harus menanggung beban hutang pinjaman sekaligus terancam kehilangan asset rumahnya apabila dirincikan sebagai berikut :

Kerugian Materil :

- Penggugat harus menanggung beban pinjaman dengan rincian :
 $\text{Rp. 9.400.000,-} \times 60 \text{ bulan (angsuran)} = \text{Rp. 113.000.000} = \text{Rp. 451.000.000,-}$ (empat ratus lima puluh satu juta rupiah)
- Penggugat harus menanggung biaya pengurusan terhadap permasalahan ini, dengan rincian :
 Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)

Halaman 7 dari 40 halaman Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT PLG



Sehingga apabila dijumlahkan Penggugat harus menanggung kerugian Rp. 551.000.000,- (lima ratus lima puluh satu juta rupiah).

- 4) Hubungan Kausalitas antara Perbuatan dengan Kerugian Yang Ditimbulkan :

Bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat menyebabkan kerugian materil bagi Penggugat karena Penggugat harus menanggung beban pembayaran hutang secara keseluruhan kepada Turut Tergugat IV sedangkan Penggugat hanya menerima sebesar Rp. 113.000.000,- (seratus tiga belas juta), kemudian terancam kehilangan kepemilikan dan penguasaan tanah dan rumah miliknya. Bahwa berdasarkan poin 1) s/d poin 4) mengenai unsur – unsur perbuatan melawan hukum, jelas bahwa secara kumulatif telah terpenuhi sehingga perbuatan Tergugat dapat dikatakan perbuatan melawan hukum.

19. Dengan demikian perbuatan Tergugat merekayasa Akta Jual Beli dan Turut Tergugat I yang menerima dan mengalihkan Sertipikat Hak Milik Penggugat secara melawan hak dan tidak sah adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana yang ditegaskan Pasal 1365 KUHPerdara maka sudah sepantasnya kepada Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV dihukum untuk mengembalikan status kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 287 kepada Penggugat.
20. Bahwa untuk mencegah timbulnya kerugian yang lebih banyak bagi Penggugat terkait dengan Eksekusi Lelang tanah dan bangunan rumah milik Penggugat Sertipikat Hak Milik No. 287 yang diajukan Turut Tergugat IV kepada Turut Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk ditangguhkan sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap. Serta untuk menjamin kepastian hukum meletakkan sita jaminan Sertifikat Hak Milik No. 287 yang ada pada Turut Tergugat IV.

II. PETITUM

Dengan demikian, berdasarkan uraian di atas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Palembang, sudi kiranya berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

1. Menerima dan mengabulkan permohonan Provisidari Penggugat;

Halaman 8 dari 40 halaman Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Eksekusi Lelang ditangguhkan sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
3. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan menurut hukum Sertipikat Hak Milik No. 287 adalah milik Penggugat;
3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang mengalihkan dan membalik nama Setipikat Hak Milik No. 287 berdasarkan Akta Jual Beli yang direkayasa dan Turut Tergugat I yang menerima lalu membalik nama Setipikat Hak Milik No. 287 menjadi milik Tergugat adalah tanpa alasan yang sah, dan melawan hak merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli yang direkayasa oleh Tergugat maupun Sertipikat Hak Milik No. 287 yang telah dibalik nama Turut Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum, dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menyatakan sah dan berhaga sita jaminan Setipikat Hak Milik No. 287;
6. Memerintahkan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV memproses dan menghapus nama Tergugat serta mengembalikan kepemilikan Setipikat Hak Milik No. 287 kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil sebesar Rp. 551.000.000,- (lima ratus lima puluh satu juta rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak Putusan Perkara ini;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) perhari untuk keterlambatan bila mana lalai untuk menjalankan putusan ini;
9. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V untuk mematuhi isi putusan perkara ini;
10. Menjatuhkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;
11. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat

Halaman 9 dari 40 halaman Putusan Nomor 5/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 Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, Terbanding I semula Tergugat telah mengajukan Jawaban yang berisi tangkisan sebagai berikut :

- DALAM EKSEPSI

Pengadilan Negeri Palembang Tidak Berwenang Memeriksa Dan Mengadili Gugatan Ini

Bahwa dalam petitum gugatannya pada point angka 5 (dalam pokok perkara), Penggugat menuntut Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Akta Jual Beli maupun Sertifikat Hak Milik Nomor 287 yang telah dibalik nama Turut Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum, dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.

Maka mengenai pembatalan dan/atau menyatakan tidak sah dan/atau menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum suatu produk hukum yang dibuat/dikeluarkan oleh Pejabat/Badan Tata Usaha Negara adalah merupakan kewenangan atau kompetensi absolute Peradilan Tata usaha Negara (dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang) bukan kewenangan Pengadilan Negeri Palembang.

Maka berdasarkan uraian diatas, dengan kerendahan hati Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk untuk menerima eksepsi Tergugat dan menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidak-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Veerklard*).

- Gugatan Penggugat *Prematur*

Bahwa berdasarkan poin 9 posita gugatan pada pokoknya dapat diketahui Penggugat merasa tidak pernah menjual sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 287/Kalidoni kepada Tergugat dihadapan Turut Tergugat II sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang membuat Akta Jual Beli Nomor : 23/2018 tanggal 21 Maret 2018 (bukti T-1).

Bahwa artinya Penggugat menganggap Akta Jual Beli Nomor : 23/2018 tanggal 21 Maret 2018 merupakan surat atau akta otentik yang mengandung unsur-unsur tindak pidana yaitu pemalsuan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 263 KUHP.

Bahwa dengan demikian Gugatan Penggugat *Prematur* karena gugatan yang diajukan masih terlampau dini sebelum ada putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap menilai Akta Jual Beli Nomor : 23/2018 tanggal 21 Maret 2018 adalah surat palsu (*vide* Putusan Mahkamah Agung Nomor 2050 K/Pid/2009). Atau apabila ada putusan pengadilan lain yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor : 23/2018 tanggal 21 Maret 2018

Halaman 10 dari 40 halaman Putusan Nomor 5/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 Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibatalkan atau dinyatakan tidak berlaku.

- Gugatan Penggugat *Obscur Libel*

Bahwa dalil Penggugat pada poin 3 dan poin 5 posita gugatan terdapat ketidaksesuaian satu sama lain karena faktanya berdasarkan Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 287/Kalidoni dapat diketahui Penggugat sudah pernah 2 (dua) kali meminjam uang ke bank sebelumnya.

Pinjaman uang tersebut dengan jaminan Sertipikat Hak Milik tersebut untuk diletakan hak tanggungan dari PT. Bank Danamon Indonesia tanggal 19 September 2006 dan dari PT. Bank Syariah Mandiri tanggal 16 Oktober 2009. Sebelum akhirnya Penggugat menjual Sertipikat Hak Milik tersebut kepada Tergugat tanggal 21 Maret 2018. Artinya bukan merupakan hal yang baru bagi Penggugat untuk meminjam uang dengan jaminan Sertipikat Hak Milik tersebut sehingga dalil Penggugat yang pada pokoknya hanya berdasarkan kepercayaan memberikan Sertipikat Hak Milik tersebut kepada Tergugat dalam rangka membantu mengurus pinjaman ke bank tidaklah dapat diterima karena Tergugat tidak bekerja di perbankan dan Penggugat faktanya sudah memiliki pengalaman meminjam uang di bank yang tentunya sudah mengetahui prosedur pengajuan kredit di bank.

