



PUTUSAN

Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kasongan yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

JAMARI Alias H. JEMARI TASLIM, bertempat tinggal di jalan Pasar RT.021 Desa Hampalit, Kecamatan Katingan Hilir, Kabupaten Katingan, Provinsi Kalimantan Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;

YULIDA, bertempat tinggal di jalan Pasar RT.021 Desa Hampalit, Kecamatan Katingan Hilir, Kabupaten Katingan, Provinsi Kalimantan Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;

Untuk Selanjutnya Penggugat I dan Penggugat II disebut sebagai para Penggugat;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **1. ADI, S.H., 2. HARJOYO, S.H.**, Advokat/Pengacara dari kantor Jasa Hukum "**ADI, S.H. & PARTNERS**" yang beralamat di Jalan Singa Raya Kota Palangka Raya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Januari 2021 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Negeri Kasongan dengan Nomor register 7/PDT/2021/SK/PN. KSN;

M E L A W A N :

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk, berkedudukan di Jalan Kasongan Palangka Raya Km.2 Kasongan, Kelurahan Kasongan baru, Kecamatan Katingan Hilir, Kabupaten Katingan, Provinsi Kalimantan Tengah, selanjutnya disebut Tergugat I;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **1. HENGKI OMPU SUNGGU, S.H., M.Kn**; **2. MUHAMMAD ARSYAD FARMADI** ; **3. UJANG RUKMAN, S.H., M.Kn** ; **4. GINA NAUFISA, S.H., M.H** ; **5. MUHAMMAD RIDHO, S.H., M.Kn** ; **6. JHON TINOY** ; **7. SATRIO CILLY CANDRA** ; **8. AGUSTINI TRISYANINGSIH** ; **9.**

Halaman 1 dari 83 Putusan Nomor.2/Pdt.G/2021/PNKsn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

FITRIANI., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor B.220/KC/ADK/01/2021 tanggal 27 Januari 2021, telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kasongan dibawah Register Nomor 10/Pdt/2021/SK/PN.KSN tertanggal 2 Februari 2021;

HAWILA ADELITA BUKIT, berkedudukan di Jalan Turi No. 38 RT.002/RW.013Kelurahan Panarung, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah, selanjutnya disebut Tergugat II;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **1. KOMBES POL SANDI A. MUSTOFA, S.I.K., M.H; 2. KOMPOL F. SUKARINALDO, S.H., ; 3. AKP AJI SUSENO, S.H., ; 4. BRIPKA PETRA NURBI, S.H., ; 5. BRIGPOL AFFURU W. SAINGAN, S.H.**, berdasarkan Penetapan Kuasa Insidentil Nomor 8/PDT/2021/SK/PN Ksn tanggal 27 Januari 2021;

KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG PALANGKA RAYA, Jalan G. Obos Km.I No. 19 Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah, selanjutnya disebut .. Turut Tergugat I;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **1. R. B. SIGIT BUDI PRABOWO; 2. HARTINI ; 3. DEVI RIANDANI ; 4. DIAH ILMI RIZQIANA** berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-52/MK.6/KN.8/2020 tanggal 28 Januari 2021, telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kasongan dibawah Register Nomor 12/Pdt/2021/SK/PN.KSN tertanggal 23 Februari 2021;

NOTARIS ANTONI PRIAGUNG, S.H., berkedudukan di Jalan Tjilik Riwut KM.0,5 Kasongan, Kelurahan Kasongan Baru, Kecamatan Katingan Hilir, Kabupaten Katingan, Provinsi Kalimantan Tengah, selanjutnya disebut Turut Tergugat II;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **1. EDI ROSANDI, S.Sos., S.H., M.Hum.; 2. RUSNAWATI, S.H.** Advokat & Penasihat Hukum Pada RUMAH HUKUM ROSANDI & RUSNAWATI yang beralamat di Jalan S Parman, Komplek Pertokoan No. B7 RT.02 RW.17 Kelurahan Langkai, Kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 April 2021 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Negeri Kasongan dengan Nomor register 20/PDT/2021/SK/PN. KSN;

BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KATINGAN, berkedudukan
Halaman 2 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



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

di Jalan Ahmad Yani Komplek Perkantoran Kereng
Humbang No. 39 Kelurahan Kasongan Baru, Kecamatan
Katingan Hilir, Kabupaten Katingan, Provinsi Kalimantan
Tengah, selanjutnya disebut..... Turut Tergugat III;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **1. LISTERI MANURUNG, S.H ; 2. KOSASIH GUNAWAN, S.ST ; 3. ALIF DIMA APRI JAYANI, S.H. ; 4. ARINI SUKMA BESTARI** berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 04/SK-62.06.MP.02.02.01/I/2021 tanggal 25 Januari 2021, telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kasongan dibawah Register Nomor 9/Pdt/2021/SK/PN.KSN tertanggal 2 Februari 2021;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kasongan Nomor: 2/Pen.Pdt.G/2021/PN Ksn tanggal 20 Januari 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim;

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor: 2/Pen.Pdt.G/2021/PN Ksn tanggal 20 Januari 2021 tentang Hari Sidang;

Setelah membaca berkas perkara

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Januari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kasongan pada tanggal 20 Januari 2021 dalam Register Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat memiliki Kavling Tanah dengan letak, ukuran tanah, dan batas – batas yaitu sebagai berikut :
 - 1.1. Penggugat I memiliki Tanah dengan Kavling No. 795 dulu terletak di Desa Telangkah sekarang terletak di Jalan Pasar Lama Kereng Pangi Desa Hampalit Kecamatan Katingan Hilir Kabupaten Katingan Provinsi Kalimantan Tengah, dengan ukuran Luas 76 M2 (Meter Persegi), dengan batas – batas : Utara berbatasan dengan Hj. Yulida, Timur berbatasan dengan Hj. Yulida, Selatan berbatasan dengan Jalan Pasar Lama, Barat berbatasan dengan Jalan Pahlawan;

Halaman 3 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.2. Penggugat II memiliki Tanah dengan Kavling No. 796 dulu terletak di Desa Telangkah sekarang terletak di Jalan Pasar Lama / Jalan Pahlawan Kereng Pangi Desa Hampalit Kecamatan Katingan Hilir Kabupaten Katingan Provinsi Kalimantan Tengah, dengan ukuran Luas 76 M2 (Meter Persegi), dengan batas – batas : Utara berbatasan dengan Supriyadi dan Yohana, Timur berbatasan dengan Hj. Yulida, Selatan berbatasan dengan H. Jamari, Barat berbatasan dengan Jalan Pahlawan;

1.3. Penggugat II memiliki Tanah dengan Kavling No. 83 yang terletak di Jalan Pasar Lama Kereng Pangi Desa Hampalit Kecamatan Katingan Hilir Kabupaten Katingan Provinsi Kalimantan Tengah, dengan ukuran Luas 126 M2 (Meter Persegi), dengan batas – batas : Utara berbatasan dengan Yohana dan Supriyadi, Timur berbatasan dengan Supriyadi Y. Embang, Selatan berbatasan dengan Jalan Pasar Lama, Barat berbatasan dengan H. Jamari dan Hj. Yulida;

Selanjutnya ke 3 (tiga) Kavling tanah tersebut disebut sebagai Tanah Objek Sengketa;

2. Bahwa dasar alas hak tanah objek sengketa milik Para Penggugat tersebut yaitu :

2.1. Tanah milik Penggugat I dengan Kavling No. 795 dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 795 tanggal 13 Maret 2002 atas nama H. Jemari Taslim;

2.2. Tanah milik Penggugat II dengan Kavling No. 796 dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 796 tanggal 13 Maret 2002 atas nama Hj. Yulida;

2.3. Tanah milik Penggugat II dengan Kavling No. 83 dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 83 tanggal 20 November 2006 atas nama Hj. Yulida;

3. Bahwa sebelumnya pada tahun 2010 Penggugat I telah melakukan pinjaman uang berupa perjanjian kredit dengan Tergugat I dengan pinjaman pokok sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) berdasarkan Surat Perjanjian Membuka Kredit No. 070 tanggal 07 Juni 2010, dan perjanjian kredit tersebut akan dibayar dengan cara dicicil oleh Penggugat I kepada Tergugat I sampai lunas, dan Penggugat I pada tahun pertama membayar tiap bulannya sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) sehingga

Halaman 4 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.

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

selama 1 (satu) tahun berjalan sudah terbayar Rp 480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah), selanjutnya ada dilakukan pembayaran lagi sebesar Rp 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah), dan sisa pinjaman kredit Penggugat I dilakukan kesepakatan akan dibayar dengan dicicil sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) untuk tiap bulannya sampai lunas;

4. Bahwa yang dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit Penggugat I tersebut yaitu 3 (tiga) Kavling tanah berikut bangunan rumah toko diatasnya yaitu :
 - 4.1. Tanah milik Penggugat I berupa Sertipikat Hak Milik No. 795 tanggal 13 Maret 2002 atas nama H. Jemari Taslim,
 - 4.2. Tanah milik Penggugat II berupa Sertipikat Hak Milik No. 796 tanggal 13 Maret 2002 atas nama Hj. Yulida, dan
 - 4.3. Tanah milik Penggugat II berupa Sertipikat Hak Milik No. 83 tanggal 20 November 2006 atas nama Hj. Yulida;
5. Bahwa dari kesepakatan perjanjian kredit tersebut Penggugat I telah memenuhi hak dan kewajibannya dimana Penggugat I telah membayar kewajiban kreditnya untuk tiap bulannya kepada Tergugat I, bahkan total pembayaran kredit Penggugat I pada tahun 2016 sudah berjumlah Rp 736.738.450,- (tujuh ratus tiga puluh enam juta tujuh ratus tiga puluh delapan ribu empat ratus lima puluh rupiah) sehingga sudah melebihi dari 70 % pembayaran dari total pinjaman pokok Penggugat I sebelumnya yang berjumlah Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
6. Bahwa Penggugat I sebelumnya sempat mengalami kendala dalam hal pembayaran kredit tersebut, lalu dengan itikad baik Penggugat mengajukan Restrukturisasi Kredit terhadap Tergugat I supaya memberikan keringanan perpanjangan waktu dalam hal pembayaran kredit tersebut, dimana Penggugat I sempat mengalami kendala usaha sehingga masih ada itikad baik Penggugat I untuk tetap berkoordinasi dengan pihak Tergugat I;
7. Bahwa yang menjadi permasalahan ternyata telah dilakukan proses peralihan berupa hak tanggungan atas jaminan kredit Penggugat I berupa 3 (tiga) Kavling tanah berikut bangunan rumah toko diatas tersebut, dimana Penggugat I tidak pernah sama sekali berhadapan dengan Tergugat I di depan Notaris Antoni Priagung,SH selaku Turut Tergugat II untuk membuat dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 461/APHT/2015 tertanggal 4 Desember 2015 tersebut;

Halaman 5 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.

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

8. Bahwa proses pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 461/APHT/2015 tertanggal 4 Desember 2015 yang dibuat dikantor Turut Tergugat II tersebut cacat hukum karena tanpa melalui prosedur hukum pemberian hak tanggungan yang sebenarnya, sebagaimana didalam ketentuan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, sehingga Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 461/APHT/2015 tertanggal 4 Desember 2015 tersebut menjadi batal demi hukum;
9. Bahwa terdapat Sertipikat Hak Tanggungan No. 18/2016 atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat III (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Katingan) tertanggal 6 Februari 2016, padahal dari awal Penggugat I tidak pernah berhadapan bersama – sama dengan Tergugat I untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 461/APHT/2015 tertanggal 4 Desember 2015 didepan Notaris Antoni Priagung,SH selaku Turut Tergugat II, sehingga Sertipikat Hak Tanggungan No. 18/2016 atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk tanggal 6 Februari 2016 tersebut menjadi cacat hukum;
10. Bahwa jika diperhatikan dari rentang waktu penerbitan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 461/APHT/2015 tertanggal 4 Desember 2015 sampai diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan No. 18/2016 atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk tertanggal 6 Februari 2016, memiliki jangka waktu melebihi 7 (tujuh) hari sebagaimana yang diamanatkan didalam Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, sehingga menjadi cacat hukum dan melanggar asas publisitas dalam hal pemberian hak tanggungan sehingga tidak mengikat bagi pihak ketiga;
11. Bahwa yang menjadi permasalahan dimana Tergugat II dijadikan sebagai pihak pemenang lelang atas lelang jaminan kredit Penggugat I berupa 3 (tiga) Kavling tanah berikut bangunan rumah toko diatas tersebut, dimana proses lelang tersebut dilakukan oleh pihak Turut Tergugat I (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Palangka Raya) dengan menjadikan Tergugat II sebagai pemenang lelang berdasarkan kutipan risalah lelang No.123/56/2019 tanggal 22 April 2019;
12. Bahwa perlu diketahui proses lelang yang dilakukan Turut Tergugat I atas barang jaminan kredit Penggugat I berupa 3 (tiga) Kavling tanah berikut

Halaman 6 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



bangunan rumah toko diatas tersebut telah cacat hukum, sebab dari awal Pemberian Hak Tanggungan atas barang jaminan sebelumnya sudah cacat hukum, sehingga proses lelang atas jaminan utang Penggugat I tersebut menjadi batal dan tidak sah;

13. Bahwa yang menjadi permasalahan Tergugat II telah mengajukan Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan pada bulan Juli 2019 terhadap 3 (tiga) Kavling tanah berikut bangunan rumah toko diatas milik Penggugat I dan Penggugat II yang dijadikan jaminan utang Penggugat I sebelumnya, padahal secara hukum pemberian hak tanggungan atas 3 (tiga) Kavling tanah berikut bangunan rumah toko diatas milik Para Penggugat tersebut cacat hukum dan batal demi hukum;
14. Bahwa dengan cacat hukum dan batalnya pemberian hak tanggungan atas 3 (tiga) Kavling tanah berikut bangunan rumah toko diatas milik Para Penggugat tersebut, mengakibatkan Tergugat II tidak memiliki hak untuk mengajukan Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan terhadap 3 (tiga) Kavling tanah berikut bangunan rumah toko diatas milik Para Penggugat tersebut, termasuk Tergugat II tidak memiliki hak untuk memegang dan menguasai ke 3 (tiga) Sertipikat Hak Milik dari Para Penggugat atas 3 (tiga) kavling tanah dan bangunan tersebut;
15. Bahwa sebelumnya Para Penggugat mengalami tindakan yang tidak sepatutnya secara hukum dimana akibat Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan oleh Tergugat II itu mengakibatkan Para Penggugat harus mengosongkan tanah dan bangunan milik Para Penggugat;
16. Bahwa perbuatan Tergugat I yang melakukan peralihan hak tanggungan atas 3 (tiga) Kavling tanah berikut bangunan rumah toko diatas milik Para Penggugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dimana proses pemberian hak tanggungan tersebut bertentangan dengan ketentuan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
17. Bahwa perbuatan Tergugat II yang mengajukan Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan dan menguasai ke 3 (tiga) Sertipikat Hak Milik dari Para Penggugat atas 3 (tiga) kavling tanah dan bangunan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dimana Tergugat II tidak memiliki hak untuk mengajukan Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan dan menguasai ke 3 (tiga) Sertipikat Hak Milik mengingat proses pemberian hak tanggungan

Halaman 7 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



tersebut bertentangan dengan ketentuan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

18. Bahwa akibat tindakan Tergugat I yang melakukan proses pemberian hak tanggungan terhadap tanah objek sengketa yang bertentangan dengan ketentuan Undang-undang No. 4 Tahun 1996, mengakibatkan Para Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), dimana Para Penggugat kehilangan hak haknya atas tanah objek sengketa tersebut;
19. Bahwa akibat tindakan Tergugat II yang menguasai ke 3 (tiga) Sertipikat Hak Milik tanah objek sengketa serta mengajukan Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan mengingat proses pemberian hak tanggungan tersebut bertentangan dengan ketentuan Undang-undang No. 4 Tahun 1996, mengakibatkan Para Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah), dimana Para Penggugat kehilangan hak haknya atas tanah objek sengketa tersebut dan Para Penggugat sempat dilakukan proses pelaksanaan pengosongan objek sengketa akibat permohonan eksekusi Tergugat II tersebut;
20. Bahwa Para Tergugat patut secara hukum membayar kerugian Immateriil (kerugian moril) yang diderita Para Penggugat yaitu sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), dimana Para Penggugat merasa malu dan direndahkan terhadap tetangga dan masyarakat sekitar akibat perbuatan Para Tergugat tersebut;
21. Bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Pasal 1365 BW, dimana perbuatan Para Tergugat tersebut telah melanggar hak hak Para Penggugat atas tanah objek sengketa;
22. Bahwa Para Penggugat mempunyai prasangka yang beralasan terhadap itikad buruk dari Para Tergugat untuk mengalihkan, memindahkan, menjualkan, merubah bentuk ataupun mengalihkan fungsi dan peruntukan objek sengketa yang sekarang dipersengketakan, maka sangat beralasan secara hukum Para Penggugat meminta supaya mohon terlebih dahulu agar Pengadilan Negeri Kasongan meletakkan Sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas objek sengketa tersebut;
23. Bahwa untuk menjamin Para Tergugat mematuhi isi putusan tersebut, maka Para Tergugat harus membayar uang paksa / dwang som setiap hari atas

Halaman 8 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterlambatan melaksanakan putusan yang diperhitungkan sejak putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);

24. Menghukum Para Turut Tergugat supaya tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
25. Memberikan putusan supaya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun ada verzet, banding, atau kasasi.

