



P U T U S A N
Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Devit Lagodo Naibaho.,St, berkedudukan di Jl. Sulaiman Abdullah RT.005 RW.009 Tg. Pinang Barat Kepulauan Riau dalam hal ini memberikan kuasa kepada WIRYANTO, SH, MH & Rekan beralamat di jl.jend A yani No 04 baran timur kec meral kab karimun berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Oktober 2019 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun No.204/SK-XII/2019/PN Tbk tanggal 1 November 2019, sebagai **Pembantah**;

Lawan:

1. **Sudarmaji**, berkedudukan di di Teluk Air RT 002 RW 004 Kelurahan Teluk Air Kecamatan Karimun Kabupaten Karimun Provinsi Kepulauan Riau dalam hal ini memberikan kuasa kepada Trio Wiramon & Edwar Kelvin. R.,S.H.,Cpl dari kantor hukum Trio Wiramon & Associates beralamat di komplek griya praja karimun blokD-12 & E-12 rt.01 rw.06 kel.teluk uma kec tebing kab.karimun berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 November 2019 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun No.213/SK-XI/2019/PN Tbk tanggal 14 November 2019, sebagai **Terbantah I**;
2. **Nurmansyah**, bertempat tinggal di Jalan Pelipit, RT. 002 RW. 008 Kelurahan Tanjung Balai, Kecamatan Karimun, Kabupaten Karimun, Propinsi Kepulauan Riau, sebagai **Terbantah II**;
3. **Badan Pertanahan Karimun**, bertempat tinggal di Jl. Jend. Sudirman Poros Komplek Perkantoran Pemkab. Karimun, berdasarkan surat tugas No.2462/ST.21.02/XI/2019 tertanggal 18 November 2019 dan Surat Kuasa

Halaman 1 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Khusus No. 65/21.02.600/XI/2019 tanggal 18 November 2019, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yukroji, Yahya, Isnayati, S.E, Nauval Bahari, S.H, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun No.222/SK-XI/2019/PN Tbk tanggal 26 November 2019, sebagai **Turut Terbantah**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembantah dengan surat bantahan tanggal 1 November 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun pada tanggal 1 November 2019 dalam Register Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk, telah mengajukan bantahan sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan mempunyai sebidang tanah yang terletak dahulu di Jalan Sei. Lakam/Pelipit, Kelurahan Tg.Balai, Kecamatan Karimun – Propinsi Daerah Tingkat I Riau – Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II Kepulauan Riau, karna Pemekaran Wilayah pada saat ini terletak di Jalan Pelipit, Kelurahan Sungai Lakam Timur, Kecamatan Karimun – Kabupaten Karimun – Propinsi kepulauan Riau, adapun luas bidang tanah tersebut Lebar 31 m dan Panjang 20 m, adapun batas-batasnya sebagai berikut :
 - Utara : Tanah H.RAHIMAH
 - Timur : Jalan
 - Selatan : Tanah H.RAHIMAH
 - Barat : Tanah H.RAHIMAH

Adapun di beli dari H.RAHIMAH (orang tua Terlawan Sita), dengan AKTA JUAL BELI No.190/Krm/1997, tanggal 21 Agustus 1997;

2. Bahwa Pelawan tidak pernah menjual atau mengadaikan atas tanah tersebut, akan tetapi sebidang tanah tersebut ada tiga rumah milik Pelawan yang di sewakan kepada orang lain;
3. Bahwa hubungan Terlawan Sita adalah anak kandung dari H.Rahimah, yang mana Tergugat I telah memberi keterangan palsu kepada Turut Terlawan, sehingga tanah Pelawan yang sudah di beli dari orang tua Terlawan Sita diterbitkan Sertifikat oleh Turut Terlawan atas keterangan palsunya, untuk hal ini Pelawan laporkan ke Polres Karimun;
4. Bahwa atas keterangan palsu telah terbitnya sertifikat Hak Milik No.00294 Terlawan Sita, sehingga Sertifikat tersebut di agunkan kepada Terlawan

Halaman 2 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyita, dengan demikian Pelawan sama sekali tidak mengetahui atas kejadian tersebut;

5. Bahwa Pelawan tidak pernah mengetahui adanya sengketa keperdataan antara Terlawan Sita dengan Terlawan Penyita dalam perkara perdata;
6. Bahwa Pelawan tidak pernah digugat atau diikutsertakan sebagai Turut Tergugat oleh terlawan dalam perkara Perdata Nomor:04/Pdt.G.S/2019/PN-Tbk;
7. Bahwa sebagai Pihak dalam perkara perdata tersebut, secara yuridis tetap berhak mengajukan Perlawanan sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor:510 K/Pdt/2000, tanggal 27 Pebruari yang menyatakan bahwa “....yang dapat mengajukan gugatan Perlawanan (verzet) atas sita jaminan bukan hanya pihak ketiga saja melainkan pihak tergugat, pemilik atau derden verzet.”;
8. Bahwa tanah dan rumah yang telah diletakkan sita jaminan tersebut bukan milik Terlawan TERSITA yang dalam gugatan Perdata dimenangkan Terlawan Penyita, melainkan adalah milik Pelawan sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor:190/Krm/1997, tertanggal 21 Juni 1997, antara H. RAHIMAH dengan TOGA UPAR NAIBAHO (Alm) orang Tua Pelawan;
9. Bahwa Pelawan juga memiliki Akta Jual Beli Tanah Nomor:190/Krm/1997, tertanggal 21 Juni 1997, antara H. RAHIMAH dengan TOGA UPAR NAIBAHO (Alm) orang Tua Pelawan, sebagai bukti Pelawan bahwa Pelawan adalah pemilik sah dari tanah dan rumah yang di letakkan sita jaminan tersebut;
10. Bahwa ketentuan hukum penyitaan tidak dapat dilakukan terhadap harta milik pihak ketiga sebagaimana ketentuan pasal 195 ayat (6) HIR jo, Pasal 207 HIR jo. 208 HIR. berdasarkan Buku II Mahkamah Agung pada halaman 145, disebutkan bahwa:” Perlawanan Pihak ke Tiga terhadap sita jaminan maupun sita eksekusi dapat di ajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR jo. Pasal 206 ayat (6) RBg.”;
11. Bahwa berdasarkan inpretasi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 476K/Sip/1974, tanggal 14 Nopember 1974:” Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga”. Oleh karena itu, dengan alasan ini saja Pelawan mohon untuk diangkatnya sita jaminan terhadap barang milik pelawan;
12. Bahwa Pelawan dan keluarga tidak tinggal di rumah tersebut melainkan para penyewa rumah yang telah di setuju oleh Pelawan, dan beberapa orang yang tidak dikenal oleh penyewa rumah, memancangkan papan pengumuman di dalam rumah terperkara, di Jalan pelipit, kelurahan sungai

Halaman 3 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk



lakam timur, kecamatan Karimun, yang menyatakan tanah dan rumah terperkara telah diletakkan sita jaminan dalam perkara Nomor:04/Pdt.G.S/2019/PN-Tbk Jo 05/Pdt.Eks/2019/PN.Tbk;

13. Bahwa oleh karena gugatan perlawanan pihak ketiga (derden verzet) ini diajukan dengan Akta Jual Beli Tanah Nomor:190/Krm/1997, tertanggal 21 Juni 1997, antara H. RAHIMAH (Alm) Ibu dari Terlawan Sita dengan TOGA UPAR NAIBAHO (Alm) orang Tua/Bapak Pelawan, dengan bukti otentik, maka pelawan selain mohon dinyatakan sebagai Pelawan yang baik dan benar (alloed opposant), Pelawan juga mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijatuhkan dengan amar dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bijvoorraad), walaupun para terlawan melakukan upaya hukum banding maupun kasasi;

14. Bahwa menurut hukum mengenai sengketa perdata Nomor:04/Pdt.G.S/2019/PN-Tbk, di Pengadilan Tanjung Balai Karimun antara Terlawan Penyita sebagai Pelawan dengan Terlawan Tersita sebagai tergugat diatas merupakan persoalan mereka sendiri dan tidak boleh membawa akibat kerugian kepada Pelawan selaku pihak ketiga;

15. Bahwa Pelawan selaku pemilik sah atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan pelipit, kelurahan sungai lakam timur, kecamatan Karimun (Akta Jual Beli Tanah Nomor:190/Krm/1997, tertanggal 21 Juni 1997) sangat dirugikan sekali diletakkan sita jaminan terhadapnya.

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, sudilah kiranya Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun, berkenan memutus :

Primer :

1. Menyatakan perlawanan pelawan sebagai pihak ketiga adalah tepat dan beralasan;
2. Menyatakan Pelawan adalah pelawan yang jujur;
3. Menyatakan Pelawan adalah pemilik dari tanah beserta bangunan rumah diatasnya yang terletak di Jalan pelipit, kelurahan sungai lakam timur, kecamatan Karimun (Akta Jual Beli Tanah Nomor:190/Krm/1997, tertanggal 21 Juni 1997);
4. Menyatakan atas penerbitan Sertifikat Hak Milik No.00294 untuk di batalkan;
5. Memerintahkan untuk mengangkat kembali sita jaminan tanggal 6 September 2019, dalam perkara Nomor:04/Pdt.G.S/2019/PN-Tbk Jo 05/Pdt.Eks/2019/PN.Tbk, di Pengadilan Tanjung Balai Karimun, yang tercantum dalam petitum diatas;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum terlawan Penyita dan terlawan tersita secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini ;
7. Menyatakan keputusan ini dapat di jalankan lebih dahulu meskipun timbul verzet ataupun banding.

Apabila Pengadilan Negeri tanjung Balai Karimun berpendapat lain, maka :

Subsidiar:

Dalam Peradilan Yang baik, mohon keadilan yang baik seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak untuk Pembantah Hadir kuasanya tersebut dan Terbantah I Hadir Kuasanya serta Terbantah II dan Turut Terbantah hadir sendiri;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Renny Hidayati, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 November 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada Pembantah dan Terbantah I, Terbantah II serta Turut Terbantah diminta melanjutkan perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat bantahan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pembantah;

Menimbang, bahwa terhadap Bantahan Pembantah tersebut Terbantah I dan Terbantah II serta Turut Terbantah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa jawaban dan eksepsi Terbantah I :

A. DALAM EKSEPSI.

1. Tentang Kewenangan Absolute (*Absolute Competentie*).

- Bahwa menurut Amandemen Pasal 24 ayat (2) UUD 1945 dan Pasal 10 Ayat (1) UU No 14 Tahun 1970 sebagaimana diubah dengan UU No. 35 Tahun 1999 dan sekarang berganti dengan Pasal 2 jo. Pasal 10 ayat (2) UU No 4 Tahun 2004, **menegaskan** Kekuasaan Kehakiman (*judicial power*) Mahkamah Agung terdiri dari 4 (empat) Lingkungan Peradilan, yaitu:

Halaman 5 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk



- a. Peradilan Umum;
- b. Peradilan Agama;
- c. Peradilan Militer, dan
- d. Peradilan Tata Usaha Negara.