Kemudian dalil Penggugat yang makin sulit diterima kebenarannya pada poin 5 posita gugatan yang dikutip lengkap Penggugat mendalilkan : "tidak tahu sama sekali bagaimana caranya Tergugat mengurus pinjaman tersebut." "Sekira di bulan April 2019, tahu-tahu Tergugat memberitahukan pinjaman itu telah disetujui Bank Sahabat Sampoerna Cabang Palembang."

Bahwa Seharusnya juga Penggugat mengetahui bahwasanya setiap pengajuan pinjaman di Bank manapun sebelum pinjaman tersebut disetujui, maka akan ada proses survey objek jaminan. Dimana setelah jual-beli antara Tergugat dan Penggugat terjadi 2 (dua) kali pengajuan pinjaman di Bank, yang pertama pinjaman di Bank PNM cabang Pasar Kuto, kemudian yang kedua di Bank Sampoerna. Setiap proses pengajuan pinjaman selalu ada survey dari pihak bank, dimana setiap survey Tergugat (*yang masih tinggal di rumah objek sengketa*) selalu mengetahui dan bertemu langsung dengan petugas survey (surveyor) dan selalu mengatakan bahwa memang benar rumah tersebut adalah hak milik Tergugat.

Bahwa dengan demikian Gugatan Penggugat *Obscur Libel* karena dalil Penggugat dalam posita gugatan tidak sesuai satu sama lain dan tidak dapat diterima kebenarannya.

Halaman 11 dari 40 halaman Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dalam eksepsi diatas tersebut, maka Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata ini untuk menerima eksepsi Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaad*).

DALAM PROVISI

Bahwa kegiatan jual beli antara Penggugat sebagai Penjual dengan Tergugat sebagai Pembeli atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 287/Kalidoni sebagaimana yang tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor : 23/2018 tanggal 21 Maret 2018 yang dibuat oleh Turut Tergugat II sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang oleh Penggugat dianggap direkayasa.

Penggugat menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor : 23/2018 tanggal 21 Maret 2018 adalah fiktif dan direkayasa oleh Tergugat atau dengan kata lain palsu adalah merupakan pokok permasalahan hukum antara Penggugat dengan Tergugat yang akhirnya berujung pada lelang sehingga Penggugat yang merasa dirinya masih sebagai pemilik Sertipikat Hak Milik tersebut meminta dalam provisi agar eksekusi lelang ditangguhkan sesungguhnya demi kepastian hukum karena Tergugat adalah Pembeli yang Beritikad Baik maka hak-haknya harus dilindungi oleh hukum.

Bahwa oleh karenanya Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata ini menolak provisi Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat mohon kiranya dalil-dalil yang termuat dalam eksepsi tersebut diatas secara *mutatis mutandis* dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari jawaban ini (pokok perkara).
2. Bahwa Tergugat dengan ini menyatakan dengan tegas menyangkal dan menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat.
3. Bahwa Tergugat adalah Pembeli yang Beritikad Baik, maka hak-hak pembeli yang beritikad baik harus dilindungi hukum karena Tergugat telah melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan (*salah satu diantaranya pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*) dan Tergugat telah melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah. Kedua hal yang telah dilakukan oleh Tergugat diatas sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang

Halaman 12 dari 40 halaman Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

4. Bahwa Tergugat telah mematuhi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tersebut dengan cara membeli sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 287/Kalidoni kepada Penggugat dihadapan Turut Tergugat II sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang membuat Akta Jual Beli Nomor : 23/2018 tanggal 21 Maret 2018.
5. Bahwa demi tegaknya hukum dan keadilan maka hak-hak Tergugat sebagai Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum.

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 158 ayat (1) RBg jo. Pasal 132 b ayat (1) HIR serta Pasal 157 ayat (2) RBg jo. Pasal 132 a ayat (2) HIR maka perkenankan Tergugat dengan ini mengajukan gugatan balik/Rekonvensi (*Reconventie*) kepada Penggugat.
2. Bahwa untuk selanjutnya Tergugat disebut Penggugat Rekonvensi dan Penggugat disebut Tergugat Rekonvensi.
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim untuk kiranya dalil-dalil yang termuat dalam eksepsi dan dalil-dalil jawaban dalam pokok perkara tersebut diatas secara *mutatis mutandis* dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari gugatan Rekonvensi ini.
4. Bahwa Tergugat Rekonvensi pada saat jual beli rumah, berjanji akan segera pindah meninggalkan rumah. Namun pada kenyataannya Tergugat hingga saat ini tidak bersedia meninggalkan rumah yang telah dijaulnya.
5. Bahwa Tergugat Rekonvensi beberapa kali meminjam uang kepada Penggugat Rekonvensi dengan alasan membutuhkan uang untuk membayar hutang dan biaya menikah anaknya di Kota Solo sehingganya sangat memerlukan uang. Akhirnya Penggugat Rekonvensi meminjamkan uang kepada Tergugat Rekonvensi dikarenakan Tergugat Rekonvensi berjanji akan pindah dari rumah apabila dipinjamkan uang. Sehingga total hutang Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat rekonvensi senilai Rp. 107.500.000,00 (seratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah).
6. Bahwa dikarenakan Tergugat Rekonvensi tidak kunjung membayar hutang-hutangnya sehingga Penggugat Rekonvensi tidak bisa memutar uang untuk usahanya sehingga berdampak pada ketidakmampuan membayar cicilan pinjaman di PT. Bank Sahabat Sampoerna yang membuat Objek Tanggungan akan dilelang oleh Bank Sampoerna.

Halaman 13 dari 40 halaman Putusan Nomor 5/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 Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa alih-alih membayar hutang, Tergugat Rekonvensi malah melaporkan Penggugat Rekonvensi ke kepolisian dengan Laporan Polisi Nomor : STTP/948/XII/2019/SPKT tanggal 5 November 2019 di polda sumsel dengan dugaan melanggar Pasal 263, 266, 378, 370 KUHP. Namun sampai sekarang laporan polisi tersebut tidak berjalan dikarenakan tidak ada bukti bahwa Akta Jual Beli Nomor : 23/2018 tanggal 21 Maret 2018 fiktif, direkayasa ataupun dipalsukan. Akan tetapi laporan *a quo* telah membuat Penggugat Rekonvensi menggunakan dan membayar jasa advokat senilai Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk mendampingi Tergugat Rekonvensi menghadapi Laporan *a quo*.
8. Bahwa dikarenakan laporan *a quo* tidak berjalan sehingga membuat Tergugat Rekonvensi mengajukan gugatan ini, yang kemudian membuat Penggugat Rekonvensi kembali mengalami kerugian untuk membayar jasa advokat guna menghadapi gugatan ini senilai Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
9. Bahwa karena hal-hal tersebut diatas maka Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian yang nyata baik secara materil yang dapat dirinci sebagai berikut :
 - 9.1. Perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak bersedia pindah dari rumah yang telah dibeli oleh Penggugat Rekonvensi dengan itikad baik secara sah dan seusai aturan hukum telah menimbulkan kerugian nyata pada diri Penggugat Rekonvensi senilai Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah).
 - 9.2. Perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak mau membayar hutang yang secara nyata dan sadar dipinjam oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi sehingganya juga telah menimbulkan kerugian nyata pada diri Penggugat Rekonvensi senilai Rp. 107.500.000,00 (seratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah).
 - 9.3. Perbuatan Tergugat Rekonvensi yang melaporkan Penggugat Rekonvensi ke kepolisian juga telah menimbulkan kerugian nyata pada diri Penggugat Rekonvensi senilai Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
 - 9.4. Perbutan Tergugat Rekonvensi yang mengajukan gugatan kepada Penggugat Rekonvensi juga telah menimbulkan kerugian nyata pada diri Penggugat Rekonvensi senilai Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
10. Bahwa dari uraian pada angka 9 diatas, jelas dan nyata Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materil sejumlah total Rp. 277.500.000,00 (dua ratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).