Bahwa berdasarkan semua uraian dalil dalil pada Posita Gugatan diatas, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Palangka Raya melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

DALAM PROVISI :

1. Memerintahkan Para Tergugat untuk tidak melakukan proses jual beli ataupun peralihan hak terlebih dahulu terhadap ke 3 (tiga) sertifikat hak milik tanah objek sengketa sampai menunggu adanya putusan pengadilan dalam perkara ini yang berkekuatan hukum tetap;
2. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun ada verzet, banding, atau kasasi;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik sah tanah Tanah dengan letak, ukuran tanah, dan batas – batas yaitu sebagai berikut :
 - 2.1. Penggugat I memiliki Tanah dengan Kavling No. 795 dulu terletak di Desa Telangkah sekarang terletak di Jalan Pasar Lama Kereng Pangi Desa Hampalit Kecamatan Katingan Hilir Kabupaten Katingan Provinsi Kalimantan Tengah, dengan ukuran Luas 76 M2 (Meter Persegi), dengan batas – batas : Utara berbatasan dengan Hj. Yulida, Timur berbatasan dengan Hj. Yulida, Selatan berbatasan dengan Jalan Pasar Lama, Barat berbatasan dengan Jalan Pahlawan;
 - 2.2. Penggugat II memiliki Tanah dengan Kavling No. 796 dulu terletak di Desa Telangkah sekarang terletak di Jalan Pasar Lama / Jalan Pahlawan Kereng Pangi Desa Hampalit Kecamatan Katingan Hilir Kabupaten Katingan Provinsi Kalimantan Tengah, dengan ukuran Luas 76 M2 (Meter Persegi), dengan batas – batas : Utara berbatasan

Halaman 9 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Supriyadi dan Yohana, Timur berbatasan dengan Hj. Yulida, Selatan berbatasan dengan H. Jamari, Barat berbatasan dengan Jalan Pahlawan;

- 2.3. Penggugat II memiliki Tanah dengan Kavling No. 83 yang terletak di Jalan Pasar Lama Kereng Pangi Desa Hampalit Kecamatan Katingan Hilir Kabupaten Katingan Provinsi Kalimantan Tengah, dengan ukuran Luas 126 M2 (Meter Persegi), dengan batas – batas : Utara berbatasan dengan Yohana dan Supriyadi, Timur berbatasan dengan Supriyadi Y. Embang, Selatan berbatasan dengan Jalan Pasar Lama, Barat berbatasan dengan H. Jamari dan Hj. Yulida;
3. Menyatakan sah dan mengikat bukti kepemilikan Para Penggugat atas tanah objek sengketa yaitu :
 - 3.1. Tanah milik Penggugat I berupa Sertipikat Hak Milik No. 795 tanggal 13 Maret 2002 atas nama H. Jemari Taslim,
 - 3.2. Tanah milik Penggugat II berupa Sertipikat Hak Milik No. 796 tanggal 13 Maret 2002 atas nama Hj. Yulida, dan
 - 3.3. Tanah milik Penggugat II berupa Sertipikat Hak Milik No. 83 tanggal 20 November 2006 atas nama Hj. Yulida;
4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan tidak sah dan batal Pemberian Hak Tanggungan atas ke 3 (tiga) Sertipikat Hak Milik tanah objek sengketa tersebut;
6. Menyatakan tidak sah dan batal Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 461/APHT/2015 tertanggal 4 Desember 2015;
7. Menyatakan cacat hukum Sertipikat Hak Tanggungan No. 18/2016 atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk tertanggal 6 Februari 2016;
8. Menyatakan tidak sah pelaksanaan lelang ke 3 (tiga) Sertipikat Hak Milik tanah objek sengketa tersebut;
9. Menyatakan tidak sah permohonan eksekusi hak tanggungan oleh Tergugat II terhadap ke 3 (tiga) Sertipikat Hak Milik tanah objek sengketa tersebut;
10. Menghukum Tergugat II supaya mengembalikan ke 3 (tiga) Sertipikat Hak Milik tanah objek sengketa tersebut yang sebelumnya dijadikan hak tanggungan;
11. Menghukum Tergugat I membayar kerugian materiil kepada Para Penggugat sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), dimana Para

Halaman 10 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.

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)



Penggugat kehilangan hak haknya atas tanah objek sengketa akibat proses pemberian hak tanggungan tersebut;

12. Menghukum Tergugat II membayar kerugian materiil kepada Para Peggugat sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah), dimana Para Peggugat kehilangan hak haknya atas tanah objek sengketa tersebut dan Para Peggugat sempat dilakukan proses pelaksanaan pengosongan objek sengketa akibat permohonan eksekusi Tergugat II tersebut;
13. Menghukum Para Tergugat membayar kerugian Immateriil (kerugian moril) yang diderita Para Peggugat yaitu sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), dimana Para Peggugat merasa malu dan direndahkan terhadap tetangga dan masyarakat sekitar akibat perbuatan Para Tergugat tersebut;
14. Meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) dan berharga atas objek sengketa tersebut;
15. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwang som*) setiap hari atas keterlambatan melaksanakan putusan yang diperhitungkan sejak putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah);
16. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun ada verzet, banding, atau kasasi;
17. Menghukum Para Turut Tergugat supaya tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
18. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*). Terima kasih.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk Para Peggugat dan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, serta Turut Tergugat III hadir kuasanya masing-masing;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk AFRIAN FARYANDI, S.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Kasongan, sebagai mediator;



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan mediator tanggal 11 Februari 2021 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil sehingga persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat Gugatan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III telah memberikan Jawabannya secara tertulis pada tanggal 15 Maret 2021 yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

EKSEPSI / JAWABAN TERGUGAT I

I. DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGGUGAT KABUR / TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)

1. B a h w a Setelah Tergugat I pelajari gugatan Penggugat dengan seksama dan mendalam, ternyata *causa prima* dari gugatan Penggugat adalah perihal keberatan lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah bangunan yang diuraikan sebagai berikut :
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) No.795 an. Jemari Taslim
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) No.796 an. Hj Yulida
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) No.83 an. Hj Yulida
2. B a h w a Dalam tuntutan provisinya Penggugat memerintahkan Para Tergugat untuk tidak melakukan peralihan hak atas objek sengketa (terkait obyek sengketa berupa tanah dan bangunan yang diuraikan sebagai berikut :
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) No.795 an. Jemari Taslim
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) No.796 an. Hj Yulida
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) No.83 an. Hj Yulida

Yang membingungkan bagi Tergugat I adalah, bagaimana Tergugat I dapat menghentikan dari upaya-upaya yang dimaksud oleh Penggugat tersebut, bila saat ini Tergugat I tidak lagi memiliki kewenangan atas agunan kredit yang dimaksud Penggugat dalam gugatan a quo (sejak agunan kredit tersebut laku lelang dengan pembeli Tergugat II dibuktikan dengan terbitnya Risalah Lelang Nomor

Halaman 12 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



123/56/2019 tanggal 22 April 2019)? Lagipula, dasar pelaksanaan lelang atas agunan kredit Penggugat tersebut adalah tindakan wanprestasi Penggugat sendiri atas perjanjian kredit Penggugat dan Tergugat I yang dibuktikan dengan Akta Perjanjian Kredit No. 70 tanggal 07 Juni 2010 dan addendum-addendum turunannya. Bilamana Penggugat bersedia menghindarkan diri dari perbuatan wanprestasi tersebut, maka upaya pelelangan agunan berdasarkan Hak Tanggungan yang dimiliki Tergugat I juga tidak akan terlaksana. Pertanyaannya di sini adalah, siapa pihak yang terlebih dahulu tidak menghindarkan diri dari perbuatan wanprestasi? Mengapa kemudian saat ini justru Penggugat yang 'menghimbau' Para Tergugat untuk tidak mengambil tindakan atas kelalaian Penggugat sendiri yang wanprestasi akan perjanjian kredit yang telah ia sepakati bersama Tergugat I?

3. **B a h w a** Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka terdapat kerancuan dalam gugatan Penggugat yang demikian. Dengan adanya kerancuan tersebut jelas mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur/tidak jelas (*obscuri libelli*);
4. **B a h w a** Berdasarkan putusan MA No. 492K/Sip/1970, bahwa gugatan yang tidak sempurna, harus dinyatakan tidak dapat diterima, maka Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kasongan yang memeriksa perkara ini untuk memutus eksepsi ini lebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkaranya dengan menolak Gugatan Penggugat yang demikian atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. **B a h w a** Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Tergugat I dengan ini mengemukakan Jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut;
2. **B a h w a** Hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi

Halaman 13 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



mohon dianggap sebagai satu kesatuan jawaban Pokok Perkara ini;

3. B a h w a Tegugat I menolak semua dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I;

4. B a h w a Untuk menjelaskan dan mendudukkan persoalan yang sebenarnya, akan Tergugat I jelaskan fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti, bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah terjadi hubungan hukum perdata, yaitu hubungan hukum hutang piutang sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit No. 70 Tanggal 07 Juni 2010 dan Addendum-addendumnya. Penggugat terikat dengan Perjanjian tersebut karena telah menyetujui dan menyepakati perjanjian tersebut bersama-sama dengan Tergugat I . Dalam hal ini, Penggugat berkedudukan sebagai Debitur dan Tergugat I berkedudukan sebagai Kreditur. Penggugat dan Tergugat I kemudian bersama-sama menandatangani perjanjian kredit tersebut, sehingga dengan demikian Perjanjian Kredit tersebut telah memenuhi unsur kesepakatan atas isi dalam perjanjian sebagaimana termasuk dalam pasal 1320 KUHPerdata:

a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak. Maksud dari kata sepakat adalah, **KEDUA BELAH PIHAK YANG MEMBUAT PERJANJIAN SETUJU MENGENAI HAL-HAL YANG POKOK DALAM KONTRAK.**

b. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya.

c. Adanya objek. Sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas.

d. Adanya kausa yang halal.

5. B a h w a Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 70 Tanggal

Halaman 14 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



6. B a h w a

07 Juni 2010 tersebut, Penggugat sepakat menerima fasilitas kredit dari instansi Tergugat I berupa Kredit Modal Kerja (KMK) sebesar Rp 600.000.000 (enam ratus juta rupiah) dan wajib dilunasi dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak ditandatanganinya perjanjian kredit.

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 70 Tanggal 07 Juni 2010 tersebut di atas, Penggugat dan Tergugat I setuju dan sepakat mengadakan perubahan (addendum) perjanjian kredit yang mana semula Penggugat menerima Fasilitas Kredit berupa Kredit modal kerja (KMK) sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), jangka waktu 12 bulan, jatuh tempo pada Tanggal 7 Juni 2011, dan berdasarkan addendum perjanjian Kredit perpanjangan jangka waktu kredit dan tambahan Kredit Modal Kerja (KMK) sesuai Surat Penawaran Putusan kredit (SPPK) No.B...-X/KCP/ADK/06/2010 jangka waktu 12 bulan, jatuh tempo 7 Juni 2011 dibuktikan dengan Restrukturisasi Perjanjian Kredit Nomor 11 tanggal 21 Oktober 2014 dibuat dihadapan Notaris Antoni Priagung, SH di Kasongan;
Atas fasilitas kredit yang diberikan Tergugat I, Penggugat menyerahkan agunan tambahan berupa tanah dan/atau bangunan yang diuraikan sebagai berikut :

7. B a h w a

- Sertipikat Hak Milik (SHM) No.795 an. Jemari Taslim
- Sertipikat Hak Milik (SHM) No.796 an. Hj Yulida
- Sertipikat Hak Milik (SHM) No.83 an. Hj Yulida

8. B a h w a

Untuk menjamin penyelesaian kredit yang diberikan Tergugat I, atas agunan tambahan yang diserahkan Penggugat tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan (HT) Peringkat I sebesar Rp. 950.000.000,- (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah)

Halaman 15 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 18/2016;

9. B a h w a Dengan adanya perbuatan wanprestasi Penggugat yang tidak melakukan pembayaran angsuran kredit sebagaimana mestinya yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit beserta addendum-addendumnya yang telah disepakati bersama oleh Tergugat I selaku Kreditur, hingga kemudian Penggugat diklasifikasikan sebagai Debitur macet yang merugikan Tergugat I selaku Kreditur dari sisi materiil, maka Tergugat I yang juga berkedudukan sebagai pemegang Hak Tanggungan, berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 (UU Hak Tanggungan), memiliki hak sepenuhnya untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan yang membebani agunan kredit Penggugat selaku Debitur wanprestasi tersebut.

10. B a h w a Berkenaan dengan wanprestasi Penggugat tersebut di atas, Tergugat I tidak serta merta melaksanakan hak Tergugat untuk menjual atau melelang agunan kredit Penggugat tersebut;
Dalam hal ini Tergugat I masih memberikan peringatan sekaligus memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kreditnya sesuai dengan waktu yang ditentukan sebagaimana surat peringatan Tergugat yaitu sebagai berikut :

- Surat No.084/KCP-X/ADK/04/2016 Tanggal 04 April 2016, perihal **Peringatan Pertama**;
- Surat No.111/KCP-X/ADK/04/2016 Tanggal 18 April 2016, perihal **Peringatan Kedua**;
- Surat No. B.631/KCP-X/ADK/08/2019 Tanggal 02 Mei 2016, perihal **Peringatan Ketiga**;

Dengan demikian, terbukti jika tuduhan Penggugat yang disematkan kepada Tergugat I seperti halnya yang tertuang pada posita gugatan yang menyatakan

Halaman 16 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



tidak ada pemberitahuan dan tidak ada surat peringatan sama sekali kepada penggugat adalah tuduhan yang tanpa dasar dan mengada-ada. Pun demikian dengan bukti publikasi melalui media massa dan selebaran tempel terkait pelaksanaan pergelaran lelang eksekusi Hak Tanggungan atas obyek sengketa perkara a quo, akan Tergugat I buktikan pada saat acara pembuktian di hadapan Yang Mulia Majelis Hakim

11. B a h w a

Meskipun Penggugat telah diberi kesempatan untuk menyelesaikan tunggakan hutangnya kepada Tergugat, namun Penggugat tetap tidak memiliki itikad baik menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I;

Mengingat dana yang dipergunakan oleh Penggugat merupakan dana masyarakat yang harus dikembalikan sesuai dengan perjanjian, maka sudah menjadi konsekuensi yuridis apabila Tergugat I menuntut pelunasan hutang tersebut dari lelang eksekusi hak tanggungan terhadap agunan kredit;

12. B a h w a

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka Tergugat I memiliki hak preferen untuk melakukan lelang atas obyek sengketa (mengingat hal tersebut juga telah dijamin dalam Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan). Justru tindakan Penggugat yang berkeberatan dengan pelaksanaan hak preferen dari Tergugat I tersebut yang sejatinya telah menentangi peraturan perundang-undangan yang berlaku;

13. B a h w a

Perlu Tergugat I tegaskan kembali pelaksanaan lelang yang dilakukan berdasarkan peraturan perundang undangan dan tindak lanjut atas perbuatan Penggugat yang tidak melaksanakan kewajibannya terhadap Tergugat I (pembayaran angsuran kredit sesuai dengan jadwal dan jumlah yang telah ditetapkan) yang mana telah disepakati sebagaimana yang tercantum dalam Vide Akta

Halaman 17 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



14. B a h w a

Perjanjian Kredit No. 70 Tanggal 07 Juni 2010 serta perubahan-perubahannya Akta Perjanjian Kredit. Dalam rangka melaksanakan hak Tergugat I tersebut, setelah Tergugat I berupaya mengirimkan surat-surat peringatan kepada Penggugat, Tergugat I masih **beritikad baik** dengan menyampaikan pemberitahuan kepada Penggugat sebagai debitur, sesuai **Surat Pemberitahuan Lelang Pertama No. B.545/KC-X/ADK/02/2019 Tanggal 26 Februari 2019** dan **Pemberitahuan Lelang Ulang Kedua No. B.1031 /KC-X/ADK/04/2019 Tanggal 15 april 2019**

15. B a h w a

Namun lagi-lagi Penggugat tidak mengindahkan itikad baik Tergugat I dengan mengabaikan surat pemberitahuan lelang tersebut; **Dari rangkaian peristiwa hukum tersebut di atas, telah jelas dan tegas menunjukkan jika Tergugat I melakukan segala tindakannya sebagai kreditur sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan dilandasi oleh itikad baik.**

Tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I.

16. B a h w a

Dengan demikian petitum gugatan Penggugat dalam angka 4 tidak layak untuk dikabulkan; Terkait dalil gugatan Penggugat point 8 dan 10 yang menyatakan adanya cacat hukum dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT), Penggugat tidak menjelaskan lebih rinci unsur manakah yang menyebabkan cacat hukum dengan diterbitkannya APHT terlebih dahulu, Penggugat tidak dalam memahami konstruksi berpikir dalam proses penerbitan SHT, mengingat pemilik aset yang akan dibebani Hak Tanggungan telah mendeklarasikan kerelan/kesediannya agar aset yang merupakan hak miliknya dapat dijadikan jaminan/agunan kredit, yang mana sewaktu-waktu dapat dijadikan jaminan/agunan

Halaman 18 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



kredit, yang mana sewaktu-waktu dapat dieksekusi melalui mekanisme lelang/penjualan bawah tangan (berdasarkan ketentuan UU Hak Tanggungan) bilamana Debitur wanprestasi cidera janji, dalam rangka menghindarkan kerugian materiil yang mengancam pihak Kreditur/pemegang Hak Tanggungan.

Dapat Tergugat I sampaikan bahwa proses pengikatan tersebut telah sesuai dengan prosuder dan ketentuan yang berlaku sehingga terbukti Turut Tergugat III dapat menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (dengan Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan) yang memiliki kekuatan hukum dan mengikat

17. B a h w a
Terkait dalil gugatan Penggugat point 9 tersebut sangat tidak berdasar dan mengada-ngada karena sebagaimana yang Tergugat I sampaikan bahwa dengan telah terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan (SHT), maka membuktikan bahwa pengikatan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat III telah sesuai dengan prosuder dan ketentuan yang berlaku.

18. B a h w a
Terkait Posita point 12 dan Petitum gugatan Penggugat point 8 yang menyatakan tidak sah pelaksanaan lelang ke 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik tersebut yang diperantarai Turut Tergugat I. Bagaimana mungkin pelaksanaan lelang yang telah dilakukan sesuai ketentuan perundang-undangan, dimana semua syarat formil dan materiil telah terpenuhi baik oleh Tergugat I selaku pemohon lelang maupun oleh Turut Tergugat I selaku pelaksana lelang, sehingga diperoleh pemenang lelang (Tergugat II) yang semua pelaksanaannya telah disahkan dalam suatu bentuk Risalah Lelang No. 123/56/2019 tanggal 22 April 2019 dan begitu mudahnya Penggugat meminta Majelis Hakim untuk

Halaman 19 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



19. B a h w a

membataalkannya? Oleh sebab itu harap Yang Mulia Majelis Hakim melihat adanya itikad buruk Penggugat di balik permintaan/pettium yang demikian; Berdasarkan fakta tersebut di atas, maka Penggugat seharusnya sadar dan paham bahwa obyek sengketa telah dijadikan jaminan untuk pelunasan hutang Penggugat yang sewaktu-waktu dapat dilelang apabila Penggugat wanprestasi. Adapun tindakan Penggugat yang seolah-olah menentang hak preferen Tergugat I dalam melakukan eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan umum, telah pula menentangi ketentuan perundang-undangan, khususnya isi Pasal 6 tentang Hak Tanggungan.

20. B a h w a

Berdasarkan Pasal 1338 KUHPdata, semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Oleh karena itu, Penggugat telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I;

21. B a h w a

berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Sertifikat merupakan surat bukti kepemilikan hak yang merupakan alat pembuktian yang kuat yang telah diterbitkan oleh instansi yang berwenang yaitu Kantor Pertanahan yang memberikan kepastian hukum sehingga dapat memberikan perlindungan juga bagi pihak-pihak yang berkepentingan (termasuk Tergugat sebagai penerima jaminan);

22. B a h w a

Dari rangkaian peristiwa hukum tersebut di atas, telah jelas dan tegas menunjukkan jika Tergugat I melakukan segala tindakannya sebagai kreditur sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan dilandasi oleh itikad baik.

Tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I.

Dengan demikian petitum gugatan Penggugat dalam angka 4 tidak layak untuk dikabulkan;

Halaman 20 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



23. B a h w a Alasan-alasan sebagaimana diutarakan Penggugat hanyalah upaya mencari pembenaran dengan memberikan fakta-fakta yang menyesatkan (*misleading*);

24. B a h w a Bukankah penagihan dan lelang eksekusi hak tanggungan merupakan konsekuensi yuridis yang harus dilakukan pada saat Pengugat (debitur) wanprestasi.

25. B a h w a Mengacu pada ketentuan **Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** telah diatur bahwa "***Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.***"

Unsur-unsur yang harus dipenuhi agar suatu perbuatan dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum adalah:

- Adanya tindakan melawan hukum;
- Adanya kesalahan pada pihak yang melakukan;
- Dan ada kerugian yang diderita.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat tidak dapat menyampaikan fakta-fakta dengan dilandasi dengan ketentuan yang menjelaskan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, justru **Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi terhadap perjanjian kredit dengan Tergugat;**

Pertanyaan yang muncul di benak Tergugat I kemudian adalah, dapatkah Penggugat menyampaikan secara lebih jelas terkait tuduhan perbuatan melawan hukum yang telah dilanggar oleh Tergugat I, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHP? Bukankah perbuatan Penggugat yang sejatinya telah melanggar perjanjian kredit yang telah disepakati dengan Tergugat I selaku Kreditur, sehingga merugikan pihak Tergugat I dan sudah

Halaman 21 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



26. B a h w a

sepatutnya Tergugat I memperoleh ganti kerugian dari pihak Penggugat selaku pihak yang ingkar janji? Dari posita Gugatan Penggugat tersebut terbukti jika Penggugat berupaya memutarbalikkan fakta dan mencoba mengaburkan fakta hukum di hadapan Yang Mulia Majelis Hakim; Berdasarkan Buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Buku II edisi 2007, MARI 2008. Majelis Hakim Wajib mempertimbangkan gugatan provisi penggugat dengan seksama.

27. B a h w a

Apakah memang perlu dilakukan Suatu tindakan yang mendesak guna melindungi Hak penggugat, yang berpotensi membawa kerugian yang lebih besar. Berdasarkan pasal 1365 BW "*barangsiapa yang mempunyai suatu hak atau mendalilkan sesuatu untuk meneguhkan haknya, haruslah membuktikan dalilnya tersebut*" atau biasa dikenal dengan *Actori Incumbit Probitio*.

28. B a h w a

mengingat gugatan Penggugat tidak berdasar sama sekali dan sebaliknya sebagaimana jawaban Tergugat I tersebut di atas bahwa terbukti tindakan Tergugat I telah sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, maka *petitum* gugatan Penggugat dalam pokok perkara selebihnya yaitu ***petitum* angka 18 mengenai beban biaya perkara kepada Tergugat, juga tidak layak untuk dipertimbangkan dan karenanya sudah seharusnya tidak dikabulkan;**

29. B a h w a

Tergugat I selaku kreditur yang beriktikad baik dan telah melaksanakan kewenangannya sesuai ketentuan hukum yang berlaku sudah seharusnya mendapatkan perlindungan hukum. Dengan kata lain seluruh *posita* dan *petitum* gugatan Penggugat tidak layak untuk dipertimbangkan dan sudah seharusnya tidak dapat dikabulkan.

Halaman 22 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



M a k a : Berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil tersebut di atas, sangat terlihat jelas bahwa Penggugat sangat terlalu memaksakan diri dan mencari-cari alasan yang sama sekali tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini. Oleh karena itu Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kasongan yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

EKSEPSI/JAWABAN TERGUGAT II

Dalam jawaban ini eksepsi merupakan satu kesatuan dengan jawaban, pada kesempatan ini iijinkan kami menyampaikan jawaban sesuai dengan fakta secara apa adanya, sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat II sebagai pihak pemenang lelang atas lelang jaminan kredit Penggugat I berupa 3 (tiga) kavling tanah berikut bangunan rumah dan toko diatas tersebut, yang mana proses lelang tersebut dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Palangka Raya (Turut Tergugat I) yang menetapkan Tergugat II sebagai pemenang lelang.
2. Bahwa KPKNL Palangka Raya telah menerbitkan Surat Pernyataan Penunjukan Pemenang/Pembeli Lelang tanggal 22 April 2019 sehingga Tergugat II melakukan proses pelunasan kewajiban pembayaran pokok lelang ditambah Bea Lelang Pembeli sebesar 2% dengan total Rp. 1.020.000.000,- (satu miliar dua puluh juta rupiah) pada tanggal 23 April 2019.
3. Bahwa Tergugat II memperoleh hak tanggungan terhadap objek tanah dalam perkara *Aquo* berdasarkan Kutipan Risalah Lelang tanggal 02 Mei 2019 yang diterbitkan oleh KPKNL Palangka Raya sehingga Tergugat II mengajukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik objek tanah dalam perkara *Aquo* ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Katingan (Turut Tergugat III).
4. Dalam hal ini segala keputusan maupun ketetapan yang dikeluarkan oleh KPKNL Palangka Raya dapat dikategorikan sebagai keputusan maupun

Halaman 23 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



kewenangan badan atau pejabat tata usaha negara, yang mana KPKNL merupakan instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan *vide* Pasal 29 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135/PMK.01/2006. Sehingga terhadap hal tersebut seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara *vide* Pasal 53 UU Nomor 5 Tahun 1986.

5. Dalam gugatan perkara *Aquo* secara terang sudah menyentuh ranah Tata Usaha Negara yaitu Para Penggugat dalam Posita menyatakan Proses Lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Palangka Raya (Turut Tergugat I) adalah cacat hukum sehingga proses lelang terhadap objek sengketa tersebut menjadi batal dan tidak sah, padahal hal tersebut objek materi dan pokok sengketa merupakan **Kewenangan Absolut** dari Pengadilan Tata Usaha Negara sehingga tidak tepat jika gugatan diajukan kepada Pengadilan Negeri Kasongan.
6. Terhadap Dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II tidak memiliki hak untuk menguasai objek tanah dalam perkara *Aquo* dikarenakan proses lelang terhadap objek sengketa yang dilaksanakan oleh KPKNL Palangka Raya tidak sah, seharusnya terlebih dahulu Para Penggugat membuktikan adanya cacat hukum dalam keputusan maupun penetapan yang dikeluarkan oleh KPKNL Palangka Raya melalui proses gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, yang mana apabila kemudian terbukti bahwa keputusan maupun penetapan tersebut batal dan tidak sah barulah Para Penggugat dapat mengajukan gugatan Perdata terhadap Sdri. HAWILA ADELITA BUKIT selaku pemenang lelang atas objek tanah dalam perkara *Aquo* yang dilaksanakan oleh KPKNL Palangka Raya. Sehingga dapat dimaknai bahwa terhadap gugatan perdata dalam perkara *Aquo* adalah **Prematur**.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, sepatutnya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) dikarenakan adanya cacat prosedur berupa Kewenangan Mengadili dan gugatan dianggap Prematur.

KONVENSİ

Halaman 24 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pada kesempatan ini iijinkan kami sebagai Kuasa Tergugat menyampaikan Konvensi sesuai fakta-fakta atau kejadian yang sebenarnya yang telah dilakukan Tergugat secara apa adanya sebagai berikut:

1. Hal ini yang dijawab dari Gugatan oleh Tergugat II adalah fakta-fakta yang terjadi sebenarnya berkaitan dengan hukum yang berlaku sedangkan yang tidak ada kaitannya ataupun berkaitan dengan subyektifitas tidak akan dijawab.
2. Bahwa semua uraian dan dalil Tergugat II dalam eksepsi diatas berlaku dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban pokok perkara ini, oleh karenanya mohon kiranya dijadikan pertimbangan Yang Mulia Majelis Hakim dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa pada tanggal 22 April 2019 Tergugat II mengikuti Proses lelang terhadap Objek sengketa di Website lelang.go.id dengan Kode Lot Lelang KHUEJN yang mana pada Skj 11.00 Wib tergugat II mendapatkan lelang tersebut senilai Rp 1.000.000.000 (satu milyar rupiah).
4. Setelah melunasi biaya lelang tersebut maka Tergugat II menerima Kutipan Risalah Lelang Nomor: 133/56/2019 tanggal 22 April 2019.
5. Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang tersebut maka Tergugat II mengajukan balik nama terhadap objek lelang ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Katingan.
6. Bahwa tergugat II memperoleh Hak tanggungan tersebut melalui cara-cara dan prosedur yang sah menurut hukum yaitu dengan mengikuti lelang yang diadakan oleh KPKNL Palangka Raya.
7. Bahwa terhadap Sertifikat Hak Tanggungan No. 18/2016 atas nama PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat III (BPN Kabupaten Katingan) tertanggal 10 Februari 2016, Para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa sedari awal Penggugat I tidak pernah berhadapan bersama-sama dengan Tergugat I untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 461/APHT/2015 tertanggal 4 Desember 2015 didepan Notaris ANTONI PRIAGUNG, S.H. selaku Turut Tergugat II, sehingga Sertifikat Hak Tanggungan tersebut menjadi cacat hukum, adalah perbuatan yang Tergugat II tidak ketahui dan diluar dari kekuasaan dari Tergugat II untuk mengetahui hal itu. Adapun Tergugat II hanya mengikuti lelang oleh KPKNL Palangka Raya terhadap objek sengketa tersebut, sehingga **secara legal hal tersebut sah**

Halaman 25 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



menurut hukum dan dengan itikad baik mengikuti prosedur lelang yang ada.

8. Bahwa dari fakta-fakta yang diuraikan dalam perkara *Aquo* lebih menunjukkan itikad baik dari tergugat II karena berdasarkan pasal 531 KUHPerdara yang berbunyi "besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui ada cacat cela didalamnya" maka secara hukum tentunya hak-hak Tergugat II yang beritikad baik dilindungi oleh hukum.
9. Bahwa sampai saat ini faktanya Penggugat I dan Penggugat II lah yang menikmati dan menguasai tanah berikut bangunan rumah dan toko yang menjadi objek perkara *Aquo* padahal diatas objek perkara tersebut tergugat II secara sah telah memiliki objek tersebut dengan dasar Sertifikat Hak Milik Nomor 2732, sehingga sangat terang dan jelas Penggugat I dan Penggugat II sudah tidak memiliki hak perdata terhadap tanah berikut bangunan rumah dan toko yang menjadi objek perkara *Aquo*.
10. Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka sepatutnya dalil-dalil gugatan dari Penggugat I dan Penggugat II ditolak untuk seluruhnya.

REKONVENSI

1. Bahwa pasal 1365 KUHPerdara berbunyi "**tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut**", sehingga Tergugat II Konvensi sekarang kedudukannya selaku Penggugat Rekonvensi akan mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat I Konvensi dan Penggugat II Konvensi dalam kedudukannya sekarang selaku Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II.
2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam konvensi tersebut diatas, mohon agar dianggap dikemukakan pula dalam Rekonvensi ini.
3. Bahwa secara terang dan jelas Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II didalam gugatan nya mengakui bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemegang hak tanggungan yang sah berdasarkan Risalah Lelang tanggal 02 Mei 2019.
4. Bahwa sesuai dengan isi gugatan Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II Pada Poin Nomor 17 yang menyatakan Penggugat Rekonvensi mengajukan Eksekusi, dapat Penggugat Rekonvensi

Halaman 26 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



benarkan, karena pada faktanya terhadap objek perkara *Aquo* telah ditetapkan Eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Kasongan.

5. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang ada sejak tahun 2019 telah ditetapkan Eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Kasongan, namun hingga saat ini Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II tidak mau mengosongkan tanah yang telah menjadi objek perkara *Aquo* dan bersikukuh untuk tetap menguasai objek tanah perkara *Aquo* secara melawan hukum.
6. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II tersebut **bertentangan dengan kewajiban hukumnya** karena dalam perkara *Aquo* kewajiban para Tergugat Rekonvensi adalah mengosongkan tanah yang menjadi objek perkara *Aquo*, dan wujud perbuatan yang tidak mau mengosongkan serta tidak mau keluar dari tanah yang menjadi objek perkara *Aquo* adalah nyata-nyata perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya.
7. Bahwa setelah ditetapkan Eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Kasongan tentulah segala hal dan hak yang melekat pada objek tanah dalam perkara *Aquo* secara sah beralih kepada Penggugat Rekonvensi, sehingga perbuatan para Tergugat Rekonvensi yang tidak mau mengosongkan tanah yang menjadi objek perkara *Aquo* dan bertindak menguasai objek tanah perkara *Aquo* tersebut secara melawan hukum adalah **perbuatan yang bertentangan dengan hak subyektif orang lain** dalam hal ini hak dari Penggugat Rekonvensi.
8. Bahwa perbuatan para Tergugat Rekonvensi yang tidak mau mengosongkan tanah yang menjadi objek perkara *Aquo* dan bertindak menguasai objek tanah perkara *Aquo* tersebut merupakan suatu bentuk **perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan** (kaidah moral) karena seharusnya Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Kasongan wajib ditaati dan tidak dapat ditentang oleh Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II seperti yang dijelaskan dalam perkara *Aquo*.
9. Bahwa hingga saat ini faktanya Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II masih menikmati dan menguasai tanah berikut bangunan rumah dan toko yang menjadi objek sengketa *Aquo*, padahal terhadap objek sengketa tersebut Penggugat Rekonvensi telah memiliki objek tersebut secara sah yang dibuktikan dengan adanya Sertifikat Hak Milik

Halaman 27 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



Nomor 2732 atas nama Penggugat Rekonvensi, sehingga sangat terang dan jelas bahwa Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II saat ini tidak memiliki hak perdata terhadap tanah berikut bangunan rumah dan toko yang menjadi objek dalam perkara *Aquo*.

10. Bahwa setelah adanya Risalah Lelang tanggal 02 Mei 2019 dan adanya Sertifikat Hak Milik Nomor 2732 atas nama Penggugat Rekonvensi, maka kepemilikan objek tanah tersebut telah menjadi milik Penggugat Rekonvensi, sehingga perbuatan para Tergugat Rekonvensi yang tetap bersikukuh menduduki objek sengketa tersebut dengan cara yang bertentangan dengan hukum mengakibatkan Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 100.000.000,-, (seratus juta rupiah) dimana Penggugat Rekonvensi tidak dapat menggunakan haknya atas tanah objek sengketa tersebut.
11. Bahwa tindakan Para Tergugat Rekonvensi yang tidak ingin meninggalkan lokasi objek sengketa tersebut mengakibatkan Penggugat Rekonvensi tidak dapat menguasai 6 (enam) buah bangunan ruko yang merupakan satu kesatuan dengan objek sengketa, sehingga terhadap 6 (enam) buah bangunan ruko tersebut tidak dapat disewakan dan mengakibatkan kerugian materiil dengan perhitungan sebagai berikut, 6 (enam) buah Ruko x @Rp. 15.000.000,-/tahun= Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah). Dimana Penggugat Rekonvensi tidak dapat menggunakan haknya atas 6 (enam) buah bangunan ruko diatas tanah objek sengketa tersebut.
12. Bahwa dikarenakan Para Tergugat Rekonvensi tidak ingin meninggalkan dan mengosongkan objek sengketa tersebut, mengakibatkan Penggugat Rekonvensi harus mengajukan Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kasongan, namun beberapa kali gagal akibat adanya halangan pada saat ingin dilaksanakannya eksekusi, yang mana hal tersebut mengakibatkan kerugian materiil bagi Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), dimana Penggugat Rekonvensi tidak dapat menggunakan haknya atas tanah objek sengketa tersebut.
13. Bahwa Para Tergugat Rekonvensi patut secara hukum membayar kerugian Immateriil (moril) yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dimana Penggugat Rekonvensi merasa

Halaman 28 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



dipermalukan serta dirugikan pikiran, waktu dan tenaganya akibat perbuatan Para Tergugat Rekonvensi.

14. Bahwa para Tergugat Rekonvensi patut mematuhi isi putusan tersebut, sehingga para Tergugat Rekonvensi wajib membayar uang paksa (*dwang som*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sehari, atas keterlambatan memenuhi putusan terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakannya putusan tersebut oleh para Tergugat Rekonvensi.
15. Uraian tersebut diatas untuk memperjelas bahwa Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II telah melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum seperti yang dimaksudkan dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi **“tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut” dan terhadap hal itu** Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II wajib mengganti kerugian dari Penggugat Rekonvensi.

Berdasarkan uraian tersebut diatas mohon berkenan Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat II seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II dalam perkara perdata Nomor: 02 / Pdt.G / 2021 / PN. Ksn tidak dapat diterima.

Dalam Konvensi:

1. Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II dalam perkara Perdata Nomor: 02 / Pdt.G / 2021 / PN. Ksn untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharganya bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat II.
3. Menolak seluruh dalil-dali dari Penggugat I dan Penggugat II.
4. Menghukum Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Dalam Rekonvensi:

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharganya bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini.

Halaman 29 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menerima seluruh dalil-dali Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
4. Menyatakan perbuatan TERGUGAT REKONVENSI I dan TERGUGAT REKONVENSI II yang tidak ingin mengosongkan tanah yang menjadi objek perkara *Aquo* dan bertindak menguasai objek tanah perkara *Aquo* atas nama **HAWILA ADELITA BUKIT** sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2732, adalah suatu perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya.
5. Memerintahkan agar TERGUGAT REKONVENSI I dan TERGUGAT REKONVENSI II segera mengosongkan tanah yang menjadi objek perkara *Aquo* atas nama **HAWILA ADELITA BUKIT** sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2732.
6. Menyatakan agar TERGUGAT REKONVENSI I dan TERGUGAT REKONVENSI II mematuhi segala isi putusan Perkara *Aquo*.
7. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI I dan TERGUGAT REKONVENSI II bersama-sama untuk membayar kerugian materiil dari Penggugat Rekonvensi dengan total sebesar Rp. 290.000.000,- (dua ratus sembilan puluh juta rupiah).
8. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI I dan TERGUGAT REKONVENSI II bersama-sama untuk membayar kerugian Immateriil (moril) dari Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).
9. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI I dan TERGUGAT REKONVENSI II bersama-sama membayar uang paksa (*dwang som*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sehari, atas keterlambatan memenuhi putusan terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakannya putusan tersebut oleh para TERGUGAT REKONVENSI I dan TERGUGAT REKONVENSI II.
10. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI I dan TERGUGAT REKONVENSI II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*). Demikian dan terima kasih.