(*Vide*: M. Yahya Harahap S.H., *Beberapa Tinjauan Reformasi Kekuasaan Kehakiman*, makalah di sampaikan pada seminar yang diselenggarakan PP IKAHI DKI dan Bandung, Jakarta, 5 Agustus 2002, hlm., 13).

- Bahwa dari ke 4 (empat) Lingkungan Badan Peradilan tersebut diatas, undang-undang telah menentukan batas – batas yurisdiksi masing-masing pengadilan yang dapat menerima perkara atau persengketaan oleh Para Pihak. Sehubungan dengan penjelasan tersebut dapat disimpulkan apabila pengajuan gugatan yang tidak pada tempatnya maka hal tersebut **dapat di kualifikasikan sebagai Pelanggaran Batas Kompetensi Absolut** yang mengakibatkan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan pengadilan tidak berwenang mengadili;
- Bahwa beranjak pada perkara a quo, Pelawan telah **menyentuh eksistensi** dari pada sebuah produk Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yakni terletak pada **Petitum Primair point 4 (empat)** yang berbunyi; **“Menyatakan atas penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 00294 untuk di batalkan”**. Selanjutnya Pelawan juga telah mempermasalahkan tentang *konsideran* lahirnya sebuah Produk Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sesuai dengan Posita Perlawanan Pelawan yakni pada:
 - **Point 3;**
“Bahwa hubungan Terlawan Tersita adalah anak kandung dari H. Rahimah yang mana Terlawan Tersita telah memberikan keterangan palsu kepada Turut Terlawan, sehingga tanah Pelawan yang sudah dibeli dari Orang tua Terlawan tersita diterbitkan Sertifikat oleh Turut Terlawan atas keterangan Palsunya, untuk hal ini telah Pelawan Laporkan ke Polres Karimun”;
 - **Point 4;**
“Bahwa atas keterangan palsu telah terbitnya Sertifikat Hak Milik No.00294 Terlawan Tersita, sehingga Sertifikat tersebut diagunkan kepada Terlawan Penyita, dengan demikian Pelawan sama sekali tidak mengetahui kejadian tersebut”;

Halaman 6 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk



- Bahwa menurut perspektif Terlawan Penyita, berdasarkan point 3 dan point 4 dan petitum primair point 4 diatas dapat diasumsikan jika Pelawan mempermasalahkan tentang **KEABSAHAN (secara fisik dan yuridis) penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00294** dengan Surat Ukur Nomor 00530/Sungai Lakam Timur/2016 pemegang Hak NURMANSYAH atas Sebidang Tanah yang terletak di Kelurahan Sungai Lakam Timur, Kecamatan Karimun seluas 603 M²;
- Bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00530 tersebut wajib dipahami sebagai produk Pejabat Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah yaitu dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan terakhir dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (“UU 5/1986”) yang berbunyi:
*“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat **KONKRET, INDIVIDUAL, dan FINAL**, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.”*
- Bahwa hal tersebut diatas diperkuat dengan ditariknya pihak yakni Turut Terlawan (Badan Petanahan Karimun) selaku Pejabat Tata Usaha Negara ke dalam Perkara a quo, yang pada hakikatnya Gugatan Perlawanan hanya dapat diajukan terhadap pihak – pihak dalam perkara asal (Vide: **Kaidah Hukum Yurisprudensi MA No. 524K/Sip/1975 tanggal 28-2-1980**). Artinya Gugatan Perlawanan tidak dibenarkan untuk menarik Pihak Baru yang tidak pernah ada dalam Perkara awal;
- Bahwa berdasarkan uraian – uraian diatas, sudah sepatutnya jika Gugatan Perlawanan yang di ajukan oleh Pelawan dapat diklasifikasikan sebagai **“Pelanggaran Batas Kompetensi Absolute”** dan mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a-quo untuk dapat mengeluarkan **Putusan Sela (tussen vonnis)** dengan alasan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun tidak berwenang untuk mengadili;

Halaman 7 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk



2. Gugatan Perlawanan Error In Persona;

(Diskualifikasi in Person / gemis aanhoedanigheid)

- Bahwa salah satu prinsip yang harus dipegang dalam menilai sah tidaknya suatu gugatan menurut hukum adalah gugatan harus diajukan oleh pihak **yang memiliki kapasitas bertindak sebagai Penggugat**. Menurut hukum acara bahwa pihak yang memiliki kapasitas mengajukan gugatan dalam suatu perkara perdata hanya pihak yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan yang ingin dicapai/dipertahankan terhadap yang disengketakan, dengan kata lain harus ada hubungan hukum antara yang menggugat dan yang digugat serta kepentingan terhadap yang dipersengketakan;
- Bahwa menurut **M. Yahya Harahap, S.H.**, di dalam bukunya yang berjudul **Hukum Acara Perdata** (hal. 111-136), mengatakan “yang bertindak sebagai penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil”. Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat inilah yang dikatakan sebagai *error in persona*;
- Bahwa berdasarkan dalil Posita Pelawan pada point 8 dan point 9 menyatakan:
 - **Point 8;**
“Bahwa tanah dan rumah yang telah diletakkan sita jaminan tersebut bukan milik Terlawan Tersita yang dalam Gugatan Perdata dimenangkan Terlawan Penyita, melainkan adalah milik Pelawan sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor: 190/Krm/1997, tertanggal 21 Juni 1997, antara H. Rahimah dengan TOGA UPAR NAIBAHO (alm) orang Tua Pelawan”
 - **Point 9;**
“Bahwa Pelawan juga memiliki Akta Jual Beli Tanah Nomor: 190/Krm/1997, tertanggal 21 Juni 1997, antara H. RAHIMAH dengan TOGA UPAR NAIBAHO (Alm) Orang Tua Pelawan, sebagai bukti Pelawan bahwa Pelawan adalah Pemilik sah dari tanah dan rumah yang diletakkan sita jaminan tersebut”;
- Bahwa berdasarkan dalil – dalil Pelawan tersebut diatas, maka tanah yang di akui pelawan telah dilakukan jual beli antara H. RAHIMAH dengan TOGA UPAR NAIBAHO (Alm) Orang Tua Pelawan yang

Halaman 8 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk



sudah meninggal, secara hukum haruslah berstatus Harta Waris, hal ini telah diatur dalam **Pasal 830 KUHPerdara** yang menyatakan "*Harta Waris baru terbuka (dapat diwariskan kepada pihak lain) apabila terjadinya suatu kematian*".

- Bahwa berdasarkan fakta yang didapati sebelum Perlawanan didaftarkan, Almarhum TOGA UPAR NAIBAHO (Alm) masih meninggalkan 1 (satu) Orang Istri dan beberapa Anak Kandung yang merupakan Para Pewaris Almarhum, maka yang berhak mewaris dari Almarhum tersebut diatas ada empat golongan besar diantaranya Golongan I yakni: suami/isteri yang hidup terlama dan anak/keturunannya (Vide: **Pasal 852 KUHPerdara**);
- Bahwa dengan demikian Perlawanan yang di ajukan oleh Pelawan tanpa dilakukan secara bersama – sama dengan para ahli waris lainnya dari TOGA UPAR NAIBAHO (Alm) dapat di artikan "**PENGUGAT TIDAK MEMILIKI KAPASITAS/LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATAN**", oleh karena itu mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo **MENYATAKAN GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD)**;

3. Gugatan Perlawanan *Obscuur Libel*;

- Bahwa menurut M. Yahya Harahap SH, dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, pada halaman 449, Posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (*feitelijke grond*). Dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil.
- Bahwa bertitik tolak dari ketentuan Pasal 118 ayat (1), Pasal 120 dan Pasal 121 HIR, tidak terdapat penegasan perumusan Gugatan secara jelas dan terang, namun dalam Praktik Peradilan, berpedoman pada pasal 8 Rv sebagai rujukan, ditegaskan bahwa pokok – pokok Gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidlijk en bepaalde conclusie*). Berdasarkan ketentuan tersebut, dalam praktik Peradilan mengembangkan penerapan suatu Gugatan dapat dikatakan kabur (*Obscuur Libel*) apabila terjadi:
 - a) Posita tidak menjelaskan dasar hukum dan fakta kejadian;
 - b) Ketidak-jelasan mengenai Obyek Sengketa;

Halaman 9 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN TbK



- c) Penggabungan Perkara yang masing – masing berdiri sendiri;
- d) Kontradiksi antara Posita dengan Petitum, dan
- e) Petitum tidak dirinci, tetapi hanya berbentuk kompositur.
- Bahwa setelah menganalisa Gugatan Perlawanan Pelawan secara komprehensif, maka ditemukan **suatu ketidak jelasan mengenai Obyek Sengketa dan Penggabungan Perkara yang masing – masing berdiri sendiri**, yang dapat diterangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Gugatan Perlawanan Pelawan sangat membingungkan karena tidak konsistennya Pelawan dengan apa yang menjadi Obyek Masalahnya, disatu sisi mendalilkan telah terjadi dugaan tindak pidana (*Vide: Dalil Posita Perlawanan point 3 dan point 4*), disatu sisi mendalilkan memiliki sebidang tanah hanya berdasarkan Akta Jual Beli namun **bukan atas nama dirinya**, disisi lain mempermasalahkan tentang konsideran timbulnya Sertifikat Hak Milik No. 00294 atas nama Nurmansyah;
 - Melanjutkan point diatas, maka telah menjadi sebuah kenyataan jika dalil – dalil yang diajukan oleh Pelawan dalam Gugatan Perlawanannya mengandung Perkara yang masing – masing harus berdiri sendiri, yakni **Perkata Pidana, Perkara Perdata Biasa dan Perkara Gugatan Keputusan Tata Usaha Negara**;
- Bahwa selanjutnya yang menjadi Object dalam Perkara a quo adalah Tanah yang berada di atas Sertifikat Hak Milik No. 00294 dengan luas 603 M2 (enam ratus tiga meter persegi), sementara itu Pelawan mempermasalahkan tentang Tanah yang berukuran 31 M x 20 M = 620 M2 (enam ratus dua puluh meter persegi), oleh karena itu **SUDAH SANGAT JELAS OBYEK YANG DI PERMASALAHKAN OLEH PELAWAN MENGANDUNG KETIDAK JELASAAN**;
- Bahwa menurut **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 556 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974** menyatakan “*Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima*, oleh karena itu sudah selayaknya Gugatan Penggugat **untuk dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard)**;
- Bahwa dengan berlandaskan terhadap uraian – uraian diatas, maka sudah selayaknya Gugatan Penggugat dinyatakan untuk dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA (niet ontvankelijke verklaard)**.