Halaman 14 dari 40 halaman Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwaselain kerugian materil tersebut diatas, Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian immateril berupa terhambatnyamata pencaharian Penggugat Rekonvensi sebagai penjual properti di Kota Palembang tentunya harus memiliki nama baik di masyarakat, tetapi dengan adanya gugatan Tergugat Rekonvensi ini membuat omset penjualan menurun drastis yang berakibat keuntungan yang seharusnya diperoleh hilang karena nama baik Penggugat Rekonvensi tercoreng sehingga untuk semua kerugian immateril tersebut pantaslah kiranya apabila Penggugat Rekonvensi meminta ganti rugi immaterial senilai Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).

Berdasarkan uraian diatas, dengan rendah hati, Tergugat mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus dengan amar putusan yang antara lain berbunyi :

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM PROVISI

- Menolak provisi Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Wanprestasi kepada Penggugat Rekonvensi dengan tidak bersedia meninggalkan rumah yang telah dijualnya dan tidak bersedia membayar hutang-hutangnya sehingga menimbulkan kerugian yang nyata pada diri Penggugat Rekonvensi.
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar kerugian materil yang dialami Penggugat Rekonvensi senilai Rp. 277.500.000,00 (dua ratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar kerugian immateril kepada Penggugat Rekonvensi senilai Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Dalam hal Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat

Halaman 15 dari 40 halaman Putusan Nomor 5/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 Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, Terbanding II semula Turut Tergugat I telah mengajukan Jawaban yang berisi tangkisan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Turut Tergugat Imenolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat,kecuali yang telah diakui secara tegas dan bulat oleh Tergugat;
2. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat I 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 Turut Tergugat Imohon hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi di masukkan sebagai bagian dari pokok perkara ;
2. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Turut Tergugat I objek sengketa yang pertama kali tercatat atas nama Abdul Muthalib kemudian beralih kepada Verdiansyah kemudian beralih atas nama Naimon Pramanta, S.H. (Penggugat) berdasarkan Akta Jual Beli No. 909/2005 tanggal 09 Nopember 2005 dihadapan PPAT Husnawaty, SH. kemudian beralih atas nama Riska Viviani (Tergugat) berdasarkan Akta Jual Beli No. 23/2018 tanggal 21 Maret 2018 dihadapan PPAT Erry Guston, SH., M.Kn. kemudian berdasarkan Akta Hak Tanggungan No. 1607/2018 tanggal 26 Maret 2018 dihadapan PPAT Mily Armelia, S.H., M.Kn dipasang Hak Tanggungan pada PT. Permodalan Nasional dan di Roya berdasarkan Surat Roya No. S-065/SR-PNM-PLB/II/2019 kemudian dipasang hak tanggungan pada PT. Bank Sahabat Sampoerna berdasarkan Akta Hak Tanggungan No. 1519/2019 tanggal 18/03/2019 dihadapan PPAT Elvina darman, S.H., M.Kn. bahwa peralihan yang dilakukan oleh Turut Tergugat I telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku khususnya PP 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

Halaman 16 dari 40 halaman Putusan Nomor 5/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 Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan amarnya sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan 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.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding IV semula Turut Tergugat III telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi

Sebelum memasuki jawaban materi Pokok perkara, terlebih dahulu Turut Tergugat III menyampaikan Eksepsi dengan alasan-alasan sebagai berikut :

A. Gugatan Penggugat *premature*.

1. Bahwa Gugatan Perdata Nomor : 113/Pdt.G/2020/PN.Plg tertanggal 19 Juni 2020 yang diajukan Penggugat *Premature*;
2. Bahwa di dalam gugatannya Penggugat menyatakan sebagai berikut :
 - a. Bahwa Penggugat telah menghubungi Turut Tergugat II, berdasarkan pertemuan dengan Turut Tergugat II yang bersangkutan menyatakan tidak pernah mengurus apalagi mengeluarkan Akta Jual Beli No. 23/2018.(vide dalil angka 10 posita gugatan Penggugat)
 - b. Bahwa Akta Jual Beli No. 23/2018 merupakan Akta Jual Fiktif sehingga bertentangan dengan ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata yang mana suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat. (vide dalil angka 18 posita gugatan Penggugat hal 8)
 - c. Balik nama atau peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 287 yang dilakukan oleh Tergugat I adalah tidak sah dan mengandung cacat yuridis atau administrasi dan demi hukum harus dibatalkan.(vide dalil angka 18 posita gugatan Penggugat hal 9)
 - d. Dengan demikian perbuatan Tergugat merekayasa Akta Jual Beli dan Turut Tergugat I yang menerima dan mengalihkan Sertipikat Hak Milik Penggugat.,dst. (vide dalil angka 19 posita gugatan Penggugat hal 10)
3. Bahwa Penggugat secara jelas dan tegas menyatakan Akta Jual Beli No. 23/2018 merupakan Akta Jual Fiktif didasarkan atas keterangan Turut Tergugat II yang menyatakan tidak pernah mengurus apalagi mengeluarkan Akta Jual Beli NO. 23/2018;

Halaman 17 dari 40 halaman Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT PLG



4. Bahwa apabila memang benar yang dikatakan oleh Tergugat Akta Jual Beli No. 23/2018 adalah PALSU dan tidak pernah diterbitkan oleh Turut Tergugat II, maka persoalan tersebut merupakan ranah hukum pidana sehingga sudah sepatutnya bagi Penggugat untuk melaporkan perbuatan Tergugat ke Pihak Kepolisian;
5. Bahwa setelah terbukti secara hukum Tergugat telah melakukan perbuatan pemalsuan Akta Jual Beli No. 23/2018, barulah Penggugat mengajukan gugatan perdata terhadap Tergugat maupun Turut Tergugat;
6. Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat *Premature*, maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

B. Gugatan Penggugat *error in persona*.

Gugatan Penggugat Salah Pihak (*Gemis Aanhoedanigheid*).