EKSEPSI / JAWABAN TURUT TERGUGAT I

1. DALAM EKSEPSI

Halaman 30 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya dan Turut Tergugat I tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat I
2. **Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak**
 - 2.1 Bahwa kedudukan Turut Tergugat I pada dasarnya hanya bertindak selaku perantara lelang berdasarkan permohonan yang diajukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Palangka Raya selaku Penjual.
 - 2.2 Bahwa fungsi dan kedudukan Turut Tergugat I selaku perantara lelang adalah untuk melaksanakan kewajiban hukum yang diamanatkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - 2.3 Bahwa terdapat surat pernyataan dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Palangka Raya tertanggal 2 April 2019 selaku penjual yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat I bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan tuntutan pidana yang terkait dengan obyek lelang dan membebaskan pejabat lelang pada Turut Tergugat I dari segala gugatan atau tuntutan yang timbul akibat perlelangan.
 - 2.4 Bahwa berdasarkan hal tersebut, Turut Tergugat I mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena telah terbukti secara sah menurut hukum bahwa konsekuensi hukum atas pelelangan obyek sengketa menjadi tanggung jawab Tergugat I.
 - 2.5 Bahwa selain itu gugatan Penggugat khususnya ditujukan kepada Turut Tergugat I harusnya dinyatakan tidak dapat diterima dikarenakan Pasal 17 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang yang berbunyi : Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan dibidang lelang oleh Penjual.
3. **Eksepsi Persona Non Yudisio**
 - 3.1 Bahwa penyebutan identitas Turut Tergugat I oleh Penggugat dalam Surat gugatannya sudah selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan person Turut Tergugat I didalam Surat Gugatan Penggugat kurang tepat dan keliru, karena tidak menyebutkan hierarki

Halaman 31 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



secara benar dengan tidak mengaitkan Kementerian Keuangan Republik Indonesia sebagai instansi tertinggi atasan dari Turut Tergugat I yang berada dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri Keuangan Republik Indonesia dengan Pemerintah Republik Indonesia yang merupakan induk dari Turut Tergugat I. oleh karena itu Turut Tergugat I tidak berkualitas untuk dituntut dimuka Pengadilan karena tidak dikaitkan dengan induk atau instansi atasannya.

3.2 Bahwa Turut Tergugat I bukanlah merupakan suatu instansi yang berdiri sendiri, melainkan instansi yang merupakan bagian dari institusi yang disebut Negara dan dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya harus bertanggung jawab kepada instansi atasannya dimana penyebutan tata urutan dan hierarki Turut Tergugat I berdasarkan struktur organisasi yang benar adalah **Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kalimantan Selatan dan Lelang Palangka Raya**, mana jika terjadi tuntutan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya tersebut sesuai dengan peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 95 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal di Lingkungan Departemen Keuangan Jo. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2007 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 95 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal di lingkungan Departemen Keuangan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 234/PMK.01/2015 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 212/PMK.01/2017 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 234/PMK.01/2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan.

3.3 Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Turut Tergugat I diatas, maka penyebutan identitas Turut Tergugat I dalam gugatan penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat I tanpa dikaitkan dengan induk instansi atasannya tersebut adalah keliru dan kurang tepat yang mengakibatkan gugatan Penggugat mengandung kesalahan formil sehingga sudah seharusnya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan

Halaman 32 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) demi menjaga ketertiban hukum beracara sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat.

4. Gugatan Penggugat Prematur

- 4.1 Bahwa dalam butir 7 s.d 10 gugatannya, jelas bahwa pokok gugatan pada dasarnya berkaitan dengan akta pemberian hak tanggungan dan sertifikat hak tanggungan.
- 4.2 Bahwa pada posita gugatan butir 11 s.d 12, terlihat jelas bahwa Para Penggugat secara asal-asalan dan tanpa dasar membangun argumentasi dan logika hukum dengan menyatakan proses lelang cacat hukum yang didasarkan klaim sepihak dan keraguan Para Penggugat terkait proses penerbitan akta pemberian hak tanggungan.
- 4.3 Alih-alih menunjukkan dasar hukum pelaksanaan lelang dan mengurai proses lelang yang dilaksanakan Turut Tergugat I, Para Penggugat justru secara dan sewenang-wenang mengklaim proses lelang telah cacat hukum.
- 4.4 Perlu Turut Tergugat I tegaskan bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas Turut Tergugat I hanya melaksanakan lelang dan tidak melakukan perbuatan hukum apalagi memiliki hubungan hukum dalam proses pembuatan akta pemberian hak tanggungan dan penerbitan sertifikat hak tanggungan yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat.
- 4.5 Bahwa gugatan para penggugat terhadap Turut Tergugat I adalah premature karena seharusnya membuktikan terlebih dahulu klaim para Penggugat terkait penerbitan APHT dan SHT sebelum mengajukan gugatan terhadap Turut Tergugat I.
- 4.6 Berdasarkan uraian diatas, kami mohon Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

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

Halaman 33 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Turut Tergugat I tidak akan menjawab dalil-dalil Penggugat yang tidak ada kaitannya dengan tugas dan wewenang dari Turut Tergugat I.

TURUT TERGUGAT I TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DAN PELELANGAN TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU

3. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat di dalam gugatannya adalah terkait pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas 3 (tiga) bidang tanah dalam suatu hamparan berikut bangunan rumah toko di atasnya yang terdiri dari :
- a. Sebidang tanah seluas 126 m2 terletak di Jalan Pasar Kereng Pangi, Desa Hampalit, Kecamatan Katingan Hilir, Kabupaten Katingan, Provinsi Kalimantan Tengah sebagaimana tertuang dalam sertifikat hak milik Nomor 83 tanggal 20 November 2006 tercatat atas nama Hj. Yulida;
 - b. Sebidang tanah seluas 76 m2 terletak di Desa Telangkah, Kecamatan Katingan Hilir, Kabupaten Katingan, Provinsi Kalimantan Tengah sebagaimana tertuang dalam sertifikat hak milik nomor 795 tanggal 13 Maret 2002 tercatat atas nama H. Jemari Taslim;
 - c. Sebidang tanah seluas 76 m2 terletak di Desa Telangkah, Kecamatan Katingan Hilir, Kabupaten Katingan, Provinsi Kalimantan Tengah sebagaimana tertuang dalam sertifikat hak milik nomor 796 tanggal 13 Maret 2002 tercatat atas nama Hj. Yulida;

Untuk selanjutnya disebut “obyek sengketa” tidak sah.

4. Bahwa dapat Turut Tergugat I sampaikan bahwa pelelangan obyek sengketa a quo yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I merupakan lelang ulang eksekusi hak tanggungan berdasarkan permohonan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) cabang Palangka Raya sesuai surat permohonan lelang ulang eksekusi hak tanggungan kepada Turut Tergugat I Nomor B968/KC-X/ADK/04/2019 tanggal 2 April 2019.
5. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Palangka Raya didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam peraturan lelang (vendu reglement), staatsblad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan staatsblad 1940:56 jo. Instruksi lelang (vendu instructive), staatsblad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan staatsblad 1930:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor

Halaman 34 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.

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

27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Selanjutnya disebut PMK 27/PMK.06/2016).

6. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 6 PMK 27/PMK.06/2016 diatur mengenai lelang yang dapat dilaksanakan salah satunya adalah lelang eksekusi Pasal 6 Undang- Undang Hak Tanggungan.
7. Bahwa lelang a quo yang diajukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Palangka Raya kepada Turut Tergugat I dilatarbelakangi oleh adanya wanprestasi yang dilakukan Penggugat selaku Debitur atas Perjanjian Kredit pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Pembantu Katingan.
8. Bahwa selanjutnya oleh karena Penggugat wanprestasi, maka Tergugat I (Kreditur) menerbitkan 3 (tiga) kali peringatan kepada Penggugat (Debitur) melalui :
 - a. Surat Nomor B.084/KCP-X/04/2016 tanggal 4 April 2016 hal surat peringatan pertama ;
 - b. Surat Nomor B.111/KCP-X/04/2016 tanggal 18 April 2016 hal surat peringatan kedua ;
 - c. Surat Nomor B.127/KCP-X/05/2016 tanggal 2 Mei 2016 hal surat peringatan ketiga ;
9. Bahwa atas 3 (tiga) surat peringatan tersebut, tidak ada tindakan Penggugat untuk melunasi kewajibannya kepada Tergugat I, oleh karenanya PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Palangka Raya melakukan penjualan barang jaminan utang penggugat melalui pelelangan umum melalui Turut Tergugat I dengan mengajukan Surat nomor B.968/KC-X/ADK/04/2019 Tanggal 02 April 2019 hal permohonan Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan.
10. Bahwa selain surat permohonan lelang tersebut, terdapat beberapa dokumen persyaratan lain yang telah disampaikan kepada Turut Tergugat I guna keperluan lelang, yaitu :
 - a. Fotocopy perjanjian membuka kredit beserta addendumnya;
 - b. Fotocopy perjanjian restrukturisasi pertama;
 - c. Fotocopy sertifikat hak tanggungan dan fotocopy akta pemberian hak tanggungan;
 - d. Fotocopy sertifikat hak milik;
 - e. Fotocopy surat keterangan pendaftaran tanah;
 - f. Rincian kewajiban debitur;

Halaman 35 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.

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)



- g. Surat peringatan pertama, kedua dan ketiga;
 - h. Surat penetapan nilai limit tanggal;
 - i. Fotocopy laporan penilaian jaminan;
 - j. Surat pernyataan;
 - k. Surat pemberitahuan lelang ulang kepada debitur.
11. Bahwa Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan yang mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri mengajukan permohonan pelelangan eksekusi hak tanggungan atas obyek sengketa perkara a quo kepada turut tergugat I.
12. Bahwa sebagaimana ditegaskan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan dengan tegas bahwa :
- “apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.*
13. Bahwa selain itu dijelaskan pula pada penjelasan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa sertifikat hak tanggungan mencantumkan irah-irah “demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan parate executie sesuai dengan peraturan hukum acara perdata.
14. Bahwa karena dokumen telah lengkap secara administrative dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, dan sesuai Pasal 13 PMK 27/PMK.06/2016 dengan tegas diatur bahwa: “kepala KPKNL /Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang”.
15. Bahwa berdasarkan surat permohonan lelang dan dokumen pendukung syarat lelang yang diajukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Cabang Palangka Raya, maka Turut Tergugat I menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang melalui Surat Nomor S-334/WKN.12/KNL.01/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tanggal 11 April 2019 hal penetapan jadwal lelang ulang yang ditujukan kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Palangka Raya.
16. Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang oleh Turut Tergugat I, maka PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Palangka Raya melakukan pengumuman lelang ulang eksekusi hak tanggungan kepada khalayak umum melalui surat kabar harian Palangka Post tanggal 15 April 2019.
17. Bahwa pengumuman lelang ulang tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 47 ayat (1) PMK 27/PMK.06/2016 yang mengatur bahwa "...pengumuman lelang ulang dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari sebelum pelaksanaan lelang, jika waktu pelaksanaan lelang ulang dimaksud tidak melebihi 60 (enam puluh) hari sejak pelaksanaan lelang terdahulu atau sejak pelaksanaan lelang terakhir.
18. Bahwa PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Palangka Raya juga telah menyampaikan pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Ulang kepada Penggugat melalui surat Nomor B.1031/KC-X/ADK/04/2019 tanggal 15 April 2019 hal surat pemberitahuan lelang ulang.
19. Bahwa pelaksanaan lelang sengketa a quo juga telah terlebih dahulu dilengkapi dengan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) nomor 8/2018 tanggal 20 Agustus 2018, SKPT nomor 9/2019 tanggal 20 Agustus 2018 dan SKPT nomor 10/2018 tanggal 20 Agustus 2018 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Katingan sesuai dengan ketentuan Pasal 25 ayat (1) PMK 27/PMK.06/2016 yang menyebutkan bahwa pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah dari Kantor Pertanahan setempat.
20. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka dengan demikian prosedur lelang eksekusi hak tanggungan telah sesuai dengan tata cara dan prosedur yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dan tidak ada putusan/penetapan pembatalan yang memerintahkan penundaan/pembatalan lelang atas obyek sengketa a quo.
21. Bahwa oleh karena proses dan tata cara pelaksanaan lelang tersebut dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka tindakan Turut Tergugat I adalah sah secara hukum dan

Halaman 37 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.

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

terhadap proses lelang tidak dapat dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan Pasal 4 PMK 27/PMK.06/2016 yang menyebutkan lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Risalah lelang sebagai berita acara pelaksanaan lelang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

22. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa pelaksanaan lelang obyek sengketa a quo tidak sah adalah dalil yang mengada ada dan tidak berdasarkan hukum.

Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil-dalil dalam posita dan petitum Penggugat untuk selain dan selebihnya serta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kasongan.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kasongan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi Turut Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
2. Menyatakan proses lelang tanggal 22 April 2019 dan risalah lelang nomor 123/56/2019 sah secara hukum;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul. Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kasongan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Eksepsi/JAWABAN TURUT TERGUGAT II

Dalam Eksepsi :

Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel)

- 1) Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas mengenai objek sengketa. Dalam Posita angka 1 Penggugat menyebutkan bahwa yang menjadi objek sengketa adalah 3 (tiga) Kavling tanah sebagai berikut:

Halaman 38 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



- a. Tanah milik Penggugat I dengan kavling Nomor 75, dulu terletak di Desa Telangkah sekarang terletak di Jalan pasar Lama Kereng Pangi Desa Hampalit Kecamatan Katingan Hilir kabupaten Katingan Provinsi Kalimantan Tengah, dengan ukuran luas 76 M2, dengan batas-batas; Utara berbatasan dengan Hj. Yulida, Timur berbatasan dengan Hj. Yulida, Selatan berbatasan dengan Jalan Pasar Lama, Barat berbatasan dengan Jalan Pahlawan;
 - b. Tanah milik Penggugat II dengan kavling Nomor 796, dulu terletak di Desa Telangkah sekarang terletak di Jalan Pasar Lama/Jalan pahlawan Kereng Pangi Desa Hampalit Kecamatan Katingan Hilir kabupaten Katingan Provinsi Kalimantan tengah, dengan ukuran 76 M2, dengan batas-batas; Utara berbatasan dengan Supriyadi dan Yohana, timur berbatasan dengan Hj. Yulida, Selatan berbatasan dengan H. Jamari, Barat berbatasan dengan Jalan pahlawan.
 - c. Tanah milik Penggugat II dengan kavling Nomor 83 yang terletak di jalan Pasar lama kereng Pangi desa Hampalit Kecamatan Katingan Hilir, Kabupaten Katingan Provinsi Kalimantan Tengah, dengan ukuran luas 126 m2, dengan batas-batas; Utara berbatasan dengan Yohana dan Supriyadi, Timur berbatasan dengan Supriyadi Y. Embang, Selatan berbatasan dengan jalan pasar lama, Barat berbatasan dengan H. Jamari dan Hj. Yulida.
- 2) Bahwa kemudian dalam posita yang lain Penggugat justru menyebutkan bahwa yang menjadi permasalahan adalah mengenai proses pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dinilai cacat hukum sehingga mengakibatkan penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan menjadi batal demi hukum. Dengan demikian gugatan Penggugat menjadi tidak jelas/kabur karena tidak diketahui secara pasti apa sebenarnya yang menjadi objek gugatan Penggugat dalam perkara a quo. Apakah mengenai keabsahan kepemilikan hak atas tanah, atau apakah mengenai proses Akta Pemberian Hak Tanggungan, atau apakah mengenai tidak sahnya Sertifikat Hak Tanggungan/
- 3) Bahwa dalam petitum angka 2 Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar menyatakan Para Penggugat adalah pemilik sah atas tanah. Dalam petitum angka 5 dan 6 Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar menyatakan tidak sah dan batal Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dan

Halaman 39 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam petitum pada angka 7 Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar menyatakan cacat hukum Sertifikat Hak Tanggungan No. 18/2016 atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk atau kekaburan mengenai objek gugatan Penggugat dalam perkara A quo;

- 4) Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijik Verklaard).

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Turut Tergugat II terlebih dahulu menyatakan dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam eksepsi tersebut diatas, mohon dianggap terbaca dan terulang kembali dalam pokok perkara ini sepanjang relevan dan analog;
2. Bahwa Turut Tergugat II secara tegas menolak semua dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat terkecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Turut Tergugat II.
3. Bahwa Turut Tergugat II secara tegas menolak dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dengan alasan-alasan sebagai berikut:
 - 1) Bahwa proses Akta Pemberian Hak Tanggungan telah dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur hukum yang berlaku.
 - 2) Bahwa keterlambatan APHT tersebut tidak lantas membuat gugur APHT yang didaftarkan APHT tetap sah dan dapat diproses menjadi sertifikat Hak Tanggungan, Keterlambatan pendaftaran hanya akan menunda lahirnya Hak Tanggungan, namun tidak mempengaruhi keabsahan APHT yang didaftarkan. Dalam Undang- Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang berkaitan Dengan Tanah, maupun dalam peraturan-peraturan lainnya, tidak ada satu ketentuan Hukum pun yang menyatakan bahwa dengan keterlambatan penyerahan APHT tersebut menjadikan akta yang bersangkutan batal.
 - 3) Bahwa belum terdaftar APHT menyebabkan tidak terikatnya pihak ketiga terhadap janji-janji yang diperjanjikan kreditur dan pemilik obyek Hak Tanggungan. Pendaftaran hak tanggungan bertujuan agar Sertifikat Hak Tanggungan dapat lahir dan kreditur sebagai pihak yang berkepentingan dilindungi haknya oleh Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai kreditur Preferen yang memiliki kedudukan diutamakan dalam pelunasan utang debitur. Dengan demikian selama APHT tersebut belum terdaftar,

Halaman 40 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



maka hak kreditur hanya sebatas jaminan umum yang terdapat dalam Pasal 1131 KUHPdata yaitu semua harta kekayaan debitur baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan atas seluruh perikatannya.

4. Bahwa oleh karena Akta Pemberian Hak Tanggungan telah dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur hukum yang berlaku, dan tidak adanya ketentuan yang mengatur bahwa apabila APHT tersebut terlambat didaftarkan maka penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan menjadi batal demi hukum, maka dengan demikian tidak ada perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para tergugat dan para Turut Tergugat dalam perkara A quo.
5. Bahwa oleh karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, maka sudah sepantasnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya.

Berdasarkan hal-hal yang terurai diatas, sangatlah beralasan menurut hukum apabila Turut Tergugat II memohon agar Majelis Hakim Yang Mulia, yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk mengadili dan memutuskan sebagai berikut :

Dalam Provisi :

Menolak gugatan provisi Penggugat.