4. Gugatan Perlawanan daluwarsa (*exemptio temporis*)

Halaman 10 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk



- Bahwa dasar hukum atau *Rechtsgrond* dari Perlawanan Pelawan adalah Derden Verzet/perlawanan pihak ketiga berdasarkan Pasal 195 HIR (Herziene Inlandsch Reglement), terhadap Penetapan Eksekusi Nomor 05/Pdt.Eks/2019/PN.TBK, terkait dengan eksekusi objek perkara Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Nomor 04/Pdt.G.S/2019/PN TBK;
- Bahwa menurut M. Yahya Harahap, SH, dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, pada halaman 300, Apabila perkara yang dilawan sudah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap, **UPAYA HUKUM YANG DAPAT DILAKUKAN PIHAK KETIGA ATAS PENYITAAN ITU, BUKAN DERDEN VERZET, TETAPI GUGATAN PERDATA BIASA.** Demikian pula, dikemukakan dalam Putusan MARI No.2584K/Pdt/1986, tanggal 14 April 1988, yang menyatakan bahwa:

“Karena Pembantah mengajukan bantahannya setelah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan Selatan Nomor 178/1977 tanggal 19 Juni 1978 mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Maka sesuai dengan yurisprudensi selama ini, gugat dinyatakan tidak dapat diterima. (vide bukti)”

- Bahwa oleh karena Perlawanan Pelawan/Derden Verzet diajukan terhadap Sita Eksekusi atas putusan yang berkekuatan hukum tetap atau inkrahct van gewijsde, dan telah pula di keluarkan Penetapan Eksekusi Nomor Nomor 05/Pdt.Eks/2019/PN.TBK serta memperhatikan Yurisprudensi, Putusan MARI No. 2584K/Pdt/1986 tanggal 14 April 1988 tersebut diatas, maka Perlawanan Pelawan/Derden Verzetyang diajukan tidak sah, dengan demikian **harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijkeverklaard);**

B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Hal-hal yang tercantum pada bagian eksepsi diatas mohon dianggap sebagai satu kesatuan dengan bagian pokok perkara ini sehingga tidak perlu diulangi lagi;

PELAWAN MERUPAKAN PELAWAN YANG TIDAK BENAR, BERDASARKAN HUKUM ACARA PERDATA.

Halaman 11 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk



2. Bahwa berdasarkan dalil angka 1, angka 2, angka 8 dan angka 9 dalil Posisi Gugatan Perlawanan Pelawan, pada intinya Pelawan mendalilkan selaku pemilik tanah dengan luas tanah 31 x 20 yang terletak di Jalan Pelipit Kelurahan Sungai Lakam Timur Kecamatan Karimun Kabupaten Karimun, Provinsi Kepulauan Riau berdasarkan Akta Jual Beli No. 190/Krm/1997/1997, tanggal 21 Agustus 1997 antara Orang Tua Pelawan bernama TOGA UPAR NAIBAHO (Alm) dengan Orang Tua Terlawan Sita bernama H. RAHIMAH (Alm);
3. Bahwa Terlawan Penyita tidak mengetahui dan meragukan eksistensi dari Akta Jual Beli yang dibuat pada tahun 1997 tersebut, hal ini dikarenakan PARA PEMBUAT Akta Jual Beli tersebut telah meninggal dunia karenanya tidak ada yang dapat menjelaskan secara Faktual tentang apa yang terjadi terhadap Akta Jual Beli tersebut;
4. Bahwa alasan-alasan Pelawan yang dapat dijadikan dasar mengajukan gugatan sebagaimana diuraikan dalam Perlawanannya, sangat jelas dan terang tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, karena Pengikatan Jual Beli terhadap objek sengketa dalam perkara ini yang dilakukan oleh Orang Tua Pelawan bernama TOGA UPAR NAIBAHO (Alm) dengan Orang Tua Terlawan Sita bernama H. RAHIMAH (Alm) tidak serta merta menjadi milik PELAWAN karena masih memerlukan perbuatan hukum lainnya diantaranya mendaftarkan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional. Tentunya timbul pertanyaan **“KALAU PUN AKTA JUAL BELI ITU ADA**, mengapa sejak tahun 1997 sampai dengan terbitnya **Sertifikat Hak Milik Nomor 00294 dengan Surat Ukur Nomor 00530/Sungai Lakam Timur/2016** pemegang Hak **NURMANSYAH** atas **Sebidang Tanah yang terletak di Kelurahan Sungai Lakam Timur, Kecamatan Karimun seluas 603 M2**, Pelawan tidak pernah mempermasalahkannya;
5. Bahwa Object tanah yang telah di lakukan Sita Eksekusi merupakan Milik Terlawan Sita berdasarkan bukti kepemilikan yang sah di depan hukum yakni **Sertifikat Hak Milik Nomor 00294 dengan Surat Ukur Nomor 00530/Sungai Lakam Timur/2016** pemegang Hak **NURMANSYAH** yang di dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Karimun (Turut Terlawan) dimana sejak Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Nomor 04/Pdt.G.S/2019/PN TBK berkekuatan Hukum tetap, **secara eksekutorial Tanah tersebut telah beralih kepada Terlawan Penyita;**



6. Bahwa peralihan atas Hak Kepemilikan dari Terlawan Sita terhadap Terlawan Penyita telah mendapat pengesahan *Declaratoir* melalui Putusan Pengadilan a quo, khususnya dalam Diktum Point 2 (dua) yang berbunyi *"Menyatakan Surat Pengakuan Hutang Berikut Jaminan Utang tertanggal 26 September 2017 antara Penggugat dan Tergugat SAH dan Berkekuatan Hukum"*;
7. Bahwa Frasa Kalimat Sah dan Berkekuatan Hukum dalam Diktum diatas telah membawa Konsekuensi bahwa seluruh isi yang terkandung dalam Surat Pengakuan Hutang Berikut Jaminan Utang tertanggal 26 September 2017 (selanjutnya disebut sebagai **Surat Pengakuan**) tersebut membawa akibat hukum yang harus di jalankan oleh Para Pihak, dan tidak terbatas terhadap **Pasal 4** dan **Pasal 5** Surat Pengakuan yang berbunyi :
- **Pasal 4;**
"Apabila Pihak Pertama tidak bisa mengembalikan uang milik Pihak Kedua sebagaimana Pasal 2 tersebut diatas, maka jaminan tersebut diatas menjadi Hak Milik/Kepunyaan Pihak Kedua";
 - **Pasal 5;**
"Bila mana hal sebagaimana Pasal 4 tersebut diatas terjadi, maka untuk memudahkan Pihak Kedua, maka Pihak akan memberi kuasa kepada Pihak Kedua dalam suatu Surat tersendiri".
8. Bahwa menindak-lanjuti Pasal 5 Surat Pengakuan diatas, dihari yang sama Terlawan Penyita telah pula membuat Surat Kuasa Menjual terhadap Terlawan Penyita yang telah di Legalisasi di Depan Pejabat Umum dengan Nomor: Leg/1598/IX/2017 tanggal 26 September 2017 yang pada pokoknya Terlawan Penyita diberikan Hak untuk:
- **Menjual, mengalihkan atau dengan cara apapun melepaskan hak atas tanah, kepada siapapun, termasuk kepada dirinya sendiri (Penerima Kuasa)** atas: Sebidang Tanah yang terletak di Kelurahan Sungai Lakam Timur Kecamatan Karimun, Kabupaten Karimun, seluas 603 M2(enam ratus tiga meter persegi), demikian seperti ternyata dari Surat Ukur Nomor 00530/SUNGAI LAKAM TIMUR/2016, Pemegang HAK NURMANSYAH (Terlawan Sita).....dst

Bahkan menurut pengakuan Pejabat Umum dimana Surat Pengakuan Hutang dengan Jaminan a-quo dibuat, terlebih dahulu memverifikifikasi



otentifikasi SHM **00294 dengan Surat Ukur Nomor 00530/Sungai Lakam Timur/2016** ke Kantor Pertanahan Kabupaten Karimun.

9. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Nomor 07 Tahun 2012, tertanggal 12 September 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang ditujukan Kepada Ketua Pengadilan Tingkat Banding dan Ketua Pengadilan Tingkat Pertama di Seluruh Indonesia; pada bagian VII. tentang Perlawanan, point B menyatakan bahwa Perlawanan pihak ketiga/derden verzet, berdasarkan Pasal 195 ayat (6) Jo. Pasal 208 HIR. hanya dapat diajukan karena alasan **"KEPEMILIKAN"** (HM. HGB. HGU. HP dan Gadai tanah);
10. Bahwa oleh karena Pelawan tidak bisa membuktikan jika Obyek Sengketa merupakan kepemilikan berdasarkan Dokumen yang sah di depan hukum dan sebaliknya Obyek Sengketa merupakan Milik Terlawan Sita yang telah beralih kepada Terlawan Penyita berdasarkan dokumen – dokumen yang sah di depan hukum, yang artinya Pelawan tidak memiliki Kedudukan Hukum yang Jelas dalam mengajukan Perlawanan dan oleh karena itu sudah selayaknya **JIKA PELAWAN BUKAN MERUPAKAN PELAWAN YANG JUJUR;**

PELAKSANAAN SITA EKSEKUSI TELAH SESUAI DENGAN PROSEDUR SITA EKSEKUSI YANG DIATUR DALAM HUKUM ACARA PERDATA.

11. Bahwa sesuai dengan Penetapan Eksekusi Nomor Nomor 05/Pdt.Eks/2019/PN.TBK, terkait dengan eksekusi objek perkara, dalam perkara perdata Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Nomor 04/Pdt.G.S/2019/PN TBK yang telah berkekuatan hukum tetap atau *inkrahct van gewijsde*, Pelawan Penyita telah mengajukan Permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun yang selanjutnya Pelawan Penyita dan Terlawan Sita dipanggil secara patut untuk menghadap Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun;
12. Bahwa namun Terlawan Sita dahulu Termohon Eksekusi tidak memenuhi kewajibannya kepada Pemohon Eksekusi /Terlawan Penyita sebagaimana dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang. Sehingga telah memenuhi ketentuan sebagai berikut :
- **Pasal 196 Herziene Inlandsch Reglement (HIR);**
Jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai memenuhi keputusan itu dengan baik, maka pihak yang dimenangkan mengajukan

Halaman 14 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk



permintaan kepada ketua pengadilan negeri tersebut pada pasal 195 ayat (1), baik dengan lisan maupun dengan surat, supaya keputusan itu dilaksanakan. Kemudian ketua itu akan memanggil pihak yang kalah itu serta menegurnya, supaya ia memenuhi keputusan itu dalam waktu yang ditentukan oleh ketua itu, selamalamanya delapan hari. (Rv. 439, 443; IR. 94, 113, 130.)