1. Bahwa Penggugat telah keliru menarik Notaris/PPAT Elvina Darman, S.H., M.Kn sebagai Turut Tergugat III karena antara Penggugat dengan Turut Tergugat III tidak memiliki hubungan hukum;
2. Bahwa yang menjadi pokok persoalan dalam perkara *a quo* adalah mengenai Akta Jual Beli No. 23/2018 yang dibuat oleh Turut Tergugat II ;
3. Bahwa Penggugat secara jelas dan tegas menyatakan Akta Jual Beli No. 23/2018 yang dibuat oleh Turut Tergugat II merupakan Akta Jual Fiktif karena didasarkan atas keterangan Turut Tergugat II yang menyatakan tidak pernah mengurus apalagi mengeluarkan Akta Jual Beli NO. 23/2018;
4. Bahwa dengan demikian, sudah sangat jelas dan terang Penggugat dan Tergugat memiliki hubungan hukum dengan Turut Tergugat II terkait dengan Akta Jual Beli No. 23/2018 tanggal 23 Maret 2018 tersebut sedangkan Turut Tergugat III tidak ada kaitannya sama sekali dengan proses penerbitan Akta Jual Beli No. 23/2018 tertanggal 23 Maret 2018;
5. Bahwa berdasarkan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971, dinyatakan sebagai berikut,
"Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum."
6. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat Salah Pihak (*Gemis Aanhoedanigheid*), maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Halaman 18 dari 40 halaman Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT PLG



Gugatan penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*).

7. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara Nomor : 113/Pdt.G/2020/PN.Plg tertanggal 19 Juni 2020 Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
8. Bahwa Turut Tergugat III menyatakan dengan tegas tidak memiliki hubungan hukum dalam perkara *a quo*;
9. Bahwa jikalau Turut Tergugat III harus didudukkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka sudah seharusnya PPAT Mily Armelia, SH.M.Kn juga ditarik atau didudukkan sebagai Turut Tergugat karena PPAT Mily Armelia, SH.M.Kn telah lebih dulu membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik No. 287 Kelurahan Kalidoni tanggal 06 Maret 2003 atas nama Riska Viviani;
10. Bahwa berdasarkan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1642K/Pdt/2005, dinyatakan sebagai berikut,
"dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap."
11. Bahwa dengan tidak ditariknya PPAT Mily Armelia, SH.M.Kn, sebagai Turut Tergugat, maka Gugatan yang diajukan oleh Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
12. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam eksepsi tersebut di atas mohon dianggap dikemukakan pula dalam pokok perkara di bawah ini:

1. Bahwa bila dicermati dari konstruksi gugatan Penggugat dalam perkara Nomor : 113/Pdt.G/2020/PN.Plg tertanggal 19 Juni 2020, sudah sangat jelas dan terang perkara *a quo* merupakan sengketa kepemilikan antara Penggugat dengan Tergugat;
2. Bahwa oleh karena perkara *a quo* merupakan sengketa kepemilikan antara Penggugat dengan Tergugat, maka Turut Tergugat III tidak ada kaitan atau hubungan hukum dalam perkara *a quo*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa untuk itu, kami selaku pihak Turut Tergugat dalam perkara *a quo*, apabila nantinya ada Putusan Pengadilan yang mengharuskan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan, maka Turut Tergugat III akan mematuhi;
4. Bahwa selain itu, pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Turut Tergugat III sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta Kode etik PPAT;
5. Bahwa dengan demikian berdasarkan dalil-dalil uraian tersebut di atas, maka kami mohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan untuk menerima Jawaban dari Turut Tergugat III dan menyatakan menolak Gugatan Penggugat;

III. Petitum

Berdasarkan Jawaban Gugatan yang telah diuraikan di atas, kami mohon dengan hormat agar kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan :

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau,

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding V semula Turut Tergugat IV telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Turut Tergugat IV menolak secara tegas dan keras seluruh dalil-dalil, alasan-alasan, argumen-argumen dan ataupun permohonan-permohonan Penggugat dalam gugatannya kecuali atas hal-hal tertentu yang diakui kebenarannya secara tegas menurut hukum ;

Halaman 20 dari 40 halaman Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat IV hanya akan memberikan tanggapan atas dalil-dalil Para Penggugat sebagaimana posita dan petitumnya yang relevan dan merugikan hak-hak dan kepentingan-kepentingan Turut Tergugat IV;
2. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada butir 3, 4 dan 5, yang menyatakan Tergugat sejak tahun 2018 telah membantu Penggugat untuk mengurus pinjaman uang ke Bank untuk renovasi rumah dan untuk pernikahan anaknya dan sekira bulan April 2019, pinjaman Tergugat tersebut telah disetujui oleh Bank Sahabat Sampoerna (Turut Tergugat IV), dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 287, seluas 144 M2 yang terletak di Komp. PHDM Indah Jalan PHDM IX No. 1 D, Kelurahan Kalidoni, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang.
3. Bahwa dapat Turut Tergugat IV jelaskan kronologis atas pinjaman yang diajukan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat IV serta data-data yang tertera pada Sertifikat Hak Milik 287 sebagai berikut :
 - a) Bahwa benar pada tahun 2018, telah terjadi jual beli tanah bangunan dengan bukti pemilikan Sertifikat Hak Milik 287 antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Akte Jual Beli Nomor : 23/2018 tanggal 21-3-2018 yang dibuat oleh Erry Gustian, SH Notaris PPAT Kota Palembang, dan telah dilakukan balik nama keatas nama Tergugat, kemudian Sertifikat Hak Milik 287, dijadikan jaminan pinjaman atas nama Tergugat pada PT Permodalan Nasional Madani (persero), Palembang, dan oleh PT Permodalan Nasional Madani (persero), Palembang jaminan ini telah dikat dengan Hak tanggungan sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Tanggungan No.1607/2018, berdasarkan APHT Nomor : 081/2018 tanggal 26 Maret 2018 yang dibuat dan ditandatangani oleh Mily Armelia, SH, M.Kn.
 - b) Bahwa pada bulan Februari 2019, Tergugat mengajukan pinjaman kepada Turut Tergugat IV sebesar Rp 350.000.000,- dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 287, seluas 144 M2 yang terletak di Komp. PHDM Indah Jalan PHDM IX No. 1 D, Kelurahan Kalidoni, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang tercatat atas nama Riska Viviani (Tergugat), yang mana pinjaman ini akan digunakan untuk keperluan modal usaha serta untuk melunasi sisa hutang Tergugat pada PT Permodalan Nasional Madani (persero), Palembang.
 - c) Bahwa sebelum pinjaman Tergugat disetujui maka Turut Tergugat IV telah terlebih dahulu melakukan pengecekan ke absahan jaminan pinjaman tersebut yakni berupa Sertifikat Hak Milik No. 287 melalui Kantor Pertanahan Kota Palembang dimana hasilnya dinyatakan bersih dan tidak

Halaman 21 dari 40 halaman Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beban maupun sengketa, hal ini sesuai dengan cap dan stempel yang tertera pada SHM 287 yang menyatakan : “telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di kantor Pertanahan DI 303, tanggal 5-3-2019 Nomor 5719”.