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau, apabila Majelis Hakim pengadilan Negeri Kasongan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

EKSEPSI/JAWABAN TURUT TERGUGAT III

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TURUT TERGUGAT III menolak dengan keras dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas.

Halaman 41 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



2. Bahwa TURUT TERGUGAT III menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat dalam Posita dikarenakan:

EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUT (KEWENANGAN MENGADILI)

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya Posita halaman 3 sd 6 perihal gugatan, yang pada intinya mendalilkan dan menyatakan :
 - a. Bahwa esensial permasalahan yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum.
 - b. Bahwa sebagaimana disebutkan penggugat dalam posita gugatan yang menjadi Objek gugatan dalam perkara ini adalah:
 - 1) Tanah Kav dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 795, diterbitkan tanggal 13 Maret 2002 atas nama H. JEMARY TASLIM, Surat Ukur 231/Telangkah/2002 yang dulu terletak di Desa Telangkah sekarang menjadi Jalan Pasar Lama Kereng Pangi, Desa Hampalit, Kecamatan Katingan Hilir, Provinsi Kalimantan Tengah dengan luas tanah : 76 m². Saat ini tanah tersebut dipergunakan untuk Ruko.
 - 2) Tanah Kav dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 796 diterbitkan tanggal 13 Maret 2002 atas nama HAJJAH YULIDA, Surat Ukur 231/Telangkah/2002 yang dulu terletak di Desa Telangkah sekarang menjadi Jalan Pasar Lama/Jalan Pahlawan Kereng Pangi, Desa Hampalit, Kecamatan Katingan Hilir, Provinsi Kalimantan Tengah dengan luas tanah : 76 m². Saat ini tanah tersebut dipergunakan untuk Ruko.
 - 3) Tanah Kav dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 083 diterbitkan tanggal 20 November 2006 atas nama HJ. YULIDA , Surat Ukur 231/Telangkah/ 2002 yang dulu terletak di Desa Telangkah sekarang menjadi Jalan Pasar Lama Kereng Pangi, Desa Hampalit, Kecamatan Katingan Hilir, Provinsi Kalimantan Tengah dengan luas tanah : 126 m². Saat ini tanah tersebut dipergunakan untuk Ruko.

Halaman 42 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa sebagaimana disebutkan penggugat dalam posita gugatan halaman 4 poin 5 penggugat mendalilkan bahwa telah terjadi "...kesepakatan perjanjian kredit..." antara penggugat I dan tergugat I dengan jaminan kredit :
- 1) Sertipikat Hak Milik Nomor 795, diterbitkan tanggal 13 Maret 2002 atas nama H. JEMARY TASLIM
 - 2) Sertipikat Hak Milik Nomor 083 diterbitkan tanggal 20 November 2006 atas nama HJ. YULIDA
 - 3) Sertipikat Hak Milik Nomor 796 diterbitkan tanggal 13 Maret 2002 atas nama HAJJAH YULIDA
- d. Bahwa sebagaimana disebutkan penggugat dalam posita gugatan halaman 4 poin 6 penggugat mendalilkan "bahwa penggugat I mengalami kendala dalam hal pembayaran kredit tersebut,....."
- e. Bahwa telah dilakukan proses hak tanggungan atas jaminan kredit Sertipikat Hak Milik Nomor 795, diterbitkan tanggal 13 Maret 2002 atas nama H. JEMARY TASLIM, Sertipikat Hak Milik Nomor 083 diterbitkan tanggal 20 November 2006 atas nama HJ. YULIDA, Sertipikat Hak Milik Nomor 796 diterbitkan tanggal 13 Maret 2002 atas nama HAJJAH YULIDA dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 461/APHT/2015 tanggal 4 Desember 2015, dan dikeluarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 18/2016 tanggal 6 Februari 2016 atas nama PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk oleh Kantor Pertanahan Kab. Katingan.
- f. Bahwa sebagaimana disebutkan penggugat dalam posita gugatan halaman 5 poin 10 penggugat mendalilkan bahwa "rentang waktu penerbitan Akta Hak Tanggungan Nomor 461/APHT/2015 tanggal 4 Desember 2015 sampai dengan diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 18/2016 atas nama PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk tertanggal 6 Februari 2016, memiliki jangka waktu melebihi (7) hari sebagai mana yang diamanatkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan

Halaman 43 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.

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)



Tanah..... dan melanggar asas publisitas dalam pemberian hak tanggungan.....”

2. Bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana tersebut di atas, maka TURUT TERGUGAT III berpendapat dan membantah sebagai berikut:

- a. Bahwa Penggugat dalam Gugatan menyatakan bahwa terdapat kendala dalam hal pembayaran kredit atas kesepakatan perjanjian kredit yang dapat menimbulkan terpenuhinya syarat-syarat terjadinya wanprestasi.
- b. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), berbunyi: “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”

Sehingga pihak kreditur berhak meminta pengantian biaya kerugian atas terjadinya wanprestasi.

- c. Bahwa yang dimaksud dengan Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pada Pasal 1 ayat (1) yang berbunyi:

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

- d. Bahwa terhadap pelaksanaan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 18/2016 atas nama PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk tertanggal 6 Februari 2016 telah dilaksanakan sesuai dengan

Halaman 44 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan yang berlaku yaitu sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 103 menyebutkan bahwa :

“PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan” (ayat (1)).

“Kantor Pertanahan wajib memberikan tanda penerimaan atas penyerahan permohonan pendaftaran beserta akta PPAT dan berkasnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) yang diterimakan PPAT yang bersangkutan” (ayat (3))

“Pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak yang dibuktikan dengan akta PPAT harus juga dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan sesuai ketentuan yang berlaku walaupun penyampaian akta PPAT melewati batas waktu 7 (tujuh) hari sebagaimana dimaksud pada ayat (1)” (ayat (7)).

- e. Bahwa pada Penjelasan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda- Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pada bagian Huruf Romawi dua (II) Pasal demi pasal pada pasal 13 menjelaskan :

“Salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas. Oleh Karena itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.” (Ayat (1)) “Dengan dibuatnya buku-tanah Hak Tanggungan, asas publisitas terpenuhi dan Hak Tanggungan itu mengikat juga pihak ketiga.” (Ayat (5))

Pasal 4 ayat (1) huruf a menjelaskan:

“Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum angka 5, dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan adalah : a. hak tersebut sesuai ketentuannya yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan.

Halaman 45 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (preferent) yang diberikan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas),”

- f. Bahwa secara jelas TURUT TERGUGAT III dalam pelaksanaan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan sudah memenuhi Asas Publisitas, sebagaimana diketahui asas publisitas dalam hak tanggungan merupakan pendaftaran dan pencatatan dari pembebanan objek Hak Tanggungan sehingga terbuka dan dapat dibaca dan diketahui. Pendaftaran dan pencatatan tersebut telah dilakukan pada buku tanah atau buku tanah Hak Tanggungan dan dilakukan oleh pejabat terkait dan berwenang untuk itu di Kantor pertanahan di wilayah mana tanah tersebut berada.
- g. Bahwa TURUT TERGUGAT III memberikan/menerbitkan status hak atas tanah berupa Hak Tanggungan kepada Tergugat I adalah merupakan kewenangan yang ada pada TURUT TERGUGAT III, dengan tata cara dan prosedur sesuai Peraturan yang berlaku, yang diberikan atas permintaan permohonan sebagaimana termuat dalam Akta Hak Tanggungan Nomor 461/APHT/2015 tanggal 4 Desember 2015 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT II selaku PPAT untuk Wilayah Kabupaten Katingan yang telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Katingan dengan Daftar Isian 307 Nomor 164/2016, Daftar Isian 208 Nomor 84/2016 dengan melampirkan syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan yang berlaku dipenuhi oleh Pemohon, dalam hal ini sertifikat Hak Tanggungan diterbitkan dengan prosedur yang sudah dijalankan sesuai Standar Operasional Prosedur.

EKSEPSI OBSCUUR LIBEL (GUGATAN KABUR/TIDAK JELAS)

1. Bahwa Penggugat telah mendaftarkan gugatannya ke Pengadilan Negeri Kasongan, sehingga permohonan posita gugatan seharusnya juga ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kasongan.
2. Bahwa sebagaimana disebutkan penggugat dalam posita gugatan pada halaman 7 menyatakan “....., mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri

Halaman 46 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



Palangka Raya melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili.....”

3. Bahwa seharusnya permohonan memeriksa dan mengadili perkara ini ditujukan kepada Pengadilan Negeri Kasongan sesuai tempat gugatan di daftarkan, bukan ke Pengadilan Negeri Palangka Raya.
4. Bahwa berdasarkan uraian di atas, Gugatan Penggugat salah dalam menyebutkan Pengadilan yang mengadili perkara dalam dalil gugatan sehingga gugatan Penggugat menjadi Kabur/ Tidak jelas. Mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kasongan menolak atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (NietOntvankelijVerklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TURUT TERGUGAT III menolak seluruh pernyataan, dalil-dalil dan tuntutan dari Penggugat, kecuali dalam hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TURUT TERGUGAT III.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
3. Menetapkan dan menyatakan bahwa dalam proses penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 18/2016 atas nama PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk tertanggal 6 Februari 2016 telah sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku atau peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu:
 1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria;
 2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
 3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Halaman 47 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

4. Bahwa secara jelas TURUT TERGUGAT III dalam pelaksanaan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan sudah memenuhi Asas Publisitas, sebagaimana diketahui asas publisitas dalam hak tanggungan merupakan pendaftaran dan pencatatan dari pembebanan objek Hak Tanggungan sehingga terbuka dan dapat dibaca dan diketahui. Pendaftaran dan pencatatan tersebut telah dilakukan pada buku tanah atau buku tanah Hak Tanggungan dan dilakukan oleh pejabat terkait dan berwenang untuk itu di Kantor pertanahan di wilayah mana tanah tersebut berada.

5. Bahwa terhadap hal-hal lain, TURUT TERGUGAT III tidak menanggapi dan pada prinsipnya TURUT TERGUGAT III tetap menolaknya.

Berdasarkan uraian fakta hukum tersebut diatas, dengan ini TURUT TERGUGAT III mengajukan permohonan ke hadapan Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kasongan yang memeriksa, mengadili dan memutuskan Perkara ini untuk dapat berkenan kiranya menjatuhkan **Putusan** sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi TURUT TERGUGAT III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menerima jawaban dalam pokok perkara TURUT TERGUGAT III untuk seluruhnya;

Halaman 48 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.

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

3. Menetapkan dan menyatakan bahwa dalam proses penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 18/2016 atas nama PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk tertanggal 6 Februari 2016 telah sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang terhormat kiranya berpendapat lain, maka TURUT TERGUGAT III memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (et a quo et bono)

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat mengajukan Replik secara tertulis pada tanggal 22 Maret 2021, oleh karenanya pula Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III masing-masing mengajukan duplik secara tertulis di persidangan pada tanggal 29 Maret 2021;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan alat bukti surat-surat yang telah diberi Meterai cukup berupa:

1. Foto Copy dari Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 795 tanggal 13 Maret 2002 atas nama H. Jemari Taslim, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Foto Copy dari Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 796 tanggal 13 Maret 2002 atas nama Hj. Yulida, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Foto Copy dari Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 83 tanggal 20 Nopember 2006 atas nama Hj. Yulida, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Foto Copy dari Foto Copy Surat Permohonan Restrukturisasi Kredit Penggugat Konvensi, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Print Foto Tanah dan bangunan Ruko/Toko yang telah dilelang dan dijadikan jaminan utang kredit sebelumnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Foto Copy sesuai aslinya Kartu Tanda Penduduk Penggugat I Konvensi, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Foto Copy sesuai aslinya Kartu Tanda Penduduk Penggugat II Konvensi, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Foto Copy sesuai aslinya Surat Relas Panggilan Teguran/aanmaning I dan Teguran/aanmaning II, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;

Halaman 49 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.

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

9. Foto Copy sesuai Print Out Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas perubahan Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
10. Foto Copy sesuai Print Out Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;
11. Foto Copy sesuai Print Out Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda -benda yang berkaitan dengan tanah, selanjutnya diberi tanda bukti P-11;
12. Foto Copy sesuai aslinya Bukti Dokumen surat berupa Paspor milik Penggugat I Konvensi yang dibuat/dikeluarkan tanggal 8 Desember 2015 oleh Kantor Imigrasi dibawah Kementerian Hukum dan Ham Republik Indonesia, selanjutnya diberi tanda bukti P-12;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-5 yang hanya ditunjukkan fotocopy dan semua bukti-bukti tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup, sehingga telah memenuhi nilai pembuktian dan dapat diterima untuk dijadikan alat bukti dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan pembuktiannya, selain surat-surat bukti sebagaimana tersebut di atas, Para Penggugat telah pula mengajukan Saksi-Saksi sebanyak 3 (tiga) orang dan 1 (satu) orang Saksi Ahli, yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah maupun janji di persidangan, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Saksi - I: RUSTAM

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Para Tergugat namun, kenal dengan Para Penggugat, dimana saksi adalah tetangga dari Penggugat;
- Bahwa saksi sudah kenal lama dengan Penggugat lebih dari 20 tahun berteman;
- Bahwa saksi pertama kali bertemu dengan Penggugat tahun 1995;
- Bahwa saksi tinggal didesa Hampalit dan saksi tahu rumah tinggal dari Penggugat seperti ruko yang bertingkat dua karena tempat tinggal saksi berjarak +/- 10 - 15 Meter dari rumah tinggal Penggugat;
- Bahwa saksi lebih dahulu membeli tanah di dekat milik Penggugat tahun 1989, dimana dahulu dibeli seharga Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk dibuat rumah tinggal sendiri;

Halaman 50 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi dahulu bekerja sebagai pencari emas namun, sekarang sudah tidak lagi hanya kerja di rumah saja sebagai penjahit;
- Bahwa saksi sering lewat didepan ruko milik Penggugat yang berada di jalan pasar masuk di desa Hampalit sehingga mengetahui bentuk tempat tinggal Penggugat;
- Bahwa tanah ruko tempat tinggal saksi tersebut terdiri dari ruko dengan deretan 5 (lima) pintu dan saksi tidak ingat tahun berapa dibangun ruko tersebut ;
- Bahwa ruko tempat tinggal Penggugat tersebut digunakan juga untuk berjualan peralatan dan alat-alat mesin untuk penambangan;
- Bahwa sepengetahuan saksi ruko tersebut disewakan juga kepada orang lain sebanyak 4 (empat) pintu dan 1 (satu) pintunya tersebut didiami oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa Penggugat menyewakan harga sewa tiap pintu ruko tersebut dan kepada siapa saja ruko tersebut disewakan;
- Bahwa saksi jarang pergi keluar kota jadi tahu dan sering lewat depan ruko milik Penggugat tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ukuran tanah dari lahan ruko milik Penggugat tersebut, termasuk perihal surat menyurat dokumen kepemilikannya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah termasuk arah mata angin namun, setahu saksi ruko tersebut berada dipinggir jalan raya daerah pasar di Desa Hampalit;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada permasalahan apa antara Penggugat dan Tergugat namun, dahulu saksi pernah ada melihat orang ramai-ramai didepan ruko dan dengar kalau ada kegiatan eksekusi lahan di ruko milik Penggugat tersebut;
- Bahwa saksi saat itu sedang lewat ruko dan lihat ada eksekusi tersebut namun, saksi tidak tahu menahu apa penyebab dilakukan eksekusi tersebut;
- Bahwa seingat saksi setelah ada kegiatan ramai-ramai tersebut, saksi besoknya lewat dan lihat ruko milik Penggugat tutup selama 3 (tiga) hari setelah itu buka kembali;
- Bahwa seingat saksi kejadian ramai-ramai tersebut sekitar 5 (lima) bulan yang lalu sedangkan dari tahun 2019 - 2020 tidak pernah ada lihat kejadian ramai-ramai;

Halaman 51 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi terakhir bertemu ketempat saksi +/- setengah bulan yang lalu dan sepengetahuan saksi ruko tersebut masih ditinggali oleh Penggugat;
- Bahwa seingat saksi sejak tahun 2015 sampai dengan 2019 ruko usaha milik saksi tersebut masih buka, meskipun seingat saksi tahun 2015 Penggugat ada keluar kota agak lama namun tidak mengetahui Penggugat pergi kemana;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau Penggugat ada melakukan peminjaman uang dengan pihak perbankan termasuk perihal adanya keterlambatan dalam pembayaran angsuran;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jenis kredit apa yang dilakukan oleh Penggugat termasuk perihal ruko tersebut telah dilakukan pelelangan;
- Bahwa seingat saksi tahun 2017 - 2019 ada lewat depan ruko Penggugat dan lihat barang dagangan usaha Penggugat agak merosot tidak terlalu banyak lagi bahan yang dijual, untuk alasannya mengapa sedikit barang jualannya saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa saksi hanya mengetahui soal objek lahan saja yang berdekatan dengan tempat tinggal saksi perihal lainnya saksi tidak mengetahui;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut baik Pihak Para Penggugat maupun Pihak Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Saksi - II : SUPRIADI Y EMBANG

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat namun, tidak kenal dengan para Tergugat;
- Bahwa saksi tinggal bertetangga dengan ruko milik Penggugat berbatasan langsung disebelah timur;
- Bahwa saksi tinggal di desa Hampalit kab. Katingan sejak tahun 1994 dan memiliki warung kecil dipinggir jalan pasar yang dikelola oleh istri saksi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada perihal permasalahan apa antara Penggugat dan Para Tergugat termasuk perihal apa objek sengketa yang dipermasalahkan;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat sudah lama tinggal di ruko tersebut sambil berjualan alat-alat mesin;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas maupun luas tanah serta surat-surat dokumen kepemilikan milik Penggugat;

Halaman 52 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



- Bahwa saksi pernah ada tanda tangan di surat SKT perihal berbatasan tanah namun, pada surat sertifikat tidak pernah ada tanda tangan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada atau tidaknya permasalahan dengan pihak notaris, perbankan ataupun perihal soal Penggugat ada melakukan pinjaman dengan pihak bank;
- Bahwa sepengetahuan saksi ruko milik Penggugat terdiri dari 5 (lima) pintu bertingkat 2 (dua) dimana 4 (empat) pintu disewakan kepada orang lain dan 1 (satu) pintu dipergunakan sendiri oleh Penggugat termasuk menjadikannya sebagai tempat tinggal;
- Bahwa saksi tidak mengetahui disewakan kepada siapa 4 (empat) pintu ruko tersebut termasuk sudah berapa lama ruko tersebut disewakan;
- Bahwa saksi setiap hari berjualan mainan anak-anak berkeliling jadi tidak tahu dahulu ada eksekusi terhadap ruko milik Penggugat tersebut;
- Bahwa saksi dahulu hanya pernah dengar dari orang-orang ada ramai-ramai didepan ruko milik Penggugat tersebut namun, tidak tahu ramai-ramai seperti apa;
- Bahwa tanah tempat tinggal saksi sudah memiliki sertifikat yang berbatasan dengan tanah milik Penggugat, sedangkan untuk Penggugat saksi tidak mengetahui apakah ada sertifikat karena tidak pernah melihat secara langsung;
- Bahwa seingat saksi tahun 2015 - 2019 ruko milik Penggugat masih tetap buka berjualan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau tahun 2015 Penggugat ada keluar kota, karena saksi hanya sebatas bertetangga rumah saja;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut baik Pihak Para Penggugat maupun Pihak Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Saksi - III : AHMAD NURHADI