- Pasal 197 Herzien Inlandsch Reglement (HIR);

(1) Jika sudah lewat waktu yang ditentukan itu, sedangkan orang yang kalah itu belum juga memenuhi keputusan itu, atau jika orang itu, sesudah dipanggil dengan sah, tidak juga menghadap, maka ketua, karena jabatannya, akan memberi perintah dengan surat supaya disita sekian barang bergerak dan jika yang demikian tidak ada atau ternyata tiada cukup, sekian barang tak bergerak kepunyaan orang yang kalah itu, sampai dianggap cukup menjadi pengganti jumlah uang tersebut dalam keputusan itu dan semua biaya untuk melaksanakan keputusan itu.

13. Bahwa sesuai dengan Penetapan Nomor 05/Pdt.Eks/2019/PN.Tbk Jo Nomor 04/Pdt.G.S/2019/PN.Tbk tertanggal 23 Agustus 2019, Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun telah memerintahkan kepada Panitera / Jurusita Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun jika berhalangan diwakili oleh wakilnya yang sah supaya disertai 2 (dua) orang saksi yang mempunyai syarat-syarat menurut Pasal 209 Rbg untuk melaksanakan Sita Eksekusi terhadap objek eksekusi jika perlu dengan pertolongan Polisi;

14. Bahwa dengan demikian sangat layak Penetapan yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun dengan Nomor 05/Pdt.Eks/2019/PN.Tbk Jo Nomor 04/Pdt.G.S/2019/PN.Tbk untuk **DIPERTAHANKAN;**

Bahwa berdasarkan semua alasan-alasan tersebut diatas Terlawan Penyita memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Perlawanan ini kiranya berkenan memutuskan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan dan Menerima Eksepsi Terlawan Penyita untuk seluruhnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menjatuhkan putusan sela dan Menyatakan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara *a-quo*;
- Menyatakan Gugatan Perlawanan Pihak Ketiga yang diajukan Pelawan Tidak Dapat Diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan Perlawanan untuk seluruhnya.
- Membebaskan biaya Perkara ini kepada Pelawan;

Menimbang, bahwa terhadap Bantahan Pembantah tersebut Terbantah II telah pula memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa benar orang tua saya mempunyai sebidang tanah di jalan Pelipit Kelurahan Sungai Lakam Timur dan tanah tersebut sudah dikapling-kapling;
2. Karena masih 1 (satu) sertifikat induk pada tahun 2016 atas permintaan pembeli agar dipecahkan atau dipisahkan;
3. Setelah dipisahkan tersisa 1 (satu) kapling tempat Bapak Naibaho yang keterangan sdr. Jamtro Butar Butar tetap nama saya (Nurmansyah) yang mana tujuan nama saya bukan untuk memiliki melainkan apabila bapak Naibaho atau keluarga meminta akan diserahkan;
4. Pada tahun 2017 karena teman saya Herman butuh uang sebagaimana pengakuannya sdr. Herman yang hadir pada sidang pertama, maka sertifikat atas nama saya digadaikan kepada sdr. Sudarmaji sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), sesuai keterangan saksi Sdr. Indra yang dihadirkan oleh sdr Sudarmaji, namun dibuat dalam surat perjanjian sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah);
5. Karena saya belum sanggup bayar, jadi pada tahun 2019 sdr. Sudarmaji mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tanjung Balai karimun yang dimenangkan oleh sdr. Sudarmaji, yang harus saya bayar sebesar Rp. 105.200.000,- (serratus lima juta dua ratus ribu rupiah);
6. Setelah ada putusan perkara saya dengan sdr. Sudarmaji, pada tahun 2019 saya diajak oleh pengacara sdr. Sudarmaji (Ramon/Trio Wiramon, SH) ketemu Panitera diajak keruangan Ketua Pengadilan Negeri;
7. Dihadapan Ketua dan Panitera serta pengacara Sudarmaji saya sampaikan bahwa tanah tersebut jangan disita karena bukan milik saya tetapi milik Bapak Naibaho, sebagai gantinya saya bersedia menggantikan tempat tinggal saya di telaga harapan dan saya minta

Halaman 16 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk biaya angkat barang atau biaya pindah;

8. Saya tidak bisa berbuat apalagi sehingga Pengadilan mengeluarkan Surat meletakan Sita Eksekusi;
9. Setelah adanya meletakan sita Eksekusi, barulah keluarga Bapak Naibaho tahu dan memarahi saya mengapa ini terjadi, saya terangkan bahwa saya tidak bermaksud untuk memiliki tanah tersebut, melainkan apabila Bapak Naibaho atau keluarganya meminta maka akan saya serahkan sertifikat Tanah tersebut;
10. Karena adanya meletakan Sita Eksekusi Keluarga Bapak Naibaho mengajukan gugatan, namun tetap dalam siding mediasi saya sampaikan kepada ibu hakim bahwa tanah dan bangunan tersebut bukan milik saya, dan saya juga punya maksud baik sehingga mau menyerahkan rumah yang saya tempati di Telaga Harapan sebagai pengganti kepada sdr. Sudarmaji namun tidak mau;
11. Untuk saya sampaikan memang keluarga Bapak Naibaho tidak tahu sama sekali adanya hutang Piutang dan gugatan yang diajukan sdr. Sudarmaji kepada saya, namun keluarga Bapak Naibaho tahu setelah adanya meletakan Sita Eksekusi;

Menimbang, bahwa terhadap Bantahan Pembantah tersebut Turut Terbantah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Turut Terlawan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Pelawan pada Gugatan Perlawanan tanggal 01 November 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Register Nomor 32/Pdt.G/2019/PN.Tbk, tanggal 01 November 2019, kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas diakui oleh Turut Terlawan;
2. Bahwa Pelawan dalam Gugatannya tanggal 01 November 2019, perihal Gugatan Perlawanan Sita Eksekusi (Derdenverzet) yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Register Nomor 32/Pdt.G/2019/PN.Tbk, tanggal 01 November 2019 menggugat SUDARMAJI sebagai Terlawan Penyita, NURMANSYAH sebagai Terlawan Sita, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kantor Pertanahan Kabupaten Karimun sebagai Turut Terlawan, "Menyatakan atas Penerbitan Sertipikat Hak Milik No.00294 untuk di Batalkan";

Halaman 17 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Turut Terlawan adalah Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan urusan Pemerintahan berdasarkan Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara, dan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional;
4. Bahwa Sertipikat Tanah Hak Milik Nomor 00294, tanggal 23 Juni 2016, Surat Ukur Nomor 00530/Sungai Lakam Timur/2016, tanggal 21 Juni 2016, Kelurahan Sungai Lakam Timur, Kecamatan Karimun, Kabupaten Karimun, Provinsi Kepulauan Riau, atas nama NURMANSYAH (Terlawan Sita) adalah merupakan keputusan atau penetapan tertulis (*beschikking*) yang bersifat konkret individual dan final serta menimbulkan akibat hukum sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
5. Bahwa didalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara pasal 53 ayat (1) **"Seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan Gugatan Tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi"**;
6. Bahwa didalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah diamanatkan :
 - a. pasal 1 ayat (8) Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan Urusan Pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. pasal 1 ayat (9) Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata;

Halaman 18 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN TbK



- c. pasal 1 ayat (10) Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara Orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di Pusat maupun di Daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- d. pasal 1 ayat (11) Seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai Tuntutan Ganti Rugi dari/atau rehabilitasi;
7. Bahwa Sertipikat merupakan Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai Alat Pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) pasal 19 ayat (2) huruf c, pasal 23, dan pasal 20 ayat (2), sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah Hak yang bersangkutan;
8. Bahwa dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 32 disebutkan :
ayat (1) **Sertipikat merupakan Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat Pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah yang bersangkutan;**
9. Bahwa oleh karena Turut Terlawan Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang mengeluarkan keputusan atau penetapan tertulis sebagaimana terurai di atas, yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final serta yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata, in casu Penggugat, maka dengan demikian Gugatan Perlawanan Sita Eksekusi aquo kepada Turut Terlawan, seharusnya diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang di Batam, bukan kepada Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun, sehingga dengan demikian Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun tidak berwenang mengadili



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara absolute (Kompetensi Absolut), yang dengan demikian gugatan Penggugat haruslah dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Terlawan memohon kepada yang Terhormat Majelis Hakim agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi yang Turut Terlawan sampaikan menjadi bagian dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa pada intinya Gugatan Pelawan adalah adanya Keberatan Pelawan atas diletakkan Sita Jaminan dalam Perkara Nomor 04/Pdt.G.S/2019/PN-Tbk terhadap Tanah dan Bangunan Rumah Pelawan yang terletak di Kelurahan Sungai Lakam Timur, Kecamatan Karimun, Kabupaten Karimun, Provinsi Kepulauan Riau yang dikuasai berdasarkan Akta Jual Beli Tanah Nomor 190/Krm/1997, tanggal 21 Juni 1997 yang diperoleh dari H. RAHIMAH (Almarhum) Orang Tua (Terlawan Sita);
3. Bahwa benar Turut Terlawan telah menerbitkan Sertipikat Tanah Hak Milik Nomor 00294, tanggal 23 Juni 2016, Surat Ukur Nomor 00530/Sungai Lakam Timur/2016, tanggal 21 Juni 2016, seluas 603 M2, Kelurahan Sungai Lakam Timur, Kecamatan Karimun, Kabupaten Karimun, Provinsi Kepulauan Riau, atas nama NURMANSYAH (Terlawan Sita), yang merupakan Pemecahaan dari Sertipikat Tanah Induk Hak Milik Nomor 00258, tanggal 14 April 1982, Surat Ukur Nomor 00485/Sungai Lakam Timur/2016, tanggal 02 Februari 2016, dengan luas sisa 2.812 M2 atas nama NURMANSYAH (Terlawan Sita);
4. Bahwa Sertipikat Tanah Hak Milik Nomor 00258, tanggal 14 April 1982, Surat Ukur Nomor 00485/Sungai Lakam Timur/2016, tanggal 02 Februari 2016, diterbitkan pertama kali Nomor 769/83/594.3/Tg.Balai, Surat Ukur Nomor 305/1984, tanggal 05 Maret 1984, luas 3.894 M2, terletak di Desa/Kelurahan Tanjung Balai, Kecamatan Karimun, Kabupaten Kepulauan Riau, Provinsi Riau, tercatat atas nama H. RAHIMAH berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Riau. Kepala Direktorat Agraria Nomor SK.401/TPI/593.2/P.82, tanggal 16 Maret 1982;
5. Bahwa seiring perjalanan waktu telah terjadi perubahan-perubahan atas Sertipikat Tanah Hak Milik tersebut dikarenakan adanya perubahan ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku yaitu :