- d) Bahwa setelah jaminan Sertifikat Hak Milik No. 287 dinyatakan tidak ada masalah maka permohonan pinjaman Tergugat pada Turut Tergugat IV, disetujui dan dilanjutkan dengan penandatanganan Perjanjian Kredit Nomor : 007/BSS-PLB/BR/II/2019 tertanggal 21 Februari 2019, dan dilakukan pencairan kredit ke rekening Tergugat, serta pelunasan hutang Tergugat pada PT Permodalan Nasional Madani (persero), Palembang selanjutnya dilakukan roya pada Kantor Pertanahan Kota Palembang, atas dasar surat roya Nomor : S-065/SR-PNM-PLB/II/2019 tanggal 21 Februari 2019.
 - e) Selanjutnya atas Jaminan Sertifikat Hak Milik No. 287 yang menjadi jaminan pinjaman Tergugat telah diikat dengan Hak Tanggungan oleh Turut Tergugat IV sebagaimana ternyata dalam Akta Pemberian Hak tanggungan Nomor : 258/2019 tanggal 18 Maret 2019, dan telah didaftarkan pada kantor pertanahan Kota Palembang dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. : 1519/2019 tanggal 4 April 2019.
 - f) Bahwa benar karena Tergugat tidak melakukan pembayaran angsuran pinjamannya maka Tergugat telah ditegur dan diberikan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali sebagaimana surat peringatan sebagai berikut :
 - Surat Peringatan I Nomor 09/4067/BSS/SAM/SP/XI/19 tanggal 28 November 2019;
 - Surat Peringatan II Nomor 09/4254/BSS/SAM/SP/XII/19 tanggal 12 Desember 2019;
 - Surat Peringatan III (Terakhir) Nomor : 09/4356/BSS/SAM/SP/XII/19 Tanggal 23 Desember 2019.
 - g) Karena Tergugat telah wanprestasi maka Turut Tergugat IV mengajukan permohonan lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palembang (Turut Tergugat V), dan selanjutnya Turut Tergugat V telah mengeluarkan surat penetapan lelang No. : S-745/WKN.04/KLN.02/2020 tanggal 8 Mei 2020 yg mana lelang akan dilaksanakan pada tanggal 3 Juli 2020. Dan pada pelaksanaan lelang tersebut dinyatakan tidak ada peminat sesuai dengan Salinan Risalah Lelang No. 440/14/2020 tanggal 3 Juli 2020.
4. Bahwa patut diketahui karena objek sengketa tersebut telah terikat dengan hak tanggungan maka berdasarkan asas dari Hak tanggungan yang bersifat

Halaman 22 dari 40 halaman Putusan Nomor 5/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 Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada (*Droit de Suite*), sebagaimana dinyatakan dalam pasal 7 Undang Undang Hak Tanggungan maka sertifikat tersebut baru diserahkan kepada yang berhak sepanjang hutang dari Tergugat telah dilunasi pada Turut Tergugat IV.

5. Bahwa untuk lebih menjamin terlindunginya hak-hak dan atau kepentingan-kepentingan Turut Tergugat IV selaku pihak yang beritikad baik "*te goeder trouw*" dengan telah memberikan kredit kepada Tergugat terlebih pula atas jawaban ini didasarkan pada dalil-dalil yang mendasarkan pada bukti-bukti yang otentik, maka untuk mendukung terciptanya kepastian hukum yang berbasis pada asas peradilan yang cepat dan sederhana "*justice denied justice delayed*" maka Turut Tergugat IV mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* agar menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan Penggugat (*Niet Onvankelijk verklaard*);

Berdasarkan pada jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonan yang tersebut diatas, maka bersama ini Turut Tergugat IV mohon dengan segenap hormat dan segala kerendahan hati kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkaraa *quosudilah* kiranya berkenan mempertimbangkan dan menerima jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonannya untuk selanjutnya memutuskan bahwa :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvandelijke verklaard*).
2. Menyatakan secara hukum Turut Tergugat IV adalah pihak yang beritikad baik yang harus dilindungi hak-hak dan kepentingan-kepentingannya secara hukum.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara.
4. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vorrad*) meski ada verzet, upaya banding, upaya kasasi maupun upaya hukum lainnya.

Atau Semula/ Sebagai Penggantinya :

Mengadili dan memberikan putusan hukum yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*) menurut peraturan perundang-undangan dan hukum yang dapat memenuhi rasa keadilan didalam masyarakat, menurut kebijaksanaan Majelis Hukum Pemeriksa perkara *a quo*.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding VI semula Turut Tergugat V telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Halaman 23 dari 40 halaman Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat V menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. Bahwa Turut Tergugat V tidak akan menanggapi dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya pada pokok-pokoknya saja khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat V.
3. *Eksepsi* Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*).
 - 3.1. Bahwa Gugatan yang diajukan 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 Penggugat tersebut adalah mengenai tindakan Tergugat yang menurut Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi tidak ada satupun dalil-dalil Tergugat yang menggambarkan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang dilakukan oleh Tergugat khususnya Turut Tergugat V.
 - 3.3. Bahwa ketidakjelasan dan kekaburan Gugatan yang diajukan 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 antaranya. Apabila terjadi saling bertentangan, mengakibatkan Gugatan mengandung cacat formil, sehingga Gugatan dianggap kabur (*obscur 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".

Halaman 24 dari 40 halaman Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT PLG



3.6. Bahwa baik dalam Posita maupun Petitem Gugatannya, Penggugat tidak dapat menjelaskan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat V. Penggugat hanya mendalilkan proses pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat V atas objek sengketa berupa :

Sebidang tanah seluas 144 M² berikut bangunan dan segala sesuatu di atasnya sesuai SHM No. 287/Kel. Kalidoni tanggal 06 Maret 2003 SU No. 08/Kalidoni/03 tanggal 27 Februari 2003 atas nama Riska Viviani terletak di Komplek PHDM IX 1D Rt. 05 Rw. 01 Kel. Kalidoni Kec. Kalidoni Kota Palembang Propinsi Sumatera Selatan.

Karena untuk mencegah timbulnya kerugian yang lebih banyak bagi Penggugat.

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

4. Eksepsi Gugatan *Error In Persona*.

4.1. Bahwa dalam Gugatannya, Penggugat menarik Turut Tergugat V karena dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melaksanakan proses lelang atas objek sengketa yaitu :

Sebidang tanah seluas 144 M² berikut bangunan dan segala sesuatu di atasnya sesuai SHM No. 287/Kel. Kalidoni tanggal 06 Maret 2003 SU No. 08/Kalidoni/03 tanggal 27 Februari 2003 atas nama Riska Viviani terletak di Komplek PHDM IX 1D Rt. 05 Rw. 01 Kel. Kalidoni Kec. Kalidoni Kota Palembang Propinsi Sumatera Selatan.

4.2. Bahwa dasar hukum yang berlaku pada saat Turut Tergugat V 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

Halaman 25 dari 40 halaman Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Turut Tergugat V tersebut merupakan tugas dan fungsi dari Turut Tergugat V, dan apabila ada permintaan lelang yang syarat dan ketentuannya telah dipenuhi, maka Turut Tergugat V 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 I 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 Turut Tergugat V dituntut secara hukum mengingat pelelangan tersebut telah memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku, serta tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan Turut Tergugat V dan terhadap pelaksanaan lelang tersebut juga tidak ada yang mengajukan penawaran.
- 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 Turut Tergugat V ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sehingga gugatan Penggugat tersebut telah salah pihak (*Error In Persona*), dan mohon kiranya Turut Tergugat V dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*.
- 4.6. Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Turut Tergugat V mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang untuk menerima eksepsi Turut Tergugat V, dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA.

Bahwa Turut Tergugat V mohon agar apa yang tertuang pada Jawaban dalam Eksepsi dianggap sebagai suatu kesatuan (*mutatis mutandis*) dengan Jawaban dalam pokok perkara ini.