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat namun, tidak kenal dengan para Tergugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Pak Jamari (Penggugat I) sebagai teman lama, yang sering diminta tolong bantuan materil (meminjam uang) oleh saksi;
- Bahwa saksi tinggal di desa Hampalit kab. Katingan arah baun bango berjarak +/- 700 meter dari rumah Penggugat;

Halaman 53 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui kalau selama ini Penggugat tinggal disebuah ruko 5 (lima) pintu berlantai 2 (dua), dimana 4 (empat) pintu ruko tersebut telah disewakan kepada orang lain;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada perihal permasalahan apa antara Penggugat dan Para Tergugat termasuk perihal apa objek sengketa yang dipermasalahkan;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar atau dengar langsung cerita dari Penggugat perihal hutang piutang maupun ruko yang akan dieksekusi;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat sudah lama tinggal di ruko tersebut sambil berjualan alat-alat mesin;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang mengurus dan mengelola ruko tersebut Para Penggugat (pak Jamari dan istri) serta bude yang biasanya menjaga sambil berjualan di ruko tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas maupun luas tanah serta surat-surat dokumen kepemilikan milik Penggugat karena tidak pernah melihat atau dengar cerita langsung dari Penggugat;
- Bahwa saksi sering dimintakan tolong oleh Penggugat (Pak Jamari) untuk mengantarkan beliau keluar kota;
- Bahwa saksi tidak bekerja atau digaji oleh Penggugat
- Bahwa saksi pernah dimintakan tolong oleh Penggugat untuk mengantarkan ke bandara cilik riwut Palangkaraya, karena Penggugat ingin pergi ke Surabaya;
- Bahwa seingat saksi diminta tolong mengantarkan pada bulan Desember 2015 ke Surabaya, untuk mengantarkan kedua anaknya pergi Umroh;
- Bahwa saksi saat itu hanya mengantarkan saja tidak ada lagi dimintakan tolong untuk menjemput;
- Bahwa saksi setelah bulan Desember 2015 tersebut sempat tidak ada lagi bertemu dengan Penggugat namun, ada bertemu lagi dengan Penggugat di bulan Januari 2016;
- Bahwa saksi dahulu hanya pernah dengar dari orang-orang ada ramai-ramai didepan ruko milik Penggugat tersebut namun, tidak tahu ada aparat sipil yang ke ruko milik Penggugat untuk melakukan eksekusi;
- Bahwa saat saksi mengantarkan Penggugat dan kedua anaknya ke bandara untuk Umroh, seingat saksi saat itu anak saksi masih berumur 14 (empat

Halaman 54 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.

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

belas) tahun dan 19 (sembilan belas) tahun dan saat itu istri Penggugat di rumah saja, tidak ada ikut mengantarkan ke bandara;

- Bahwa saksi tidak tahu kapan Penggugat dan kedua anaknya pulang dari Surabaya setelah mengantarkan ke bandara tersebut, karena saksi tidak ada diberitahu maupun bertanya kepada Penggugat;
- Bahwa saksi sering dimintakan tolong oleh Penggugat untuk mengantarkan keluar kota tetapi tidak pernah dimintakan tolong antar ke Kasongan untuk mengurus surat atau sebagainya di Notaris;
- Bahwa sepengetahuan saksi sampai saat ini ruko tersebut masih ditinggali oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut baik Pihak Para Penggugat maupun Pihak Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III akan menanggapinya dalam kesimpulan;

AHLI - I : OKTARIANUS KURNIAWAN S.H.,M.Kn

- Bahwa ahli tidak kenal dengan Para Penggugat maupun Para Tergugat;
- Bahwa ahli saat ini bekerja sebagai dosen pada Fakultas Hukum Universitas Palangkaraya, mengajar di mata kuliah Hukum Agraria, Hukum Perjanjian dan saat ini sedang mengambil Program kuliah S3 (Doktor) pada Universitas Brawijaya;
- Bahwa ahli juga pernah mempelajari metode pembuatan Akta;
- Bahwa ahli dihadirkan di persidangan untuk menerangkan tentang perjanjian dan Akta hak tanggungan;
- Bahwa ahli menerangkan Akta tanggungan masuk kedalam bagian akta yang wajib dibuat oleh Notaris;
- Bahwa ahli menerangkan dalam perjanjian utang piutang, merupakan perjanjian pokok yang harus dengan adanya jaminan dari pihak pertama (kreditur) kepada pihak kedua (debitur);
- Bahwa ahli menerangkan setiap akta harus dibacakan oleh Notaris dihadapan para pihak langsung;
- Bahwa ahli menerangkan apabila penandatanganan tidak di hadapan Notaris maka dapat dianggap tidak sah dan dikembalikan kepada perjanjian awal namun, proses hutang piutang tetap berjalan;
- Bahwa ahli menerangkan didalam proses pembuatan Akta tanggungan, penandatanganan dilakukan di hadapan Notaris dan tanda tangan pihak

Halaman 55 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus sama dengan tanda tangan yang sama dengan di KTP (Kartu Tanda Penduduk);

- Bahwa ahli menerangkan didalam Akta tanggungan terdapat hak tersendiri yang tetap melindungi Kreditur karena terdapat tanggungan terhadap Debitur;
- Bahwa ahli menerangkan sebuah perjanjian jual beli akan muncul setelah adanya kesepakatan dari kedua belah pihak;
- Bahwa ahli menerangkan Akta tanggungan adalah akta yang masuk dalam Akta dengan Undang-undang, sehingga seorang Notaris harus tetap tunduk dalam aturan-aturan pembuatan akta;
- Bahwa ahli menerangkan dalam setiap pembuatan surat Akta tanggungan, semua pihak wajib termasuk para saksi melakukan paraf dan tanda tangan di setiap lembar isi perjanjiannya tersebut termasuk apabila terjadi perubahan pada Akta tersebut wajib dilakukan paraf oleh Notaris yang bersangkutan;
- Bahwa ahli menerangkan Akta tanggungan dapat dibatalkan apabila tidak adanya Tanda tangan dan paraf para pihak sebagai bagian dari akibat hukum atas kelalaian yang dapat merugikan salah satu pihak kedepannya;
- Bahwa ahli menerangkan proses penandatanganan oleh kedua belah pihak harus dilakukan di kantor tempat Notaris tersebut berada, tidak boleh dilakukan di tempat lain kecuali kantor tempat Notaris tersebut jauh dari tempat kedua belah pihak berada sehingga solusinya Notaris harus mencari Kantor Notaris lain yang terdekat di sekitar lokasi kedua belah pihak tersebut, guna meminjam tempat untuk melakukan prosesi penandatanganan surat/dokumen perjanjian, Notaris tidak boleh melakukan prosesi penanda tanganan di luar Kantor Notaris;
- Bahwa ahli menerangkan setelah dilakukan penandatanganan oleh kedua belah pihak yang juga disaksikan dan turut ditanda tangani oleh para saksi serta Notaris, maka Notaris tersebut wajib langsung mendaftarkan hari itu juga Surat tersebut ke Kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) tanpa dilakukan penundaan meskipun adanya hak untuk melakukan Proses pendaftaran dari BPN selama jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja;
- Bahwa ahli menerangkan pembatalan Akta dapat dilakukan melalui Pengadilan dengan melakukan gugatan mengenai perjanjian didalam Akta tersebut;

Halaman 56 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ahli menerangkan Akta tanggungan masuk dalam bagian akta yang otentik dimana akta tersebut sudah pasti memiliki bukti-bukti yang sah atas perjanjian tersebut;
- Bahwa ahli menerangkan Akta tanggungan yang merupakan bagian dari Akta Otentik berbeda dengan Akta dibawah tangan yang masih harus dicari bukti-bukti atas perjanjiannya tersebut;
- Bahwa ahli menerangkan sertifikat Hak Milik berbeda dengan Akta Otentik yang dibuat oleh Notaris dan PPAT;
- Bahwa ahli menerangkan untuk sertifikat Hak Milik memiliki kekuatan secara turun temurun kecuali sertifikat tersebut hilang oleh bencana alam ataupun diperlukan oleh Negara;
- Bahwa ahli menerangkan sebuah sertifikat Hak Milik dapat dinyatakan gugur, setelah adanya pembuktian langsung di Pengadilan;

Menimbang, bahwa atas keterangan Ahli tersebut baik Pihak Para Penggugat maupun Pihak Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat I telah mengajukan bukti Surat-surat yang telah diberi Meterai cukup berupa:

1. Foto Copy sesuai aslinya Surat Permohonan Pengajuan (Kredit Baru) berupa Kredit Modal Kerja An. Jamari tanggal 18 Mei 2010, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-1;
2. Foto Copy sesuai aslinya Surat Permohonan Perpanjangan Fasilitas Kredit Modal Kerja An. Jamari tanggal 01 Juni 2011, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-2;
3. Foto Copy sesuai aslinya Surat Permohonan Perpanjangan Fasilitas Kredit Modal Kerja An. Jamari tanggal 25 Juni 2012, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-3;
4. Foto Copy sesuai aslinya Surat Permohonan Perpanjangan Fasilitas Kredit Modal Kerja An. Jamari tanggal 21 Juni 2013, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-4;
5. Foto Copy sesuai aslinya Surat Permohonan Restrukturisasi Kredit Modal Kerja An. Jamari tanggal 10 September 2014, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-5;

Halaman 57 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.

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

6. Foto Copy sesuai aslinya Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) Modal Kerja (KMK) an. Jamari No.B. X/KCP-X/ADK/06/2010 tanggal 7 Juni 2010, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-6;
7. Foto Copy sesuai aslinya Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) Modal Kerja (KMK) an. Jamari No. 047/KCP-X/ADK/07/2011 tanggal 25 Juli 2011, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-7;
8. Foto Copy sesuai aslinya Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) Modal Kerja (KMK) an. Jamari No. 111/KCP-X/ADK/07/2012 tanggal 19 Juli 2012, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-8;
9. Foto Copy sesuai aslinya Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) Modal Kerja (KMK) an. Jamari No.048/KCP-X/ADK/07/2013 tanggal 30 Juli 2013, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-9;
10. Foto Copy sesuai aslinya Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) Modal Kerja (KMK) an. Jamari No.55/KCP-X/ADK/10/2014 tanggal 9 Oktober 2014, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-10;
11. Foto Copy sesuai aslinya Akta Persetujuan Membuka Kredit No.70 Tanggal 07 Juni 2010, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-11;
12. Foto Copy sesuai aslinya *Addendum* Akta Perubahan No.20 Tanggal 19 Juli 2012, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-12;
13. Foto Copy sesuai aslinya *Addendum* Akta Perubahan No.103 Tanggal 30 Juli 2013, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-13;
14. Foto Copy sesuai aslinya Perjanjian *Restrukturisasi* Pertama No.11 Tanggal 21 Oktober 2014, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-14;
15. Foto Copy dari Foto Copy Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 83 a/n Hj Yulida, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-15;
16. Foto Copy dari Foto Copy Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 795 a/n H. Jamari Taslim, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-16;
17. Foto Copy dari Foto Copy Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 796 a/n Hj Yulida, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-17;
18. Foto Copy dari Foto Copy Sertipikat Hak Tanggungan No: 18/2016 tanggal 16 Februari 2016, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-18;

Halaman 58 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Foto Copy dari Foto Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan No.461/APHT/2015 Tanggal 4 Desember 2015, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-19;
20. Foto Copy sesuai aslinya Surat Peringatan (SP) Pertama No: 084/KCP-X/ADK/04/2016 tanggal 04 April 2016, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-20;
21. Foto Copy sesuai aslinya Surat Peringatan (SP) Kedua No: 111/KCP-X/ADK/04/2016 tanggal 18 April 2016, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-21;
22. Foto Copy sesuai aslinya Surat Peringatan (SP) Ketiga No: 127/KCP-X/ADK/08/2016 tanggal 2 Mei 2016, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-22;
23. Foto Copy sesuai aslinya Surat Tergugat I kepada Turut Tergugat I Nomor: B.968/KC-X/ADK/04/2019 tanggal 2 April 2019 perihal Permohonan Lelang Ulang Agunan, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-23;
24. Foto Copy sesuai aslinya Surat Keterangan Rincian Kewajiban Debitur, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-24;
25. Foto Copy sesuai aslinya Surat Turut Tergugat I kepada Tergugat I Nomor: S-334/WKN.12/KNL.01/2019 Tanggal 11 April 2019 perihal Penetapan Hari dan Tanggal Lelang, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-25;
26. Foto Copy sesuai aslinya Surat Bank BRI Cabang Palangkaraya No:B.545/KC-X/ADK/02/2019 tanggal 26 Februari 2019 perihal Surat Pemberitahuan Lelang Pertama, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-26;
27. Foto Copy sesuai aslinya Surat Bank BRI Cabang Palangkaraya No:B.1031/KC-X/ADK/04/2019 tanggal 15 April 2019 perihal Surat Pemberitahuan Lelang Ulang Kedua, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-27;
28. Foto Copy sesuai aslinya Kliping Surat Kabar Harian Palangka Post tanggal 15 April 2019 Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-28;
29. Foto Copy sesuai aslinya Salinan Risalah Lelang Nomor 123/56/2019 tanggal 22 April 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-29;
30. Foto Copy sesuai aslinya Pengembalian Sisa Hasil Lelang ke No. Rekening Tabungan 2060-01-002012-50-6 an. Jamari sebesar Rp.79.889.759,- (Tujuh puluh Sembilan juta delapan ratus delapan puluh Sembilan ribu tujuh ratus lima puluh Sembilan rupiah), selanjutnya diberi tanda bukti T.I-30;

Halaman 59 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.

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

31. Foto Copy sesuai aslinya Rekening Koran Debitur a.n. Jamari dengan No. Rek Pinjaman: 2060-01-000003-15-3, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-31;

32. Foto Copy sesuai aslinya *Addendum* Akta Perubahan No.68 Tanggal 07 Juni 2011, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-32;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti T.I-15 sampai dengan T.I-19 yang hanya ditunjukkan fotokopinya di persidangan dan telah dibubuhi meterai yang cukup, sehingga telah memenuhi nilai pembuktian dan dapat diterima untuk dijadikan alat bukti dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan Tergugat I menyatakan tidak mengajukan Saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat II telah mengajukan bukti Surat-surat yang telah diberi Meterai cukup berupa:

1. Foto Copy sesuai aslinya Surat Kuasa Insidentil di Pengadilan Negeri Kasongan Nomor 8/PDT/2021/SK/PN Ksn, tanggal 27 Januari 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-1;
2. Foto Copy sesuai aslinya Surat Pernyataan Penunjukkan Pemenang/ Pembeli Lelang, tanggal 22 April 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-2;
3. Foto Copy sesuai aslinya Kwitansi Pembayaran Pokok Lelang dan Bea Lelang Pembeli Nomor KW-090/123-01/04/2019, tanggal 23 April 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-3;
4. Foto Copy sesuai aslinya Kutipan Riisah Lelang Nomor 123/56/2019, tanggal 02 Mei 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-4;
5. Foto Copy sesuai aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 02732, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-5;
6. Foto Copy dari Print foto Kuitansi Pembayaran Sewa Ruko a.n. ARBANIAH, tanggal 18 Maret 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-6;
7. Foto Copy sesuai aslinya Kuitansi DP (Uang Muka) Sewa 2 (dua) Ruko Untuk menampung barang milik terlelang, tanggal 15 September 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-7;
8. Foto Copy sesuai aslinya Kuitansi Upah Buruh Muat Bongkar, tanggal 29 September 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-8;

Halaman 60 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.

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

9. Foto Copy sesuai aslinya Kuitansi Upah Angkut Truck, tanggal 29 September 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-9;
10. Foto Copy sesuai aslinya Nota Rumah Makan ABD AZIM untuk pembayaran 100 (seratus) buah nasi kotak, tanggal 29 September 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-10;
11. Foto Copy dari print Foto-foto saat pelaksanaan Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Kasongan, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-11;
12. Foto Copy dari Foto Copy Surat Penetapan Pengadilan Tentang Eksekusi Nomor: 1/Pdt.Eks/2019/PN Ksn, tanggal 13 September 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-12;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti T.II-12 yang hanya ditunjukkan fotokopinya di persidangan dan telah dibubuhi meterai yang cukup, sehingga telah memenuhi nilai pembuktian dan dapat diterima untuk dijadikan alat bukti dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan Tergugat II menyatakan tidak mengajukan Saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Turut Tergugat I telah mengajukan bukti Surat-surat yang telah diberi Meterai cukup berupa:

1. Foto Copy sesuai aslinya Surat Nomor B.968/KC-X/ADK/04/2019 tanggal 2 April 2019 hal Permohonan Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-1;
2. Foto Copy sesuai aslinya Surat penunjukan penjual Nomor B.969/KC-X/ADK/04/2019 tanggal 2 April 2019 perihal penunjukan pejabat penjual, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-2;
3. Foto Copy dari Foto Copy tanda bukti TT.I-3 :
 - Persetujuan Membuka Kredit Nomor 70 tanggal 07 Juni 2010, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-3a;
 - Adendum akta perubahan Nomor 68 tanggal 07 Juni 2011, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-3b;
 - Adendum akta perubahan Nomor 20 tanggal 19 Juli 2012, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-3c;

Halaman 61 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Adendum akta perubahan Nomor 103 tanggal 30 Juli 2013, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-3d;
- 4. Foto Copy dari Foto Copy Perjanjian Restrukturisasi Pertama Nomor 11 tanggal 21 Oktober 2014, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-4;
- 5. Foto Copy dari Foto Copy tanda bukti TT.I-5 :
 - Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 18/2016 peringkat; Pertama Provinsi Kalimantan Tengah Kabupaten Katingan, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-5a;
 - Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 461/APHT/2015 tanggal 4 Desember 2015, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-5b;
- 6. Foto Copy dari Foto Copy tanda bukti TT.I-6 :
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 83, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-6a;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 795, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-6b;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 796, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-6c;
- 7. Foto Copy dari Foto Copy tanda bukti TT.I-7 :
 - Surat keterangan pendaftaran tanah nomor 8/2018 tanggal 20 agustus 2018, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-7a;
 - Surat keterangan pendaftaran tanah nomor 9/2018 tanggal 20 agustus 2018, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-7b;
 - Surat keterangan pendaftaran tanah nomor 10/2018 tanggal 20 agustus 2018, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-7c;
- 8. Foto Copy sesuai aslinya Rincian kewajiban Debitur per 31 Maret 2019 halaman 6 Risalah Lelang nomor 123/56/2019, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-8;
- 9. Foto Copy dari Foto Copy tanda bukti TT.I-9 :
 - Surat Nomor: B.084/KCP-X/ADK/04/2016 tanggal 04 April 2016 hal surat peringatan pertama, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-9a;
 - Surat Nomor: B.111/KCP-X/ADK/04/2016 tanggal 18 April 2016 hal surat peringatan kedua, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-9b;
 - Surat Nomor: B.127/KCP-X/ADK/04/2016 tanggal 02 Mei 2016 hal surat peringatan ketiga, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-9c;

Halaman 62 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.