Halaman 20 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Undang-undang Nomor 53 Tahun 1999, tentang Pembentukan Kabupaten Pelalawan, Kabupaten Rokan Hulu, Kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Siak, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Senggigi dan Kota Batam;
 - b. Undang-undang Nomor 13 Tahun 2000, tentang Pembentukan Kabupaten Pelalawan, Kabupaten Rokan Hulu, Kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Siak, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Senggigi dan Kota Batam;
 - c. Undang-undang Nomor 25 Tahun 2002, tentang Pembentukan Provinsi Kepulauan Riau;
 - d. Peraturan Daerah Kabupaten Karimun Nomor 2 Tahun 2012, tanggal 11 Juli 2012, tentang Pembentukan Kecamatan, Kelurahan dan Desa Kabupaten Karimun;
6. Bahwa Peralihan Hak Atas Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 00258, tanggal 14 April 1982, Surat Ukur Nomor 00485/Sungai Lakam Timur/2016, tanggal 02 Februari 2016, yang terletak di Kelurahan Sungai Lakam Timur, Kecamatan Karimun, Kabupaten Karimun, Provinsi Kepulauan Riau, atas nama H. RAHIMAH kepada NURMANSYAH (Terlawan Sita) tersebut berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat Lurah Tanjung Balai tanggal 05 Januari 2016, Register Nomor 01/451.01/16;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut, sangat beralasan bagi Turut Terlawan memohon kepada yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun yang memeriksa dan Mengadili Perkara ini berkenan memberikan Putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Turut Terlawan;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Pelawan untuk seluruhnya setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat di terima (Niet Onvankelijk Verklaard);
2. Menyatakan Sah dan Berharga Sertipikat Tanah Hak Milik Nomor 00294, tanggal 23 Juni 2016, Surat Ukur Nomor 00530/Sungai Lakam Timur/2016, tanggal 21 Juni 2016, seluas 603 M2, yang terletak di Kelurahan Sungai Lakam Timur, Kecamatan Karimun, Kabupaten

Halaman 21 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN TbK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karimun, Provinsi Kepulauan Riau, atas nama NURMANSYAH
(Terlawan Sita);

3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Terlawan memohon untuk memutuskan perkara ini dengan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Jawaban Terbantah I dan Turut Tebantah disertai dengan eksepsi terkait dengan Kompetensi Absolut maka Majelis Hakim mendasarkan pada ketentuan Pasal 134 HIR, 136 HIR jo 132 Rv Jo Surat Edaran Mahkamah Agung No.7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hasil Rapat Kamar Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, terhadap eksepsi kompetensi absolut haruslah dijatuhkan terlebih dahulu dengan putusan sela, yang telah dibacakan pada persidangan hari Selasa, tanggal 18 Februari 2020, yang amarnya sebagai berikut :

- Menolak eksepsi tentang kewenangan/kompetensi dari Terlawan Penyita dan Turut Terlawan;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara Nomor: 32/Pdt.G/2019/PN Tbk;
- Memerintahkan kepada seluruh pihak yang berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara;
- Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa Pembantah telah mengajukan Replik serta Terbantah I dan Terbantah II telah mengajukan Duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Pembantah untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopi Sesuai dengan Asli Kartu Tanda Penduduk Nomor : 2172012002870001 tanggal 13 Nopember 2018, untuk selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1a;
2. Fotocopi Sesuai dengan Asli Surat Keterangan Nomor : 29/7.4.18.4/KET-AW/VI/2018 tanggal 28 Juni 2018, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1b;
3. Fotocopi Sesuai dengan Asli Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 25 Juni 2018, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1c;

Halaman 22 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk

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

4. Fotocopi Sesuai dengan Asli Silsilah Ahli Waris Toga U.Naibaho (ALM) Dan A.Situmorang tanggal 25 Juni 2018, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1d;
5. Fotocopi Sesuai dengan Asli Surat Ahli Waris tanggal 23 September 2019, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1e;
6. Fotocopi Sesuai dengan Asli Kartu Tanda Penduduk NIK 2172011303540001 tanggal 1 Juni 2018, atas nama TOGA U NAIBAHO selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1f;
7. Fotocopi Sesuai dengan Asli Akta Jual Beli No.190/Krm/1997 tanggal 21 Juni 1997, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2a;
8. Fotocopi Sesuai dengan Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan NOP 21.02.003.003.004-1625.0 tanggal 19 Desember 2019, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2b;
9. Fotocopi Sesuai dengan Asli Fotocopi Buku Tabungan Bank BNI, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2c;
10. Fotocopi Sesuai dengan Asli Setoran Tunai BNI tanggal 11 Desember 2019, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2d ;
11. Fotocopi Sesuai dengan Asli Kwitansi Nomor : 904/2010 an.Toga Upar Naibaho yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Karimun tanggal 22 Maret 2010, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3a;
12. Fotocopi Sesuai dengan Asli Kwitansi Nomor : 903/2010 an.H.RAHIMAH yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Karimun tanggal 22 Maret 2010, untuk selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3b;
13. Fotocopi Sesuai dengan Asli Surat dari Badan Pertanahan Nasional Tertanggal 25 Januari 2011 tentang Pengembalian Berkas Permohonan Pemisahan Hak Atas Tanah, untuk selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3c;
14. Fotocopi tanpa asli Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun No.4/Pdt.G.S/2019/PN Tbk, untuk selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
15. Fotocopi Sesuai dengan Asli Informasi data pembayaran PBB atas nama wajib pajak A.Situmorang tertanggal 19 Desember 2019 yang dikeluarkan oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Karimun, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5 ;

Halaman 23 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Fotocopi Sesuai dengan Asli Informasi data pembayaran PBB atas nama wajib pajak A.Situmorang tertanggal 19 Desember 2019 yang dikeluarkan oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Karimun, untuk selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5 ;
17. Fotocopi Sesuai dengan Asli Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB P2) Balai Karimun, untuk selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6 ;
18. Fotocopi Sesuai dengan Asli Surat Keterangan Nomor 02/593/KRM/2020 tanggal 3 Maret 2020 yang dikeluarkan Camat Karimun, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
19. Fotocopi Sesuai dengan Asli Surat Pernyataan Penyewa tanggal 26 Februari 2020, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8;
20. Fotocopi Sesuai dengan Asli Surat Pernyataan Penyewa tanggal 26 Februari 2020, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Pembantah telah pula mengajukan tiga orang saksi masing-masing atas nama Fauzi, Nurlaili, dan M.Yusuf yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

Saksi Fauzi, di bawah sumpah menerangkan :

1. Bahwa yang saksi ketahui terkait dengan perkara ini adalah masalah gugatan perlawanan terhadap sita eksekusi;
2. Bahwa saksi adalah Penyewa yang menyewa rumah dengan bapak Toga Upar Naibaho, dan sewa tersebut sejak tahun 2014 sampai dengan sekarang;
3. Bahwa pembayaran uang sewanya menggunakan transfer ke rekening ibu A.Situmorang isteri bapak Toga Upar Naibaho karena ibu A.Situmorang bertempat tinggal di Tanjung Pinang dengan cara pembayaran per 3 (tiga) bulan sekali;
4. Bahwa saksi tidak mengetahuinya dan saksi juga tidak kenal dengan bapak Nurmansyah;
5. Bahwa sejak saksi menyewa 7 (tujuh) tahun yang lalu sampai dengan sekarang belum ada perubahan dan bentuk rumah tetap seperti itu juga;
6. Bahwa saat pelaksanaan Sita Eksekusi saksi mengetahui datang orang dari Pengadilan dan juga RT,RW;

Halaman 24 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk

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)



7. Bahwa saksi tidak pernah melihat akta jual beli antara ibu Rahma dengan bapak Naibaho;
8. Bahwa saksi mengetahui jika rumah yang saksi sewa adalah milik Bapak Naibaho yakni dari rumah sebelah dan mereka juga yang memberikan nomor rekening ibu Situmorang;
9. Bahwa saksi tidak pernah membayar sewa rumah secara langsung dengan ibu Situmorang;
10. Bahwa saksi membayar sewa rumah perbulannya Rp.350.00.-(tiga ratus lima puluh ribu rupiah) dan dibayar sekali 3 (tiga) bulan;
11. Bahwa selama saksi menyewa rumah tersebut tidak pernah ada yang ganggu;

Saksi Nurlaili, di bawah sumpah menerangkan :

1. Bahwa Saksi kenal Nurmansyah (Terbantah II) karena dahulu saksi pernah menyewa rumah ibu Nurmansyah di daerah Pelipit;
2. Bahwa ibu Nurmansyah adalah bernama Hj.Rahimah;
3. Bahwa saksi tidak mengetahui berapa banyak tanah ibu Hj Rahimah tapi yang saksi ketahui ada tanah bu Hj.Rahimah dekat tanah Bapak Naibaho karena saksi ada membeli tanah bu Hj Rahimah seluas + 2000 meter ;
4. Bahwa sepengetahuan saksi Bapak Naibaho pernah membeli tanah dengan ibu Hj.Rahimah dan setahu saksi ramai orang membeli tanah ibu Rahimah;
5. Bahwa setahu saksi tanah bapak Naibaho adalah yang ditempati oleh saksi Fauzi;
6. Bahwa ketika Bapak Naibaho membeli tanah dengan ibu Hj.Rahimah sudah ada rumahnya dan tanah tersebut bersepadan dengan tanah saksi;
7. Bahwa Letak tanah di jalan Pelipit disebelah Timur tanah saksi;
8. Bahwa Tanah saksi tidak bisa dibuatkan sertifikat karena tanah saksi masuk ke tanah Bapak Naibaho;
9. Bahwa saksi membeli tanah dengan ibu Hj.Rahimah sekitar tahun 1990;
10. Pada saat saksi membeli tanah kepada ibu Hj.Rahimah ada membuat Akta Jual Beli;
11. Bahwa Tanah saksi bersepadan dengan tanah Naibaho ;



12. Bahwa setahu saksi bapak Naibaho pernah mengajukan surat ke Kantor Pertanahan untuk diterbitkan Sertifikat akan tetapi ditolak oleh BPN ;

Saksi M.Yusuf, di bawah sumpah menerangkan :