Halaman 26 dari 40 halaman Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT PLG



Bahwa Turut Tergugat V secara tegas menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat tersebut kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.

Bahwa Turut Tergugat V tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil yang ditujukan kepada Turut Tergugat V.

Bahwa pokok permasalahan dalam Gugatan Penggugat khususnya untuk Turut Tergugat V adalah terkait dengan perbuatan Turut Tergugat V yang menurut Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melaksanakan proses lelang atas objek sengketa yaitu:

Sebidang tanah seluas 144 M² berikut bangunan dan segala sesuatu di atasnya sesuai SHM No. 287/Kel. Kalidoni tanggal 06 Maret 2003 SU No. 08/Kalidoni/03 tanggal 27 Februari 2003 atas nama Riska Viviani terletak di Komplek PHDM IX 1D Rt. 05 Rw. 01 Kel. Kalidoni Kec. Kalidoni Kota Palembang Propinsi Sumatera Selatan.

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.

5.1. Bahwa Turut Tergugat V 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 dijamin oleh orang tua Penggugat, Turut Tergugat I sudah terlebih dahulu mengeluarkan Surat Peringatan I (Pertama) No. 09/4067/BSS/SAM/SP/XI/19 tanggal 28 November 2019, Surat Peringatan II (Kedua) No. 09/4254/BSS/SAM/SP/XII/19 tanggal 12 Desember 2019, dan Surat Peringatan III (Ketiga) No. 09/4356/BSS/SAM/SP/XII/19 tanggal 23 Desember 2019, yang

Halaman 27 dari 40 halaman Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT PLG



ditujukan kepada Riska Viviani agar dapat menyelesaikan kewajiban utangnya. Namun karena Penanggung Hutang tetap tidak melunasi kewajibannya maka Turut Tergugat I melalui surat No. 023/050/BSS/SAM/L/IV/20 tanggal 22 April 2020, mengajukan Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Surat Pengantar SKPT Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Internet/E-Auction guna memperoleh pelunasan atas pinjaman Penanggung Hutang.

- 5.3. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa a quopada tanggal 03 Juli 2020 adalah merupakan lelang berdasarkan permintaan dari Sdr. Ranggalawe, Branch Manager PT. Bank Sahabat Sampoerna Cabang Palembang, sesuai dengan Surat Permohonan Lelang dan Penerbitan SKPT No. 023/050/BSS/SAM/L/IV/20 tanggal 22 April 2020.
- 5.4. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan Turut Tergugat I tersebut telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan ketentuan Pasal 13PMK 27/2016 yang dengan tegas menyatakan bahwa "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas I tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang", maka Turut Tergugat V selaku perantara lelang tidak dapat menolak permohonan lelang yang diajukan tersebut.
- 5.5. Bahwa menindaklanjuti Permohonan Lelang tersebut, maka Turut Tergugat V menetapkan jadwal pelaksanaan lelang melalui Surat No. S-745/WKN.4/KNL.02/2020 tanggal 08 Mei 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 Turut Tergugat I selaku Penjual telah mengumumkan kepada masyarakat umum melalui Selebaran tanggal 04 Juni 2020 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan pengumuman yang dimuat pada Surat Kabar Harian "Sumatera Ekspres" tanggal 19 Juni 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, Turut Tergugat I juga telah memberitahukan secara langsung kepada Pemilik jaminan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hutang/Penangguhan Hutang terkait dengan akan dilaksanakan lelang atas objek perkara *a quo* melalui Surat Nomor 023/060/BSS/SAM/L/V/20 tanggal 11 Mei 2020.

5.8. Bahwa untuk sahnya pelelangan, Turut Tergugat I juga telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ("SKPT") No.314/2020 tanggal 28 Mei 2020.

5.9. Bahwa lelang yang dilakukan Turut Tergugat V 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 tidak terbukti dan berdasar hukum bahwa Turut Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam surat Gugatannya tersebut, oleh karenanya tindakan Turut Tergugat V adalah sah dan mengikat secara hukum. dan Terhadap objek lelang sendiri waktu pelaksanaan lelang tidak ada yang mengajukan penawaran.

5.10. Bahwa Turut Tergugat V 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 : 440/14/2020 tanggal 03 Juli 2020 dalam pelaksanaan lelang ini tidak ada yang mengajukan penawaran.

5.11. Bahwa terhadap objek perkara *a quo*, Turut Tergugat I melalui surat Pernyataan Nomor 023/055/BSS/SAM/L/IV/20 tanggal 22 April 2020 menyatakan Bahwa sehubungan dengan penjualan/pelelangan jaminan atau obyek Hak Tanggungan tersebut di atas PT. Bank Sahabat Sampoerna Kantor Cabang Palembang berkedudukan di Jalan Lingkaran No. 356 C Kel. 15 Ilir Kec. Ilir Timur I Palembang selaku kreditur bertanggung jawab sepenuhnya terhadap nilai limit penjualan melalui lelang dan akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang terkait dengan obyek lelang/pelaksanaan lelang, serta akan bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL/pejabat lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa.

5.12. Bahwa selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan

Halaman 29 dari 40 halaman Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT PLG



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 Penggugat tidak memenuhi unsur-unsur dimaksud, maka dalil Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum sama sekali dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

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

5.14. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim mengeluarkan Turut Tergugat V sebagai pihak dalam perkara *a quo* dan sekaligus menolak seluruh tuntutan hukum dari Penggugat.

Bahwa Turut Tergugat V juga menolak dalil Gugatan 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*.

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

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat V cukup beralasan dan dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat V tanggal 03 Juli 2020 sesuai Risalah Lelang Nomor : 440/14/2020 tanggal 03 Juli 2020 adalah sah dan berdasarkan peraturan yang berlaku dan terhadap pelaksanaan lelang tersebut tidak ada yang mengajukan penawaran.

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang telah menjatuhkan putusan Nomor 113/Pdt.G/2020/PN Plg tanggal 1 Desember 2020 yang amar selengkapnya sebagai berikut :

MENGADILI:

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat mengenai Kewenangan mengadili Pengadilan Negeri Palembang secara absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Palembang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 113/Pdt.G/2020/PN Plg;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.868.000,-(satu juta delapan ratus enam puluh delapan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Palembang telah memberitahukan isi putusan perkara Nomor 113/Pdt.G/2020/PN Plg tanggal 1 Desember 2020 kepada Terbanding III semula Turut Tergugat II dan Terbanding IV semula Turut Tergugat III masing-masing berdasarkan Relas Pemberitahuan putusan Nomor 113/Pdt.G/2020/PN Plg tanggal 10 Desember 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri tersebut, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Akta Pernyataan Permohonan Banding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Palembang berdasarkan Akta Permohonan Banding Reg.No.43/Akta.Banding/2020/PN Plg. Jo.Perkara Nomor 113/Pdt.G/ 2020/PN.Plg tanggal 11 Desember 2020, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada para Terbanding semula Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III masing-masing pada

Halaman 31 dari 40 halaman Putusan Nomor 5/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 Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 5 Januari 2021, kepada Turut Tergugat I tanggal 23 Desember 2020, sedangkan kepada Turut Tergugat V tanggal 29 Desember 2020, dan kepada Turut Tergugat IV melalui surat yang dimintakan oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Palembang kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor W6.U1/5/HK.02/II/2021 tanggal 4 Januari 2021;