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

10. Foto Copy sesuai aslinya Surat Penetapan Nilai Limit tanggal 2 April 2019, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-10;
11. Foto Copy dari Foto Copy Laporan Penilaian Jaminan, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-11;
12. Foto Copy sesuai aslinya Surat Pernyataan Wanprestasi tanggal 2 April 2019, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-12;
13. Foto Copy sesuai aslinya Surat Nomor S-334/WKN.12/KNL.01/2019 tanggal 11 April 2021 hal penetapan jadwal lelang ulang, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-13;
14. Foto Copy sesuai aslinya Pengumuman pertama lelang ulang eksekusi hak tanggungan tanggal pelaksanaannya 15 April 2019, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-14;
15. Foto Copy sesuai aslinya Surat Nomor: B.1031/KC-X/ADK/04/2019 tentang surat pemberitahuan lelang ulang pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-15;
16. Foto Copy dari Print Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-16;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti surat TT.I-3 sampai dengan TT.I-6, TT.I-9 dan TT.I-11 yang tidak dapat ditunjukkan aslinya di Persidangan dan semua bukti tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup, sehingga telah memenuhi nilai pembuktian dan dapat diterima untuk dijadikan alat bukti dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan Turut Tergugat I menyatakan tidak mengajukan Saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Turut Tergugat II telah mengajukan bukti Surat-surat yang telah diberi Meterai cukup berupa:

1. Foto Copy sesuai aslinya Persetujuan Membuka Kredit, Nomor 70, Tertanggal 07 Juni 2010, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-1;
2. Foto Copy sesuai aslinya Addendum Akta Perubahan, Nomor 68, Tertanggal 07 Juni 2011, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-2;

Halaman 63 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Foto Copy sesuai aslinya Addendum Akta Perubahan, Nomor 20, Tertanggal 19 Juli 2012, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-3;
4. Foto Copy sesuai aslinya Addendum Akta Perubahan, Nomor 103, Tertanggal 30 Juli 2013, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-4;
5. Foto Copy sesuai aslinya Perjanjian Restrukturisasi Pertama, Nomor 11, Tertanggal 21 Oktober 2014, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-5;
6. Foto Copy sesuai aslinya Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 461/APHT/2015, Tertanggal 04 Desember 2015, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-6;
7. Foto Copy dari Foto Copy Sertipikat Hak Milik Nomor 795/Telangkah tertanggal 13-03-2002, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-7;
8. Foto Copy dari Foto Copy Sertipikat Hak Milik Nomor 796/Telangkah tertanggal 13-03-2002, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-8;
9. Foto Copy dari Foto Copy Sertipikat Hak Milik Nomor 83/Hampalit tertanggal 20-11-2006, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-9;
10. Foto Copy dari Foto Copy Sertipikat Hak Tanggungan, Nomor 18/2016 Tertanggal 16 Februari 2016, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-10;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti surat TT.II-7 sampai dengan TT.II-10, yang tidak dapat ditunjukkan aslinya dan semua bukti tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup, sehingga telah memenuhi nilai pembuktian dan dapat diterima untuk dijadikan alat bukti dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan pembuktiannya, selain surat-surat bukti sebagaimana tersebut di atas, Turut Tergugat II telah pula mengajukan Saksi sebanyak 1 (satu) orang, yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah maupun janji di persidangan, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Saksi - I: AGUS PENO INDRAWAN

- Bahwa saksi kenal dengan pak Jamari dan istrinya karena saksi merupakan salah satu orang yang melihat langsung dan turut serta menandatangani perjanjian Akta yang dibuat antara Pak Jamari dan Bank BRI, dimana saat itu peran saksi adalah menjadi saksi atas perjanjian Akta tersebut;

Halaman 64 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Bank BRI serta kenal dengan Pak Antoni Priagung selaku Notaris tempat dimana saksi bekerja, dan saksi sudah sering menjadi saksi dari Notaris Antoni Priagung;
- Bahwa saksi bekerja sejak tahun 2007 hingga saat ini dikantor Notaris Antoni Priagung, dan sering dimintakan menjadi saksi apabila ada pihak yang ingin membuat surat/Akta;
- Bahwa saksi sebelumnya ada diminta menjadi saksi oleh Pak Antoni Priagung, saat itu sekitar bulan Juli tahun 2013 lokasi proses penandatanganan dilakukan di Kantor Bank BRI cabang Pembantu Katingan di Kasongan;
- Bahwa pada saat penandatanganan tersebut dihadiri langsung oleh Notaris Antoni Priagung, Perwakilan Kepala Cabang Bank BRI, Pak Jamari beserta istri dan saksi sendiri;
- Bahwa saksi saat itu tidak tahu kalau penandatanganan dilakukan langsung di kantor Bank BRI cabang Pembantu Katingan di Kasongan, karena saksi dimintakan tolong untuk hadir datang pada saat itu menjadi saksi oleh Pak Antoni Priagung selaku Notaris;
- Bahwa saksi saat itu melihat langsung sebelum dilakukan penandatanganan oleh kedua belah pihak, pak Antoni selaku Notaris menerangkan/menjelaskan terlebih dahulu tentang Prosedur dari perjanjian tersebut;
- Bahwa saksi saat itu melihat langsung Pak Jamari dan istri dalam keadaan sehat dan tanpa ada paksaan maupun tekanan dari pihak manapun, dimana kemudian keduanya mengiyakan dan mengerti tentang penjelasan dari Notaris apabila terjadi kelalaian maka barang jaminan dapat dilelangkan;
- Bahwa saksi saat itu melihat langsung setelah Notaris selesai memberi penjelasan, kemudian Akta tersebut terlebih dahulu ditandatangani oleh Pak Jamari dan istri, dilanjutkan oleh Notaris dimana saat itu belum diberikan penomoran dan tanggal pada Akta tersebut;
- Bahwa seingat saksi setelah proses penandatanganan tersebut saksi langsung pulang dan tidak tahu lagi apakah langsung didaftarkan ke Kantor Pertanahan;
- Bahwa saksi sekitar tahun 2015 baru mengetahui setelah diberitahu langsung oleh Notaris pak Antoni Priagung kalau Akta milik Pak Jamari dan istrinya baru didaftarkan karena ada berkas milik Pak Jamari ditahun 2013 yang

Halaman 65 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.

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

belum lengkap sehingga saat itu belum bisa didaftarkan dan baru di tahun 2015 didaftarkan ke Kantor pertanahan;

- Bahwa sepengetahuan saksi jangka waktu pendaftaran ke kantor pertanahan adalah 7 (tujuh) hari kerja setelah dilakukan penandatanganan oleh kedua belah pihak
- Bahwa seingat saksi pak Jamari dan istri hanya sekali saja melakukan tanda tangan di bulan Juli tahun 2013, tidak ada lagi melakukan penandatanganan di bulan Desember tahun 2015 karena saksi saat itu menjadi saksi yang melihat langsung proses perjanjian tersebut;
- Bahwa saksi saat menjadi saksi ditahun 2013 tersebut, saksi ada menandatangani setiap lembar surat dan memberikan paraf kecuali pada lembar terakhir tempat Tanda tangan langsung ;
- Bahwa seingat saksi ditahun 2013 tersebut saat itu penandatanganan di kantor Bank BRI tidak ada di kantor Notaris dan saat itu perwakilan Kepala Cabang Bank BRI tidak ada melakukan tandatangan, hanya Pak Jamari beserta istri, Notaris dan saksi sendiri kemudian baru tahun 2015 pihak BRI ada melakukan tandatangan karena berkas telah lengkap dan langsung dilakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan;
- Bahwa saat itu seingat saksi tidak ada corat coretan pada Akta yang dibuat tersebut, dan apabila ada sekalipun harus ada paraf dari Notaris dan ada keterangan dibelakang alasan dilakukan pencoretan;
- Bahwa saksi hanya sekali saja ditahun 2013 itu ada menandatangani sebagai saksi antara Pak Jamari dan Notaris, setelah itu tidak ada lagi tandatangan;
- Bahwa saksi saat itu tidak tahu persis ada berapa banyak Sertifikat yang dijamin oleh Pak Jamari beserta istrinya;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan sertifikat Hak tanggungan milik Pak Jamari beserta istri dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut baik Pihak Para Penggugat maupun Pihak Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Turut Tergugat III telah mengajukan bukti Surat-surat yang telah diberi Meterai cukup berupa:

1. Foto Copy sesuai aslinya Warkah Hak Tanggungan, selanjutnya diberi tanda bukti TT.III-1;

Halaman 66 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.

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

2. Foto Copy sesuai aslinya Akta Permohonan Hak Tanggungan (APHT) Nomor 461/APHT/2015, tanggal 4 Desember 2015, selanjutnya diberi tanda bukti TT.III-2;
3. Foto Copy sesuai aslinya Buku Tanah Hak Milik Nomor 2727, Desa Hampalit, selanjutnya diberi tanda bukti TT.III-3;
4. Foto Copy sesuai aslinya Buku Tanah Hak Milik Nomor 083 Desa Hampalit, selanjutnya diberi tanda bukti TT.III-4;
5. Foto Copy sesuai aslinya Buku Tanah Hak Milik Nomor 2728 Desa Hampalit, selanjutnya diberi tanda bukti TT.III-5;
6. Foto Copy sesuai aslinya Buku Tanah Hak Tanggungan Nomor 18/2016 tanggal 16 Februari 2016 atas nama PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO).Tbk, selanjutnya diberi tanda bukti TT.III-6;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan semua bukti tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup, sehingga telah memenuhi nilai pembuktian dan dapat diterima untuk dijadikan alat bukti dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan Turut Tergugat III menyatakan tidak mengajukan Saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III telah mengajukan kesimpulannya masing-masing pada hari Rabu tanggal 9 Juni 2021, sedangkan Turut Tergugat I telah mengajukan kesimpulan pada hari Kamis Tanggal 10 Juni 2021;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan, hal-hal yang tersebut dalam berita acara persidangan dianggap termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak yang berperkara mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI;

Menimbang, bahwa maksud gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Halaman 67 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatannya, telah mengajukan tuntutan provisi untuk itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu tuntutan provisi tersebut;

Menimbang, bahwa dalam tuntutan provisinya Para Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk :

- Memerintahkan Para Tergugat untuk tidak melakukan proses jual beli ataupun peralihan hak terlebih dahulu terhadap ke 3 (tiga) sertifikat hak milik tanah objek sengketa sampai menunggu adanya putusan pengadilan dalam perkara ini yang berkekuatan hukum tetap;
- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) walaupun ada verzet, banding, atau kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi dari Para Penggugat tersebut, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak secara khusus menanggapi, sehingga Majelis Hakim akan langsung menilai apakah tuntutan provisi dari Para Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa keputusan yang bersifat sementara (provisi) sebagaimana yang diatur dalam pasal 191 RBg haruslah memenuhi syarat formil :

- a. Harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya ;
- b. Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan;
- c. Gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung dalam putusan Nomor 279 K/Sip/1976 tanggal 5 Juli 1977, menyebutkan permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan Hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisi pokok perkara harus ditolak (lihat buku Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Cet. Kedua, 1993, hal 421) ; Bandingkan dengan: Putusan Mahkamah Agung RI No.1070 K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973, yang menyebutkan : Tuntutan provisionil yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan, tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara (bodem geschil) tidak dapat diterima (lihat buku Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Cet. II 1993, hal.306);



Menimbang, bahwa dalam tuntutan Provisinya Para Penggugat memohon agar Majelis Hakim Memerintahkan Para Tergugat untuk tidak melakukan proses jual beli ataupun peralihan hak terlebih dahulu terhadap ke 3 (tiga) sertifikat hak milik tanah objek sengketa sampai menunggu adanya putusan pengadilan dalam perkara ini yang berkekuatan hukum tetap yang mana menurut Majelis Hakim terhadap 3 (tiga) sertifikat yang dimaksud oleh Para Penggugat tersebut telah mengalami peralihan Hak melalui proses pelelangan dan telah diterbitkan Sertifikat yang baru atas kepemilikan tanah tersebut, sehingga untuk hal tersebut perlu dibuktikan terlebih dahulu proses yang dilalui sampai dengan telah beralihnya kepemilikan tanah tersebut telah sesuai atau tidak, dengan menelaah bukti-buktinya secara otentik sebagaimana ketentuan yang berlaku, sehingga Majelis berkesimpulan tuntutan provisi dari Penggugat sudah merupakan materi yang harus dibuktikan dalam pokok perkara karena terkait pembuktian kebenaran hak atas tanah tersebut dan kepastian mengenai pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai tuntutan provisi Para Penggugat yang memohon Majelis Hakim untuk menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) walaupun ada verzet, banding, atau kasasi dengan kata lain Penggugat memohon untuk dikeluarkan putusan serta merta akan dipertimbangkan sebagaimana dibawah ini;

Menimbang, bahwa Putusan serta merta diatur dalam Pasal 180 ayat 1 HIR (Pasal 191 ayat 1 RBg), Pasal 54 dan 55 Rv, serta berbagai Surat Edaran yang telah dikeluarkan oleh Mahkamah Agung (SEMA), seperti Instruksi Mahkamah Agung Nomor 348/K/5216/M tahun 1958, Surat Edaran Nomor 13 Tahun 1964, Surat Edaran Nomor 05 Tahun 1965, Surat Edaran Nomor 03 tahun 1971, Surat Edaran Nomor 06 tahun 1975, Surat Edaran Nomor 03 tahun 1978, Surat Edaran Nomor 3 Tahun 2000 dan Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2001;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Mahkamah telah memberikan petunjuk agar tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda

Halaman 69 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



- tanggannya, yang menurut Undang- undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- Gugatan tentang Hutang-Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
 - Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewanya sudah habis lampau, atau Penyewa yang beritikad baik;
 - Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah mengenai putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV;
 - Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
 - Pokok sengketa mengenai bezitsrecht.

Menimbang, bahwa selanjutnya pelaksanaan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) juga harus disertai dengan Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama". Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim menilai tidak ada alasan yang mendesak dan urgent untuk melakukan tindakan pendahuluan serta tidak terpenuhinya kondisi-kondisi yang dapat dilakukan Putusan serta merta yang dapat dijadikan dasar untuk mengabulkan tuntutan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat tuntutan Provisi Para Penggugat patut untuk ditolak;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam menanggapi gugatan Para Penggugat tersebut di atas, selanjutnya Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III pada persidangan yang telah ditetapkan, telah mengajukan jawaban, yang mana dalam jawaban in casu, Tergugat I, Tergugat



II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak hanya sebatas jawaban mengenai pokok perkara tetapi juga disertai dengan eksepsi;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan konstruksi jawaban Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan sebagaimana tersebut di bawah ini:

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengenai Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur / Tidak Jelas (Obscur Libel);

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengenai

1. Eksepsi Kewenangan Absolut;
2. Eksepsi gugatan perdata dalam perkara *Aquo* adalah Prematur;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengenai:

1. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak;
2. Eksepsi Persona Non Yudisio;
3. Eksepsi Gugatan Penggugat Prematur;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengenai Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengenai:

1. Eksepsi Kewenangan Absolut;
2. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur / Tidak Jelas (Obscur Libel);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut, telah dibantah Penggugat sebagaimana dinyatakan dalam repliknya yang pada pokoknya meminta agar Majelis Hakim menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut, selanjutnya dalam dupliknya Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut telah menanggapi bantahan Penggugat tersebut dan pada pokoknya menyatakan tetap sebagaimana dalam eksepsinya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III tersebut telah ditanggapi



oleh Para Penggugat dalam Dupliknya secara tertulis sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dengan seksama Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III seperti tersebut diatas, maka dapat diketahui bahwa dalam Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II dan Turut Tergugat III ada mengenai kewenangan absolut (Absolute Competitie) pada pokoknya mengenai kewenangan mengadili secara absolut yang seharusnya masuk dalam sengketa Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat III mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut/relatif) maka berdasarkan Pasal 136 HIR/162 RBg Majelis Hakim telah mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut yang telah diputus dalam Putusan Sela No. Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn tertanggal 05 April 2021, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat III;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Kasongan berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
3. Memerintahkan supaya sidang perkara perdata No : 2/Pdt.G/2021/PN Ksn tetap dilanjutkan;
4. Menangguhkan biaya perkara sampai putusan akhir;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 162 Rbg/136 HIR menyatakan eksepsi (perlawanan) yang dikemukakan oleh Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, kecuali tentang hal Hakim tidak berwenang yang dapat dipertimbangkan secara tersendiri (dijatuhkan putusan sela), tidak dikemukakan dan akan dipertimbangkan satu demi satu, melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara, oleh karenanya Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan hal-hal lain yang dikemukakan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III yang termuat dalam eksepsinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat selain eksepsi kewenangan absolut sebagaimana tersebut di atas, yang pertimbangannya akan diuraikan sebagaimana di bawah ini;

Halaman 72 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



Menimbang, bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat I telah mengajukan Eksepsi mengenai Eksepsi gugatan perdata dalam perkara *Aquo* adalah Prematur yang mana dalil Tergugat II menyatakan seharusnya terlebih dahulu Para Penggugat membuktikan adanya cacat hukum dalam keputusan maupun penetapan yang dikeluarkan oleh KPKNL Palangka Raya melalui proses gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, yang mana apabila kemudian terbukti bahwa keputusan maupun penetapan tersebut batal dan tidak sah barulah Para Penggugat dapat mengajukan gugatan Perdata terhadap Sdri. HAWILA ADELITA BUKIT selaku pemenang lelang atas objek tanah dalam perkara *Aquo* yang dilaksanakan oleh KPKNL Palangka Raya. Sehingga dapat dimaknai bahwa terhadap gugatan perdata dalam perkara *Aquo* adalah Prematur dan dalil Turut Tergugat I menyatakan gugatan para penggugat terhadap Turut Tergugat I adalah premature karena seharusnya membuktikan terlebih dahulu klaim Para Penggugat terkait penerbitan APHT dan SHT sebelum mengajukan gugatan terhadap Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa gugatan prematur dapat diartikan sebagai gugatan yang diajukan masih terlampau dini yang dapat disebabkan beberapa hal diantaranya seperti batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian belum sampai, batas waktu untuk menggugat belum sampai, karena telah dibuat penundaan pembayaran oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara kreditur ataupun karena sengketa tidak melalui proses yang seharusnya dilakukan;

Menimbang, bahwa dalam Putusan Sela dalam perkara ini Majelis Hakim telah mempertimbangkan mengenai Keputusan atau penetapan KPKNL mengenai Risalah Lelang adalah bukan Keputusan Tata Usaha Negara, hal ini berdasarkan Pasal 3 ayat (2) PMK tersebut menyatakan bahwa setiap pelaksanaan lelang dibuatkan Risalah Lelang, dan diperkuat dengan Pasal 83 ayat (1) nya menyatakan Pejabat Lelang yang melaksanakan Lelang wajib membuat risalah Lelang. Risalah Lelang adalah sebagai berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan Akta Autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Risalah Lelang bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1 angka (3) UU No. 5 Tahun 1986 yang telah diubah dengan UU No. 51 Tahun 2009, dalam Pasal 1 angka 9 nya menyatakan Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang

Halaman 73 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan Hukum Perdata. Walaupun Keputusan Tata Usaha Negara yang berupa Risalah Lelang itu termasuk keputusan, akan tetapi tidak mengandung beslissing dan wilsvorming dari pejabat yang berwenang mengeluarkan keputusan, melainkan karena adanya kehendak pihak penjual dan pembeli dalam transaksi jual beli melalui lelang. Sehingga keputusan seperti ini dikategori keputusan yang dikecualikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 angka 1 UU tentang PTUN yang menyatakan tidak termasuk pengertian keputusan tata usaha negara menurut undang undang ini adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan perdata. Hal ini dikuatkan oleh pendapat Ketua Muda TUN Mahkamah Agung RI dalam makalahnya yang disampaikan pada Panel diskusi III BUPLN –MA – Bank-Bank Pemerintah/Daerah tanggal 8 Maret 1996 di Medan, yang menyatakan “Risalah Lelang sebagai alat bukti, tidak mengandung beslissing dari para pihak yang mengikatkan diri di dalam pembuatan akta tersebut, sedangkan suatu keputusan disebut sebagai Keputusan Tata Usaha Negara karena mengandung beslissing dan wilsvorming dari pejabat yang berwenang mengeluarkan keputusan dan harus bersifat norma hukum yang individual dan konkrit” (vide Philipus M. Hadjon et al, Pengantar Hukum Administrasi Indonesia, halaman 124.)