1. Bahwa saksi kenal Hj.Rahimah sejak saksi masih kecil dan Hj.Rahimah bertempat tinggal di Jln.Pelipit;
2. Bahwa saksi kenal dengan sdr Nurmansyah karena Nurmansyah adalah anak dari Hj.Rahimah;
3. Bahwa Tanah Hj.Rahimah di daerah Pelipit luas sampai dekat Rumah Makan Padang Taruko, ukuran \pm 60 M2 dan letaknya didepan ibu Ernita;
4. Bahwa saksi kenal dengan ibu Nureli dan ibu Nureli ada membeli tanah dengan ibu Hj.Rahimah;
5. Bahwa saksi kenal dengan Bapak TOGA UPAR NAIBAHO yang merupakan ayah kandung dari DEVIT LAGODO NAIBAHO;
6. Bahwa sepengetahuan saksi Bapak Toga Upar Naibaho ada membeli tanah dengan ibu Hj.Rahimah yang di Jalan Pelipit dan sekarang ada rumah yang ditempati oleh penyewa;
7. Bahwa saksi lupa apakah ada rumah atau tidak pada saat Bapak Toga Upar Naibaho membeli tanah dengan ibu Hj.Rahimah;
8. Bahwa saksi mengetahui jika yang menempati rumah di tanah Bapak Toga Upar Naibaho adalah penyewa karena pada saat saksi jadi Ketua RT ketika ada meminta sumbangan untuk kegiatan warga mereka menyatakan itu rumah bapak Naibaho;
9. Bahwa sampai sekarang yang menempati rumah tersebut adalah penyewa dan uang sewa diberikan kepada bapak Naibaho;
10. Bahwa saksi tidak mengetahui pada saat jual beli tanah antara ibu Hj.Rahimah dengan Bapak Naibaho;
11. Pada saat ibu Hj.Rahimah jual tanah ke Bapak Naibaho saksi belum menjadi RT jadi saksi tidak mengetahui proses jual belinya;
12. Bahwa saksi tidak ada tanah disekitar tanah bapak Naibaho;
13. Bahwa setahu saksi Tanah yang disengketakan adalah didepan Bidan Rahita;
14. Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah sengketa;
15. Bahwa saksi tidak mengetahui jika bapak Naibaho pernah mengurus surat-surat tanah ke BPN;
16. Bahwa saat pelaksanaan Sita Eksekusi saksi tidak ada ditanah lokasi tersebut;

Halaman 26 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN TbK



17. Bahwa saksi tidak mengetahui surat-surat kepemilikan tanah Bapak Naibaho;

18. Bahwa saat saksi menjadi RT ada orang BPN datang minta tanda tangan saksi dalam rangka pengurusan surat tanah atas nama Nurmansyah pada saat itu sempat saksi tanyakan kepada pihak BPN kenapa Nurmansyah kok bukan Bapak Naibaho atau ibu Hj Rahimah lalu dijawab pihak BPN harus begitu pak nanti kalau mau merubah;

Menimbang, bahwa Terbantah I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopi Sesuai Dengan Asli Surat Penetapan Nomor:05/Pdt.Eks/2019/PN Tbk Jo Nomor 04/Pdt.G.S/2019/PN Tbk tanggal 23 Agustus 2019, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-1;
2. Fotocopi Sesuai Dengan Asli Berita Acara Eksekusi Nomor : 05/Pdt.Eks/2019/PN Tbk Jo Nomor 04/Pdt.G.S/2019/PN Tbk tanggal 06 September 2019, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-2;
3. Fotocopi Sesuai Dengan Asli Surat Pemberitahuan pelaksanaan Sita Eksekusi Nomor :W4.U9/939/HT.04.10/VIII/2019 tanggal 28 Agustus 2019, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-3;
4. Fotocopi Sesuai Dengan Asli Salinan Putusan Nomor:4/PDT.GS/2019/PN Tbk tanggal 4 April 2019, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-4;
5. Fotocopi Sesuai Dengan Asli Sertifikat Hak Milik Nomor : 00294 tanggal 23 Juni 2016, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-5;
6. Fotocopi Sesuai Dengan Asli Surat Pengakuan Hutang dengan Jaminan tanggal 26 September 2017, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-6;
7. Fotocopi Sesuai Dengan Asli Surat Kuasa tanggal 26 September 2017, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-7;
8. Fotocopi tanpa asli Surat Tanda Terima Dokumen Nomor berkas permohonan 43741/2019, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-8;
9. Fotocopi tanpa asli Surat Perintah Setor Nomor berkas permohonan 43741/2019, tanggal 12 September 2019 ,selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-9;

Halaman 27 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotocopi tanpa asli Surat Tanda Terima Dokumen Nomor berkas permohonan 43741/2019, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-10;
11. Foto Pelaksanaan Sita Eksekusi, selanjutnya pada foto bukti tersebut diberi tanda T.I-11;
12. Foto Pelaksanaan Sita Eksekusi, selanjutnya pada foto bukti tersebut diberi tanda T.I-12;
13. Asli Surat Keterangan No.01/Not/VI/2020 tanggal 02 Juni 2020 tentang pendaftaran surat pengakuan hutang dengan jaminan dalam buku register dan pernyataan penyerahan SHM no.00294 oleh Nurmansyah selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda T.I-13;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalan Terbantah I telah pula mengajukan saksi atas nama Indra Setiawan yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa saksi sebagai perantara pinjaman uang antara Sudarmaji dengan sdr Nurmansyah;
2. Bahwa saat itu saksi ikut ke Notaris Zulkarnain menyaksikan pembuatan surat pengakuan hutang dengan jaminan tanah antara Sudarmaji dan Nurmansyah;
3. Bahwa Saksi mengetahui sdr Nurmansyah meminjam uang sekitar Rp.80.000.000,- (delapan juta rupiah) dan jaminannya adalah berupa sertifikat tanah milik sdr Nurmansyah;
4. Bahwa saksi ada melihat objek jaminan bersama dengan sdr Sudarmaji dan sdr Nurmansyah yang tunjuk lokasi ketika masih rencana peminjaman;
5. Bahwa saat saksi ke lokasi bersama sdr Nurmansyah dan sdr Sudarmaji ketika itu masih berupa tanah kosong namun ketika itu sdr Nurmansyah tidak ada tunjukkan batas-batas dan sepadannya;
6. Bahwa saksi tidak mengetahui sejarah kepemilikan tanah sdr Nurmansyah;
7. Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat kepemilikan tanah sdr Nurmansyah;

Menimbang, bahwa Turut Terbantah untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopi Sesuai Dengan Asli Buku Tanah Hak Milik Nomor 00258 tanggal 14 April 1982 atas nama Nurmansyah, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T.T-1;

Halaman 28 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk

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. Fotocopi Sesuai Dengan Asli Permohonan Ahli Waris tanggal 22 Februari 2016, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T.T-2 ;
3. Fotocopi Sesuai Dengan Asli Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 01/451.01/16 tanggal 05 Januari 2016, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T.T-3 ;
4. Fotocopi Sesuai Dengan Asli (Legalisir) Kartu Tanda Penduduk NIK 2102030307610002 tanggal 24 September 2012, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T.T-4 ;
5. Fotocopi Sesuai Dengan Asli (Legalisir) Kartu Keluarga NIK 2102032901090025 tanggal 2 Februari 2009 selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T.T-5 ;
6. Fotocopi Sesuai Dengan Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015 ,selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T.T-6 ;
7. Fotocopi Sesuai Dengan Asli Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) tanggal 21 Januari 2016, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T.T-7 ;
8. Fotocopi Sesuai Dengan Asli Kwitansi Pembayaran Pelayanan Peralihan Hak Pewarisan tanggal 24 Februari 2016, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T.T-8;
9. Fotocopi Sesuai Dengan Asli Permohonan Pemecahan tanggal 1 April 2016 ,selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T.T-9 ;
10. Fotocopi Sesuai Dengan Asli Kwitansi Pembayaran Pelayanan Pemecahan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah tanggal 12 April 2016 ,selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T.T-10 ;
11. Fotocopi Sesuai Dengan Asli Kwitansi Pembayaran Tambahan biaya Pemecahan Bidang HM 900258 tanggal 20 April 2016 ,selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T.T-11 ;
12. Fotocopi Sesuai Dengan Asli Surat Tugas Pengukuran Nomor 169/St-32/IV/2016 tanggal 14 April 2016 ,selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T.T-12 ;
13. Fotocopi Sesuai Dengan Asli Gambar Ukur Nomor 172/2016 Diketahui Ketua RT.02/RW.03 ,selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T.T-13 ;
14. Fotocopi Sesuai Dengan Asli Surat Ukur Nomor 00530/Sungai Lakam Timur/2016, tanggal 21 Juni 2016 ,selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T.T-14 ;

Halaman 29 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk



15. Fotocopi Sesuai Dengan Asli Buku Tanah Hak Milik Nomor 00294, tanggal 23 Juni 2016 atas nama Nurmansyah, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T.T-15 ;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (*Descente*) pada tanggal 9 April 2020 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan lebih lanjut perkara ini maka akan dipertimbangkan terlebih dahulu terkait penyebutan para pihak dalam perkara *a quo*, menurut Majelis Hakim gugatan dalam perkara ini sebagaimana klasifikasi perkara perdata dilingkup Peradilan Umum dapat diklasifikasikan sebagai bentuk Gugatan Perdata Bantahan dengan penyebutan para pihak yang berperkara adalah Pembantah dan Terbantah, dengan sendirinya dari sisi pemaknaan gramatikal terhadap penyebutan kedudukan dari Pelawan menjadi disebut Pembantah, penyebutan Terlawan Penyita menjadi disebut Terbantah I, penyebutan Terlawan Tersita menjadi Terbantah II dan Penyebutan Turut Terlawan menjadi disebut Turut Terbantah, sehingga pemaknaan perubahan tersebut akan dituliskan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban, Terbantah I telah mengajukan eksepsi beserta alasan yang akan disimpulkan sebagai berikut :

1. Tentang Kewenangan Absolute (*Absolute Competentie*)

- Bahwa pada perkara *a quo*, Pelawan telah menyentuh eksistensi dari pada sebuah produk Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yakni terletak pada Petitum Primair point 4 (empat) yang berbunyi; "*Menyatakan atas penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 00294 untuk di batalkan*". Selanjutnya Pelawan juga telah mempermasalahkan tentang *konsideran* lahirnya sebuah Produk Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sesuai dengan Posita point 3 dan 4 sehingga dapat