Menimbang, bahwa Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tanggal 8 Januari 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 8 Januari 2021 dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Tergugat pada tanggal 15 Januari 2021, kepada Turut Tergugat II dan III masing-masing pada tanggal 18 Januari 2021, kepada Turut Tergugat I pada tanggal 19 Januari 2021, kepada Turut Tergugat V pada tanggal 21 Januari 2021, dan kepada Turut Tergugat IV melalui surat yang dimintakan oleh Panitera Pengadilan Negeri Palembang kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor W6.U1/336/HK.02/II/2021 tanggal 27 Januari 2021;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat mengajukan Kontra Memori Banding pada tanggal 1 Februari 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 1 Februari 2021, dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 4 Februari 2021, kepada Para Terbanding semula Turut Tergugat I,II, dan III masing-masing pada tanggal 3 Februari 2021, kepada Turut Tergugat V pada tanggal 5 Februari 2021, sedangkan kepada Turut Tergugat IV melalui surat yang dimintakan oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Palembang kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor W6.U1/413/HK.02/II/2021 tanggal 2 Februari 2021;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding II semula Turut Tergugat I mengajukan Kontra Memori Banding pada tanggal 8 Februari 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 8 Februari 2021 dan Kontra Memori Banding tersebut telah disampaikan namun relaas dari masing-masing pihak masih dalam proses;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Palembang kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tanggal 4 Januari 2021, kepada Terbanding II semula Turut Tergugat I pada tanggal 23 Desember 2020, kepada Terbanding VI semula Turut Tergugat V pada tanggal 29 Desember 2020 dan kepada Terbanding

Halaman 32 dari 40 halaman Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I,III, dan IV semula Tergugat dan Turut Tergugat II dan III masing-masing pada tanggal 5 Januari 2021 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterima relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Memori Banding yang diajukan oleh Pemanding semula Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Palembang tentang eksepsi Tergugat mengenai Pengadilan Negeri Palembang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini sudah sepatutnya dikabulkan telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum.
- Bahwa dalam perkara *a quo* Pemanding/Penggugat pada posita gugatan pada pokoknya merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat yaitu melakukan pemindahan hak Sertipikat Hak Milik No. 287 milik Penggugat menggunakan Akta Jual Beli No. 23/2018 yang direkayasa oleh Tergugat. Maka dari itu sudah seharusnya Akta Jual Beli yang demikian tidak memenuhi persyaratan sahnyanya suatu perjanjian.

Sehubungan dengan petitum gugatan Penggugat pada bagian pokok perkara poin 4 juncto poin 6 yaitu :

4. menyatakan bahwa Akta Jual Beli yang direkayasa oleh Tergugat maupun Sertipikat Hak Milik No. 287 yang telah dibalik nama Turut Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum, dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;
5. ---
6. Memerintahkan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV memproses dan menghapus nama Tergugat serta mengembalikan kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 287 kepada Penggugat;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, terdapat empat syarat (kumulatif) yang harus terpenuhi agar suatu perjanjian dapat dikatakan sah secara hukum, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Halaman 33 dari 40 halaman Putusan Nomor 5/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 Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga apabila keempat syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut, adalah tidak sah atau batal sejak semula, artinya perjanjian jual beli Sertipikat Hak Milik No. 287 tidak pernah ada.

Bahwa jika Akta Jual Beli dapat dibuktikan menurut hukum adalah fiktif/direkayasa maka konsekuensi logis terhadap pemindahan hak terhadap SHM No. 287 atas nama Rizka Viviani batal sejak semula oleh karena dibuat menggunakan dasar yang bertentangan dengan hukum.

Oleh karena itu dihubungkan dengan petitum gugatan Penggugat poin 6 Pembanding meminta kepada Majelis Hakim pada tingkat pertama yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memerintahkan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV memproses dan menghapus nama Tergugat serta mengembalikan kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 287 kepada Penggugat.

Bahwa selaras dengan itu, Putusan Pengadilan Negeri Serui Nomor 04/Pdt.G/2014/PN.Sri tertanggal 03 Oktober 2014 yang menguatkan pada tingkat kasasi dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3354 K/Pdt/2014 tertanggal 11 Mei 2016 yang pokok perkaranya memiliki kesamaan mengenai perbuatan melawan hukum terkait pemindahan hak/balik nama Sertipikat Tanah dengan menggunakan Akta Jual Beli yang direkayasa, yang amar putusannya yaitu :

MENGADILI;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum Sertifikat atas kepemilikan tanah dengan Hak Guna Bangunan No.54/Desa Serui Kota a.n JONGOR MARPAUNG,BA (Penggugat) tanggal 26 Agustus 1982 seluas 1000 M² (Seribu Meter Persegi) yang terletak di Jalan Gajah Mada Kelurahan Serui Kota dengan batas-batas sebagaimana tertulis dalam sertifikat yaitu ;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : G.S No. 70 / 1930 ;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Adat ;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : G.S No. 03 / 1981 ;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : Jl. Gajah Mada – Serui ;Adalah milik Penggugat;
3. Menyatakan bahwa penguasaan (Penggugat) atas Objek Sengketa adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan bahwa perbuatan para Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III yang membuat Akta Jual Beli yang rekayasa dan (Turut Tergugat) yang menerima lalu merubah Sertifikat No.54/Desa Serui Kota tanggal 26 Agustus 1982 dari Bank

Halaman 34 dari 40 halaman Putusan Nomor 5/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 Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- BRI Cabang Serui dan membalik nama sertifikat Objek Sengketa menjadi atas nama Marulak Pandapotanpanjaitan (Tergugat I) tanpa sepengetahuan/Seijin (Penggugat) sebagaipemilik sertifikat I adalah tanpa alasan yang sah dan beritikaad burukmerupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli yang direkayasa oleh (Tergugat) maupunSertifikat tanah/objek sengketa yang telah dibalik nama oleh (TurutTergugat) tidak mempunyai kekuatan hukum dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;
 6. Menyatakan bahwa Sita Jaminan terhadap objek Sengketa / gugatan (tanah dan rumah) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Serui adalah sah danberharga;
 7. Menyatakan bahwa penghuni yang kini menempati atau mendiami rumah yang ada dalam objek sengketa karena mendapat hak dari Tergugat I segerakeluar dan mengosongkan Rumah tersebut dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat tanpa syarat dan segera meninggalkan objek sengketa;
 8. Memerintahkan Turut Tergugat agar dapat menerbitkan sertifikat atas objek sengketa untuk dan atas nama Penggugat;
 9. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Serui Nomor 04/Pdt.G/2014/PN.Sritersebut di atas yang amar putusannya pada poin 5 memiliki kesamaan dengan petitum gugatan Pembanding/Penggugat pada poin 4. Oleh karena itu, jika dibandingkan dengan putusan pengadilan negeri Serui yang telah memiliki kekuatan hukum tetap tersebut sudah seharusnya Pengadilan Negeri Palembang berwenang memeriksa perkara Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Plg.

Mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima Permohonan Banding Pembanding dahulu Penggugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Palembang berwenang memeriksa dan mengadili perkara Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Plg;
3. Membatalakan Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.PLG, tertanggal 30 Oktober 2020;
4. Memerintahkan Pengadilan Negeri Palembang untuk memeriksa kembali perkara *a quo*;
5. Menghukum Pihak yang kalah untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini.