Menimbang, bahwa selain pertimbangan diatas dalam perkara ini Penggugat dalam surat Gugatannya mengajukan suatu permasalahan hukum mengenai kepemilikan objek tanah yang berakar pada suatu proses pengikatan Hak Tanggungannya yang mana menurut Majelis Hakim perkara ini merupakan perkara dalam lingkup Perkara Perdata yang memang dapat diajukan ke Pengadilan dalam lingkup hukum Perdata tanpa menunggu atau melalui melalui proses gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga dengan demikian Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidaklah premature atau terlalu dini dikarenakan alasan Tergugat II dan Turut Tergugat I dalam eksepsinya tersebut, sehingga terhadap Eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat I mengenai Eksepsi gugatan perdata dalam perkara *Aquo* adalah Prematur sudah sepatutnya untuk ditolak;

Halaman 74 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa Turut Tergugat I telah mengajukan eksepsi mengenai Eksepsi Persona Non Yudisio yang mana menurut Turut Tergugat I penyebutan identitas Turut Tergugat I oleh Penggugat dalam Surat gugatannya sudah selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan person Turut Tergugat I didalam Surat Gugatan Penggugat kurang tepat dan keliru, karena tidak menyebutkan hierarki secara benar dengan tidak mengaitkan Kementerian Keuangan Republik Indonesia sebagai instansi tertinggi atasan dari Turut Tergugat I yang berada dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri Keuangan Republik Indonesia dengan Pemerintah Republik Indonesia yang merupakan induk dari Turut Tergugat I. oleh karena itu Turut Tergugat I tidak berkualitas untuk dituntut dimuka Pengadilan karena tidak dikaitkan dengan induk atau instansi atasannya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Persona Non Yudisio tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa Turut Tergugat I ketika mendapati permohonan untuk melaksanakan lelang terhadap obyek lelang yang berasal dari hak tanggungan, tidak memerlukan persetujuan dari badan hukum induknya dan instansi atasannya yang tanpanya Turut Tergugat I dapat memenuhi permohonan lelang sepanjang persyaratan telah terpenuhi, artinya Turut Tergugat I merupakan organ yang otonom yang bisa menentukan sendiri suatu perbuatan akan diambil atau tidak, sehingga dengan demikian maka menurut Majelis Hakim, Turut Tergugat I memiliki kualitas yang sempurna untuk dituntut di muka Pengadilan akibat perbuatan yang dilakukannya, di samping itu pula dengan penyebutan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Palangka Raya sebagai Turut Tergugat I tidak sera merta membentuk pemahaman Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Palangka Raya terpisah dari induknya, sehingga dengan demikian maka eksepsi Turut Tergugat I mengenai hal tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I telah mengajukan eksepsi mengenai eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak yang mana menurut Turut Tergugat I, kedudukan Turut Tergugat I pada dasarnya hanya bertindak selaku perantara lelang berdasarkan permohonan yang diajukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Palangka Raya selaku Penjual, dan fungsi serta kedudukan Turut Tergugat I selaku perantara lelang adalah untuk melaksanakan kewajiban hukum yang diamanatkan ketentuan peraturan

Halaman 75 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perundang-undangan yang berlaku akan dipertimbangkan sebagaimana dibawah ini;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak sebagaimana tersebut diatas menurut Majelis Hakim secara normative dalam ketentuan hukum acara perdata adanya prinsip “siapa yang digugat ditentukan oleh Penggugat”, namun prinsip yang demikian juga tidak boleh pula menafikkan atau meniadakan sebuah korelasi terhadap eksistensi hubungan hukum yang secara eksplisit termuat dalam dalil gugatan Penggugat, dengan maksud dari keadaan hubungan hukum yang demikian akan menjadi jelas pihak-pihak berperkara, baik itu Penggugat maupun Tergugat. Hal ini sejalan dengan pendapat dalam buku “Bunga Rampai Makalah Hukum Acara Perdata” yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung RI tahun 2004 halaman 77, yang justru diberikan kebebasan kepada Hakim untuk memberikan sebuah penilaian “Apakah dengan putusan yang dijatuhkan kelak dapat dilaksanakan dengan sempurna bilamana hanya Tergugat yang ditentukan Penggugat tersebut yang digugat?”

Menimbang, bahwa atas dasar pemikiran dan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka dalam praktek peradilan perdata selain dimungkinkan adanya kumulasi subjek gugatan juga dimungkinkan adanya kumulasi objek gugatan yang bertujuan untuk menyederhanakan proses penyelesaian perkara secara menyeluruh, bahkan dalam perjalanan praktek peradilan Indonesia yang sudah berlangsung, justru dibenarkan adanya pihak Turut Tergugat yang mungkin bertujuan hanya sebatas penekanan agar pihak dimaksud kelak tunduk dalam putusan perkara, sehingga kehadirannya sebagai pihak lebih kepada pelengkap pihak berperkara (Putusan Mahkamah Agung RI No.663 K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1973 dan No.1038 K/Sip/1972 tanggal 1 Agustus 1973);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang demikian dan dikaitkan dengan gugatan Penggugat, maka menurut pendapat Majelis Hakim maka sesungguhnya merupakan Hak dari Para Penggugat untuk memasukan KPKNL sebagai Turut Tergugat I yang mana memasukan Turut Tergugat I bertujuan hanya sebatas penekanan agar pihak dimaksud kelak tunduk dalam putusan perkara, sehingga kehadirannya sebagai pihak lebih kepada pelengkap pihak berperkara, sehingga dengan demikian maka eksepsi Turut Tergugat I mengenai hal tersebut dinyatakan ditolak;

Halaman 76 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



Menimbang, bahwa Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah mengajukan Eksepsi Gugatan Para Penggugat Kabur / Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) yang mana pada pokoknya Tergugat I menyatakan bahwa terdapat kerancuan dalam gugatan Para Penggugat dengan adanya kerancuan tersebut jelas mengakibatkan gugatan Para Penggugat menjadi kabur/tidak jelas (*obscur libelli*), Turut Tergugat II pada pokoknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak jelas mengenai objek sengketa dimana dalam Posita angka 1 Para Penggugat menyebutkan bahwa yang menjadi objek sengketa adalah 3 (tiga) Kavling tanah dan kemudian dalam posita yang lain Para Penggugat justru menyebutkan bahwa yang menjadi permasalahan adalah mengenai proses pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dinilai cacat hukum sehingga mengakibatkan penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan menjadi batal demi hukum serta dalam petitum angka 2 Para Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar menyatakan Para Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan kemudian dalam petitum angka 5 dan 6 Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar menyatakan tidak sah dan batal Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan dalam petitum pada angka 7 Para Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar menyatakan cacat hukum Sertifikat Hak Tanggungan No. 18/2016 atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dengan demikian gugatan Para Penggugat menjadi tidak jelas/kabur, sedangkan Turut Tergugat III menyatakan seharusnya permohonan memeriksa dan mengadili perkara ini ditujukan kepada Pengadilan Negeri Kasongan sesuai tempat gugatan di daftarkan, bukan ke Pengadilan Negeri Palangka Raya sebagaimana disebutkan penggugat dalam posita gugatan pada halaman 7 menyatakan “....., mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Palangka Raya melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili.....;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi *obscur libell* Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagaimana dibawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan hukum acara perdata baik dalam RBg, maupun HIR maupun Rv., tidak terdapat penegasan secara limitatif mengenai perumusan maksud dan arti gugatan secara jelas dan terang, namun dalam praktik peradilan dengan berpedoman pada syarat formil gugatan sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Rv maka praktik peradilan mengembangkan penerapan eksepsi mengenai Gugatan Kabur atau tidak jelas (*obscur libel*);

Halaman 77 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat tentang Eksepsi Gugatan Penggugat *Obscur Libel*/kabur atau tidak jelas dalam praktik dikenal beberapa bentuk yang didasarkan pada unsur antara lain tidak jelasnya dasar hukum atau dasar peristiwa gugatan pada posita Gugatan, tidak jelasnya objek sengketa, dan petitum Gugatan tidak jelas karena tidak dirinci dan ada kontradiksi atau pertentangan atau ketidaksesuaian antara posita dan petitum;

Menimbang, bahwa setelah dicermati gugatan Para Penggugat merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang pada Posita Poin kesatu didalilkan bahwa Objek sengketa adalah 3 (tiga) kavling tanah yaitu :

- Kavling No. 795 dulu terletak di Desa Telangkah sekarang terletak di Jalan Pasar Lama Kereng Pangi Desa Hampalit Kecamatan Katingan Hilir Kabupaten Katingan Provinsi Kalimantan Tengah, dengan ukuran Luas 76 M² (Meter Persegi), dengan batas-batas : Utara berbatasan dengan Hj. Yulida, Timur berbatasan dengan Hj. Yulida, Selatan berbatasan dengan Jalan Pasar Lama, Barat berbatasan dengan Jalan Pahlawan;
- Kavling No. 796 dulu terletak di Desa Telangkah sekarang terletak di Jalan Pasar Lama / Jalan Pahlawan Kereng Pangi Desa Hampalit Kecamatan Katingan Hilir Kabupaten Katingan Provinsi Kalimantan Tengah, dengan ukuran Luas 76 M² (Meter Persegi), dengan batas – batas : Utara berbatasan dengan Supriyadi dan Yohana, Timur berbatasan dengan Hj. Yulida, Selatan berbatasan dengan H. Jamari, Barat berbatasan dengan Jalan Pahlawan;
- Kavling No. 83 yang terletak di Jalan Pasar Lama Kereng Pangi Desa Hampalit Kecamatan Katingan Hilir Kabupaten Katingan Provinsi Kalimantan Tengah, dengan ukuran Luas 126 M² (Meter Persegi), dengan batas – batas : Utara berbatasan dengan Yohana dan Supriyadi, Timur berbatasan dengan Supriyadi Y. Embang, Selatan berbatasan dengan Jalan Pasar Lama, Barat berbatasan dengan H. Jamari dan Hj. Yulida;

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat dalam Posita poin ke 16 (enam belas) mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat I yang melakukan peralihan hak tanggungan atas 3 (tiga) Kavling tanah berikut bangunan rumah toko diatas milik Para Penggugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan kemudian pada posita Poin ke 17 (tujuh belas) mendalilkan perbuatan Tergugat II yang mengajukan Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan dan menguasai ke 3 (tiga) Sertipikat Hak Milik dari Para Penggugat

Halaman 78 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.

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)



atas 3 (tiga) kavling tanah dan bangunan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga jelas dalam gugatannya Para Penggugat mendalilkan bahwa yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa jika Majelis telaah kembali pada Gugatan Penggugat Posita gugatan poin ke 7(tujuh) sampai dengan Poin ke 15 (lima belas) dapat ditarik akar permasalahan yaitu menitikberatkan permasalahan proses pembebanan hak tanggungan yang didalilkan Penggugat cacat hukum yang berefek sampai dengan proses eksekusi, namun demikian untuk proses pembebanan Hak Tanggungan tidak dijelaskan oleh Para Penggugat siapa pihak yang melakukan Perbuatan melawan Hukum atas terbitnya Akta Pembebanan Hak Tanggungan tersebut;

Menimbang, bahwa kemudian jika dikaitkan Posita gugatan Para Penggugat dengan Petitum yang dimohonkan oleh Para Penggugat ditemukan ketidaksinkronan antara Posita dengan Petitum dimana dalam Posita Para Penggugat menyatakan yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah Tergugat I dan Tergugat II, dengan objek sengketa tanah, namun kemudian yang jadi titik poin akar permasalahan adalah Pembebanan Hak Tanggungan, sebagaimana Posita dan petitum poin ke 4 (empat) sampai dengan poin ke 7 (tujuh) dengan demikian tidak ada kesinkronan antara Posita dengan petitum Para Penggugat mengenai tidak sinkron hubungan antara posita dan petitumnya dalam perkara ini dimana dalam Posita yang menjadi objeknya adalah mengenai 3 (tiga) kapling tanah sedangkan dalam Petitumnya adalah mengenai Pembebanan Hak tanggungan, sehingga oleh karena itu gugatan Para Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (*obscur libel*);

Menimbang bahwa oleh karena Majelis Hakim berpendapat gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) karena tidak sinkron hubungan antara posita dan petitumnya maka eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dipandang beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan maka Gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), sehingga dengan demikian Majelis Hakim mengabulkan eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak akan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan lebih lanjut mengenai eksepsi Para Tergugat dan para Turut Tergugat selain dan selebihnya karena tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa hal-hal yang tercantum dalam eksepsi sepanjang terkait dengan pokok perkara secara mutatis mutandis dianggap tercantum dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, Majelis Hakim telah mempertimbangkan dan menyatakan bahwa gugatan adalah Kabur (Obscur Libel) maka gugatan Para Penggugat adalah cacat formil, sehingga majelis menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard);

Menimbang, bahwa majelis telah menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka majelis tidak akan mempertimbangkan pokok perkara lebih lanjut, sehingga bukti-bukti selain yang telah dipertimbangkan di atas, maka tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan;

DALAM REKONVENSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi, pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan oleh Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi dilakukan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai kepemilikan objek tanah yang berakar pada suatu proses pengikatan Hak Tanggungannya, yang masing-masing pihak mendalilkan merupakan orang yang paling berhak atas objek tanah tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi memiliki hubungan yang erat terhadap Gugatan Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi sehingga Gugatan Rekonvensi tersebut sifatnya mengikuti putusan yang telah diambil terhadap Gugatan Konvensi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan terhadap Gugatan Konvensi dengan menyatakan Gugatan Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*)

Halaman 80 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



maka hal ini juga berlaku terhadap Gugatan Rekonvensi yang telah diajukan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Mahkamah Agung juga telah memberikan putusan dalam Putusan MA No. 1527 K/Sip/1976 tanggal 2 Agustus 1977 yang memberikan pertimbangan bahwa putusan yang dijatuhkan pada Gugatan Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima dan oleh karena Gugatan Konvensi dengan Gugatan Rekonvensi sangat erat hubungannya dan dengan tidak diperiksa dan diputusnya materi pokok perkara pada Gugatan Konvensi, semestinya Gugatan Rekonvensi tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum Gugatan Konvensi diperiksa dan diputus;

Menimbang, bahwa oleh karena pada pertimbangan dalam pokok perkara telah dinyatakan gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi kabur (*obscuur libel*) dan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, maka Gugatan Rekonvensi yang diajukan Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi tidak perlu dipertimbangkan, dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam gugatan rekonvensi, Majelis Hakim menyatakan gugatan tidak dapat diterima, Majelis Hakim tidak akan memeriksa pokok perkara lebih lanjut;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, dan juga gugatan Rekonvensi Tergugat II Konvensi /Penggugat Rekonvensi juga dinyatakan tidak dapat diterima, maka Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, RBg serta peraturan-peraturan lain yang berkenaan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 81 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM REKONVENSİ

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.1.492.000,00 (satu juta empat ratus sembilan puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kasongan, pada hari Senin, tanggal 21 Juni 2021, oleh kami, HARIS BUDIARSO, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, GT. RISNA MARIANA, S.H., dan FEGA UKTOLSEJA, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kasongan Nomor: 2/Pdt.G/2021/PN Ksn tanggal 20 Januari 2021, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 23 Juni 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan didampingi ATRIKUASA, S.H., Panitera Pengganti Pada Pengadilan Negeri Kasongan serta di hadir oleh Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II serta Kuasa Turut Tergugat III;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

GT. RISNA MARIANA, S.H.

HARIS BUDIARSO, S.H., M.Hum

FEGA UKTOLSEJA, S.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 82 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.

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)



ATRIKUASA, S.H.

Perincian biaya perkara :

1. PNBP	:	Rp. 100.000,00
2. Proses	:	Rp. 100.000,00
3. Panggilan	:	Rp. 1.242.000,00
4. Sumpah Saksi	:	Rp. 40.000,00
5. Materai	:	<u>Rp. 10.000,00</u>

J u m l a h : Rp. 1.492.000,00

(satu juta empat ratus sembilan puluh dua ribu rupiah)

Halaman 83 dari 83 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Ksn.

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)