Halaman 30 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk



diasumsikan jika Pelawan mempermasalahkan tentang *KEABSAHAN (secara fisik dan yuridis) penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00294* dengan Surat Ukur Nomor 00530/Sungai Lakam Timur/2016 pemegang Hak NURMANSYAH atas Sebidang Tanah yang terletak di Kelurahan Sungai Lakam Timur, Kecamatan Karimun seluas 603 M², dan hal tersebut mempermasalahkan produk KTUN yang merupakan ranah PTUN sehingga sudah sepatutnya jika Gugatan Perlawanan yang di ajukan oleh Pelawan dapat diklasifikasikan sebagai “Pelanggaran Batas Kompetensi Absolute”, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Gugatan Perlawanan Error In Persona (*diskualifikasi in person / gemis aanhoedanigheid*)

- Bahwa gugatan harus diajukan oleh pihak yang memiliki kapasitas bertindak sebagai Penggugat. Menurut hukum acara bahwa pihak yang memiliki kapasitas mengajukan gugatan dalam suatu perkara perdata hanya pihak yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan yang ingin dicapai/dipertahankan terhadap yang disengketakan, dan pada perkara a quo tanah yang di akui pelawan telah dilakukan jual beli antara H. RAHIMAH dengan TOGA UPAR NAIBAHO (Alm) Orang Tua Pelawan yang sudah meninggal, secara hukum haruslah berstatus Harta Waris, hal ini telah diatur dalam Pasal 830 KUHPerdata yang menyatakan “Harta Waris baru terbuka (dapat diwariskan kepada pihak lain) apabila terjadinya suatu kematian”; dengan demikian Perlawanan yang di ajukan oleh Pelawan tanpa dilakukan secara bersama – sama dengan para ahli waris lainnya dari TOGA UPAR NAIBAHO (Alm) dapat di artikan “**PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KAPASITAS/LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATAN**”, sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Gugatan Perlawanan Obscuur Libel;

- Bahwa Gugatan Perlawanan terdapat ketidak jelasan mengenai Obyek Sengketa dan Penggabungan Perkara yang masing-masing berdiri sendiri, yang dapat diterangkan sebagai berikut: Bahwa Gugatan Perlawanan Pelawan sangat membingungkan karena tidak konsistennya Pelawan dengan apa yang menjadi Obyek Masalahnya, disatu sisi mendalilkan telah terjadi dugaan tindak pidana (*Vide*: Dalil Posita Perlawanan point 3 dan point 4), disatu sisi mendalilkan memiliki sebidang tanah hanya berdasarkan Akta Jual Beli namun

Halaman 31 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk



bukan atas nama dirinya, disisi lain mempermasalahkan tentang konsideran timbulnya Sertifikat Hak Milik No. 00294 atas nama Nurmansyah, sehingga mencampurkan perkara-perkara yang harusnya berdiri sendiri terhadap uraian-uraian diatas, maka sudah selayaknya Gugatan Penggugat dinyatakan untuk dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*niet ontvankelijke verklard*).

4. Gugatan Perlawanan daluwarsa (*exemptio temporis*)

- Bahwa dasar hukum Derden Verzet/perlawanan pihak ketiga berdasarkan Pasal 195 HIR (Herziene Inlandsch Reglement), terhadap Penetapan Eksekusi Nomor 05/Pdt.Eks/2019/PN.TBK, terkait dengan eksekusi objek perkara Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Nomor 04/Pdt.G.S/2019/PN TBK dan menurut M. Yahya Harahap, SH, dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, pada halaman 300, Apabila perkara yang dilawan sudah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap, *upaya hukum yang dapat dilakukan pihak ketiga atas penyitaan itu, bukan derden verzet, tetapi gugatan perdata biasa*. Sehingga gugatan perlawanan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijkeverklard*);

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban, Turut Terbantah telah mengajukan eksepsi beserta alasan yang akan disimpulkan sebagai berikut :

1. Eksepsi Kompetensi Absolut (*Absolute Competentie*)

- Bahwa Turut Terlawan Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang mengeluarkan keputusan atau penetapan tertulis, yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final serta yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata, in casu Sertipikat Tanah Hak Milik Nomor 00294, tanggal 23 Juni 2016, Surat Ukur Nomor 00530/Sungai Lakam Timur/2016, tanggal 21 Juni 2016, Kelurahan Sungai Lakam Timur, Kecamatan Karimun, Kabupaten Karimun, Provinsi Kepulauan Riau, atas nama Nurmansyah (Terlawan Sita) adalah merupakan keputusan atau penetapan tertulis (*beschikking*), maka dengan demikian Gugatan Perlawanan Sita Eksekusi aquo kepada Turut Terlawan, seharusnya

Halaman 32 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk



diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang di Batam, bukan kepada Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun, sehingga dengan demikian Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun tidak berwenang mengadili secara absolute (Kompetensi Absolut), dengan demikian gugatan Penggugat haruslah dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa perlu kembali ditegaskan yang dimaksud eksepsi adalah tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yaitu jika gugatan tersebut mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima sehingga tidak dapat ditujukan sebagai bantahan terhadap pokok perkara maupun menyinggung pokok perkara itu sendiri;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terbantah I tersebut akan Majelis pertimbangan sebagai berikut :

Ad.1. Tentang Kewenangan Absolute (*Absolute Competentie*)

Menimbang, bahwa dalam dalil eksepsinya Terbantah I mengatakan bantahan Pembantah melanggar kompetensi absolut peradilan umum sehingga Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut telah majelis hakim putus dalam putusan sela sebagaimana termuat dalam berita acara sehingga tidak perlu majelis hakim pertimbangan lagi;

Ad.2 Gugatan Perlawanan Error In Persona (*diskualifikasi in person/gemis aanhoedanigheid*)

Menimbang, bahwa dalam dalil eksepsinya Terbantah I mendalilkan bahwa Pembantah tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan dikarenakan perkara *a quo* didasarkan pada bukti kepemilikan atas nama ayah Pembantah yang telah meninggal sehingga merupakan harta waris dari Pewaris dan oleh karenanya, bantahan dalam perkara *a quo* harus diajukan oleh semua ahli waris tidak hanya pembantah saja;

Menimbang, bahwa terhadap dalil tersebut majelis hakim tidaklah sependapat dimana majelis hakim mendasarkan serta mengacu kepada Yurisprudensi Putusan MA-RI No.439.K/Sip/1968, tanggal 8 Januari 1969 yang kaidah hukumnya menggariskan :



“Tentang tuntutan pengembalian barang harta warisan dari tangan pihak ketiga kepada para ahli waris yang berhak, tidak perlu diajukan oleh semua ahli waris”

Serta dalam Putusan MA-RI No.244.K/Sip/1959, tanggal 5 Januari 1959 yang kaidah hukumnya menggariskan bahwa :

“Gugatan penyerahan kembali harta warisan yang dikuasai seseorang tanpa hak, dapat diterima walaupun tidak semua ahli waris ikut sebagai pihak (Saudara kandung Penggugat), karena Tergugat tidak dirugikan dalam pembelaannya”,

dan juga pada Putusan MA-RI No.516.K/Sip/1973, tanggal 25 Nopember 1975)

“Pertimbangan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena hanya seorang ahli waris yang menggugat, tidak dapat dibenarkan, karena menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung : tidak diharuskan semua ahli waris menggugat”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada tiga Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut terdapat kesatuan kaidah hukum sehingga didapati suatu kesimpulan bahwa tidak semua ahli waris harus maju sebagai pihak dalam menuntut hak yang merupakan bagian harta waris, oleh karenanya meskipun dalam perkara *a quo* hanya salah satu ahli waris yang menggugat atau mengajukan bantahan, maka syarat formil telah terpenuhi dan secara sumair Pembantah dianggap mempunyai *legal standing* meskipun terkait kebenaran substansi materiil dalil bantahannya masih harus dibuktikan dalam pokok perkara, sehingga dengan demikian dalil eksepsi Terbantah I pada Ad.1 tidaklah beralasan hukum sehingga harus dinyatakan ditolak;

Ad.3 Gugatan Perlawanan *Obscuur Libel*;

Menimbang, bahwa Terbantah I mendalilkan dalam eksepsinya bahwa Surat Bantahan terdapat ketidak jelasan mengenai Obyek Sengketa dan Penggabungan Perkara yang masing-masing harusnya berdiri sendiri namun dicampurkan dalam suatu gugatan antara lain mendalilkan telah terjadi dugaan tindak pidana (*Vide*: Dalil Posita Perlawanan point 3 dan point 4), dan disisi lain mendalilkan memiliki sebidang tanah hanya berdasarkan Akta Jual Beli namun bukan atas nama dirinya, serta pada sisi lain mempermasalahkan tentang konsideran timbulnya Sertifikat Hak Milik No. 00294 atas nama Nurmansyah, sehingga mencampurkan perkara-perkara yang harusnya berdiri sendiri terhadap uraian-uraian diatas, baik perkara Pidana, perkara TUN, maupun Perkara Perdata, maka sudah selayaknya Gugatan Penggugat dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);



Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi yang demikian, sebagaimana telah majelis tegaskan diatas bahwa eksepsi adalah tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yaitu jika gugatan tersebut mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima, sehingga tidak dapat ditujukan sebagai bantahan terhadap pokok perkara maupun menyinggung pokok perkara itu sendiri;

Menimbang, bahwa dihubungkan dengan dalil eksepsi Terbantah I pada Ad.3, yang demikian adalah dalil eksepsi yang mempermasalahkan substansi bantahan Pembantah yang baru bisa diketahui setelah dilakukan pemeriksaan terhadap pokok perkara dan dihubungkan dengan alat-alat bukti dalam perkara *a quo*, sehingga dapat diketahui secara pasti apa maksud dari pembantah apakah benar mempermasalahkan hal-hal terkait pidana, mempermasalahkan keabsahan keputusan tata usaha negara dan sebagainya. Lebih jauh hal-hal tersebut harus diperiksa dalam pokok perkara apakah dalil gugatan pembantah didukung dengan bukti yang absah misalnya terkait putusan pidana yang telah *inkracht*, sehingga pada pokoknya eksepsi yang diajukan oleh Terbantah I pada Ad.3 tersebut adalah merupakan materi pokok perkara yang baru bisa diketahui setelah adanya tahapan pembuktian;

Menimbang, bahwa oleh karena memerlukan pembuktian maka menurut *hemart* Majelis Hakim materi eksepsi tersebut sudah memasuki materi pokok perkara karena hal tersebut yang harus di buktikan oleh pihak pembantah dalam proses pembuktian di persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka terhadap eksepsi Terbantah I tentang hal ini adalah eksepsi yang telah memasuki materi pokok perkara, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Ad.3 Gugatan Perlawanan daluwarsa (*exemptio temporis*)

Menimbang, bahwa Terbantah I dalam eksepsinya juga mendalilkan bahwa perkara bantahan *a quo* yang dilakukan pembantah sudah daluarsa karena Apabila perkara yang dilawan sudah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap, *upaya hukum yang dapat dilakukan pihak ketiga atas penyitaan itu, bukan derden verzet, tetapi gugatan perdata biasa*. Sehingga bantahan pembantah harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijkeverklaard*);



Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi yang demikian majelis hakim mengacu kepada pasal yang menjadi dasar utama dalam *derden verzet* ini yakni pasal 195 ayat (6) HIR Jo Pasal 206 ayat (6) Rbg :

Pasal 195 ayat (6) HIR "Perlawanan terhadap putusan, juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita miliknya, dihadapkan serta diadili seperti segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi perjalanan keputusan itu".