Halaman 35 dari 40 halaman Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pertimbangan hukum dan amar dalam putusan a quo telah berdasarkan alasan dan dasar hukum yang benar dan tepat sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, sehingga dengan demikian telah sepatutnya untuk dikuatkan;
2. Bahwa Pembanding mengajukan upaya hukum banding dengan alasan hasil komparasi (perbandingan) antara Amar putusan Pengadilan Negeri Serui Nomor 04/Pdt.G/2014/PN Sri tanggal 03 Oktober 2014 dibandingkan dengan amar Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 113/Pdt.G/2020/PN. Plg tanggal 30 Oktober 2020 karena petitum dalam kedua perkara hampir sama tetapi kedua perkara diadili dengan amar putusan yang berbeda;
3. Bahwa Petitum dalam kedua perkara yang hamper sama tidak serta merta menjadi alasan kedua perkara diadili dengan amar putusan yang wajib sama pula, karena nyatanya duduk perkara dalam kedua perkara yang dibandingkan tersebut sangat jauh berbeda sehingga pertimbangan hakim dalam memutuskan serta amar yang dihasilkan dijatuhkan juga berbeda. Bahwa oleh karena itu alasan yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat yang hanya membandingkan pada bagian amar putusan dan bukan membandingkan pada bagian duduk perkara merupakan alasan yang tidak benar dan tidak pula tepat;
4. Mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan dengan amarnya sebagai berikut :
 - Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
 - menguatkan putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 113/Pdt.G/2020/PN Plg tertanggal 30 Oktober yang dimohonkan banding tersebut;
 - Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding II semula Turut Tergugat I mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang Nomor 113/Pdt.G/2020/PN. Plg tanggal 1 Desember 2020 telah memberikan

Halaman 36 dari 40 halaman Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusannya yang pada intinya mengabulkan Eksepsi Tergugat mengenai Kewenangan mengadili Pengadilan Negeri Palembang secara absolut, menyatakan Pengadilan Negeri Palembang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 113/pdt.G/2020/PN Plg dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

2. Bahwa atas putusan ini Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang sudah tepat dan benar dalam menerapkan hukum dan mengabulkan Eksepsi Tergugat mengenai Kewenangan mengadili Pengadilan Negeri Palembang secara absolut maka terhadap pokok perkara Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lagi terhadap bukti-bukti surat dari Penggugat karena putusan tersebut sudah didasari atas pertimbangan hukum yang tepat sesuai dengan aturan dan kaedah hukum yang berlaku dari sisi hukum acaranya, sehingga apa yang dikatakan oleh Penggugat / Pembanding dalam Memori Bandingnya adalah tidak tepat dan tidak benar sama sekali;
3. Bahwa objek sengketa a quo dahulu atas nama Abdul Muthalib kemudian beralih kepada Verdiansyah kemudian beralih atas nama Naimon Pramanta, SH., (Penggugat) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 909/2005 tanggal 9 Nopember 2005 dihadapan PPAT Husnawaty, S.H., kemudian beralih atas nama Riska Viviani (Tergugat) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 23/2018 tanggal 21 Maret 2018 dihadapan PPAT Erry Guston, S.H., kemudian berdasarkan Akta Hak Tanggungan Nomor 1607/2018 tanggal 26 Maret 2018 dihadapan PPAT Mily Armelia, S.H., M.Kn dipasang Hak Tanggungan pada PT. Permodalan Nasional dan di Roya berdasarkan Surat Roya No.S-065/SR-PNM-PLB/II/2019 kemudian dipasang Hak Tanggungan pada PT. Bank Sahabat Sampoerna berdasarkan Akta Hak Tanggungan Nomor 1519/2019 tanggal 18/03/2019 dihadapan PPAT Elvina Darman, S.H., M.Kn bahwa peralihan yang dilakukan sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya PP. No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
4. Mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan yang amarnya :
 - Menolak seluruh gugatan dan menolak permohonan banding serta Memori Banding Pembanding / Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak diterima;
 - menguatkan putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 113/Pdt.G/2020/PN Plg tanggal 1 Desember 2020;

Halaman 37 dari 40 halaman Putusan Nomor 5/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 Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan pihak Pembanding/Penggugat sebagai pihak yang kalah dan membayar biaya perkara ini sesuai dengan ketentuan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari, dan mencermati serta mengkaji dengan seksama, keseluruhan berkas perkara, yang terdiri dari surat gugatan, jawaban, berita acara persidangan, alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa, baik itu berupa surat maupun saksi-saksi, serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 113/Pdt.G/2020/PN Plg tanggal 1 Desember 2020, Memori Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dan Kontra Memori Banding dari Para Terbanding semula Tergugat dan Turut Tergugat I, maka Majelis Hakim Tingkat banding berpendapat, bahwa apa yang telah dipertimbangkan dan disimpulkan serta diputuskan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, baik itu menyangkut pertimbangan hukum mengenai eksepsi, maupun pertimbangan hukum menyangkut materi gugatan, telah dipertimbangkan dan diputus dengan tepat dan benar, sesuai dengan fakta-fakta di persidangan, selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding mengambil alih seluruh pertimbangan tersebut untuk dijadikan sebagai pertimbangan dalam menjatuhkan putusan pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa mengenai alasan-alasan dalam Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat dan Kontra Memori Banding dari Para Terbanding semula Tergugat dan Turut Tergugat I hanyalah merupakan pengulangan-pengulangan terhadap apa yang terjadi dalam proses persidangan dan Majelis Hakim Tingkat Banding juga tidak menemukan hal-hal / fakta-fakta hukum yang baru yang perlu dipertimbangkan dan oleh karenanya Memori Banding dan Kontra Memori Banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan semua uraian pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dan mengambil alih seluruh pertimbangan tersebut untuk dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 113/Pdt.G/2020/PN Plg tanggal 1 Desember 2020 tetap dipertahankan dan dikuatkan dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah, maka Pembanding semula Penggugat dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, dan untuk tingkat

Halaman 38 dari 40 halaman Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banding jumlahnya sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan dalam RBg serta Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, serta peraturan-peraturan hukum lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan Banding dari Pemanding semula Penggugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 113/Pdt.G/2020/PN Plg tanggal 1 Desember 2020 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pemanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang pada hari Rabu tanggal 17 Februari 2021 oleh PRAMODANA K.K. ATMADJA,S.H.,M.Hum., Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Palembang /selaku Hakim Ketua, Dr. AHMAD YUNUS,S.H.,M.H. dan Hj.MIEN TRISNAWATY ,S.H.,M.H.,masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 23 Februari 2021 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, serta dibantu WARTONO,S.H.,Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Palembang, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya;

HAKIM – HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

Dr. AHMAD YUNUS,S.H.,M.H.

PRAMODANA K.K. ATMADJA,S.H.,M.Hum.,

Hj.MIEN TRISNAWATY,S.H.,M.H.,

PANITERA PENGGANTI,

Halaman 39 dari 40 halaman Putusan Nomor 5/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)



WARTONO, S.H.

Biaya – biaya

- Materai Putusan	Rp. 10.000,00.
- Redaksi Putusan	Rp. 10.000,00.
- Pemberkasan / Pengiriman	<u>Rp. 130.000,00.</u>

JUMLAH Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);