Pasal 206 ayat (6) Rbg "perlawanan, juga yang datang dari pihak ketiga, berdasarkan hak milik yang diakui olehnya yang disita untuk pelaksanaan putusan, juga semua sengketa mengenai upaya-upaya paksa yang diperintahkan, diadili oleh pengadilan negeri yang mempunyai wilayah hukum di mana dilakukan perbuatan-perbuatan untuk melaksanakan keputusan hakim".

Menimbang, bahwa kedua pasal tersebut kesemuanya menggariskan dengan perumusan kata "putusan", sehingga dengan demikian suatu perkara *derden verzet* sudah pasti ditujukan dan didahului adanya putusan hakim terdahulu, yang dengan putusan tersebut adanya pihak ketiga yang merasa dirugikan dan diberikan sarana mengajukan bantahan/*derden verzet*, sehingga tidaklah beralasan apabila dikatakan bahwa pengajuan *derden verzet* telah lampau waktu karena putusan yang telah *inkracht*, sebabnya adalah suatu perkara *Derden Verzet* pastilah diajukan oleh pihak ketiga yang merasa dirugikan yang bukan pihak dalam perkara asal, sehingga tidaklah berpengaruh *inkracht* atau tidaknya putusan karena Pembantah bukanlah pihak dalam perkara asal;

Menimbang, bahwa menurut majelis hakim yang dijadikan tolok ukur apakah sudah terlewat waktu untuk mengajukan *derden verzet* tersebut bukanlah pada *inkracht* tidaknya suatu putusan, melainkan sudah selesai atau belumnya suatu eksekusi;

Menimbang, bahwa harus dilihat *derden verzet* khususnya dalam eksekusinya yang berbentuk eksekusi sejumlah uang, yang mengharuskan adanya penjualan objek eksekusi melalui lelang, maka harus dipastikan bahwa lelang belum selesai dan belum terdapat pembeli, karena jika sudah terdapat pembeli atau pemenang lelang maka pengajuan *derden verzet* telah lewat waktu/terlambat karena eksekusi sudah selesai dengan telah dilakukannya lelang sebaliknya jika dalam proses eksekusi belum ada diterbitkan penetapan Ketua Pengadilan atau berita acara sita eksekusi maka dapat disimpulkan *derden verzet* yang diajukan masih *prematur*, sesuai dengan Yurisprudensi

Halaman 36 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan MA tanggal 31 Agustus 1977 No. 697 K/Sip/1974 ditegaskan *tentang formalitas pengajuan perlawanan terhadap eksekusi yaitu harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan (sebelum eksekusi dijalankan)* dan Yurisprudensi Putusan MA No.786 K/Pdt/1988 antara lain ditegaskan *bahwa derden verzet atas eksekusi berdasarkan alasan sebagai pemilik dapat dibenarkan asal diajukan sebelum eksekusi selesai*;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, eksepsi Terbantah I yang mendalilkan pengajuan Derden Verzet sudah lewat waktu karena putusan terdahulu sudah *Inkracht* tidaklah beralasan hukum, sehingga harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan eksepsi Turut Terbantah, sebagai berikut :

Ad.1. Tentang Kewenangan Absolute (*Absolute Competentie*)

Menimbang, bahwa dalam eksepsi pada pokoknya Turut Terbantah mengatakan bantahan Pembantah melanggar kompetensi absolut peradilan umum karena yang dipermasalahkan adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan final dan dikeluarkan oleh badan/pejabat tata usaha negara yang dalam hal ini ada Badan Pertanahan Karimun, oleh karenanya yang berwenang adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga Peradilan Umum dalam hal ini Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut telah majelis hakim putus dalam putusan sela sebagaimana termuat dalam berita acara sehingga tidak perlu majelis hakim pertimbangan lagi;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan bantahan Pembantah yang pada pokoknya adalah untuk dinyatakan sebagai Pembantah yang baik dan jujur/beralasan serta dinyatakan bahwa Pembantah adalah pemilik dari tanah beserta bangunan rumah diatasnya yang terletak di Jalan pelipit, kelurahan sungai lakam timur, kecamatan Karimun sehingga sita eksekusi tanggal 6 September 2019, dalam perkara Nomor : 04/Pdt.G.S/2019/PN Tbk Jo 05/Pdt.Eks/2019/PN Tbk agar diangkat;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara bantahan Pembantah, maka akan dilakukan konstantir fakta-fakta yang terungkap dipersidangan, yang diperoleh dari hal-hal yang diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut :

Halaman 37 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk

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

1. Bahwa tanah objek sengketa terletak di Jalan pelipit, kelurahan sungai lakam timur, kecamatan Karimun, Kabupaten Karimun;
2. Bahwa terhadap tanah objek sengketa yang terletak di Jalan pelipit, kelurahan sungai lakam timur, kecamatan Karimun telah dilakukan Sita Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun;
3. Bahwa perkara asal yang akan di eksekusi adalah antara Terbantah I dan Terbantah II, yang menjaminkan tanah objek sengketa yang terletak di Jalan pelipit, kelurahan sungai lakam timur, kecamatan Karimun;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah apakah Pembantah dapat dianggap sebagai Pembantah yang baik dan benar, karena tanah yang akan di eksekusi dan telah diletakkan sita eksekusi didalamnya adalah milik Pembantah sehingga Sita Eksekusi berdasarkan Surat Penetapan Nomor : 05/Pdt.Eks/2019/PN Tbk Jo Putusan No.04/Pdt.G.S/2019/PN Tbk tanggal 23 Agustus 2019 dan Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 05/Pdt.Eks/2019/PN Tbk tanggal 06 September 2019, yang telah diletakkan dapat diperintahkan untuk diangkat atau tidak ?

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

Menimbang, bahwa Pembantah untuk menguatkan dalil Bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti surat P-1a sampai dengan P-9;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Pembantah telah pula mengajukan saksi-saksi atas nama Fauzi, Nurlaili dan M.Yusuf;

Menimbang, bahwa dalam posita Pembantah didalamnya sebagaimana dalam posita angka 8 yang menyatakan bahwa tanah dan rumah yang telah diletakkan sita tersebut, bukan milik Terbantah II atau Terbantah I yang dalam gugatan Perdata terdahulu dimenangkan Terbantah I/Sudarmaji, melainkan adalah milik Pembantah sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor : 190/Krm/1997, tertanggal 21 Juni 1997, antara H. Rahimah dengan Toga Upar Naibaho (Alm) orang Tua Pembantah dan didalamnya pula pada posita Pembantah pada angka 3 bahwa Terbantah II telah memberi keterangan palsu kepada Turut Terbantah (Badan Pertanahan), sehingga tanah Pembantah yang sudah di beli dari orang tua Terbantah II diterbitkan Sertifikat oleh Turut Terbantah (badan pertanahan karimun);

Menimbang, bahwa disini lain Terbantah I meragukan dan tidak mengetahui eksistensi Akta Jual Beli Nomor : 190/Krm/1997, tertanggal 21 Juni 1997 yang dimaksud oleh Pembantah, dan sekaligus mendalilkan bahwa tanah tersebut bukan milik Pembantah berdasarkan kepada Sertifikat Hak Milik

Halaman 38 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk

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

No.00294 atas nama Nurmansyah, dimana dalam perkara asal, Nurmansyah atau Terbantah II telah dinyatakan wanprestasi terhadap Terbantah I berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun No.04/Pdt.G.S/2019/PN TBK tanggal 4 April 2019 dan telah *Inkracht* sehingga sah untuk dilakukan eksekusi terhadap jaminan pelunasan hutang berupa tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.00294 atas nama Nurmansyah atau Terbantah II tersebut;

Menimbang, bahwa disisi lain Turut Terbantah telah pula membantah dalil Pembantah dengan mengatakan bahwa penerbitan dan eksistensi Sertifikat Hak Milik No.00294 atas nama Nurmansyah yang diterbitkan Turut Terbantah sudah benar dan absah, karena sudah sesuai dengan syarat dan prosedur dalam peraturan perundang-undangan serta merupakan Pemecahaan dari Sertipikat Tanah Induk Hak Milik Nomor : 00258, tanggal 14 April 1982;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil sangkalannya tersebut maka sesuai ketentuan Pasal 1865 BW dan Pasal 283 RBg serta merujuk pada Asas Hukum yang berlaku universal yang menyatakan : "*Audi Et Alteram Partem* atau *Audiatur Et Altera Pars*" (para pihak harus didengar), maka Majelis Hakim berpendapat bahwa kewajiban pertama ada pada Pembantah untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalilnya tersebut, akan tetapi dengan tidak mengesampingkan kewajiban Terbantah I, Terbantah II dan Turut Terbantah pula untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil sangkalannya, hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi merata bagi para pihak sehingga tercipta suatu pembuktian yang sinergis dan tidak berat sebelah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada hal tersebut pihak Terbantah I telah mengajukan bukti surat yakni T.I-1 sampai dengan T.I-13, dan 1 orang saksi bernama Indra Setiawan, serta Turut Terbantah telah mengajukan bukti surat berupa T.T-1 sampai dengan T.T-15;

Menimbang, bahwa pihak Terbantah II tidak mengajukan alat bukti dan dalam jawabannya memuat suatu pengakuan, namun terhadap pengakuan dalam jawaban Terbantah II tersebut Majelis Hakim berketetapan tidaklah bersifat mengakhiri perkara karena selain masih harus dihubungkan dengan alat-alat bukti lain secara menyeluruh dalam perkara *a quo*, juga perlu dilihat murni tidaknya pengakuan dan apakah pengakuan sepenuhnya atau sebagian serta apakah langsung mengenai dan relevan dengan pokok perkara atau tidak, lebih lanjut sesuai Yurisprudensi Putusan MA No.188K/Sip/1973 yang kaidah hukumnya "*bahwa berdasarkan yurisprudensi tetap tentang hukum pembuktian, khususnya mengenai pengakuan, hakim berwenang menilai apakah pengakuan*

Halaman 39 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk



yang diberikan tidak benar. Menurut penilaian pengadilan pengakuan Tergugat I, memihak kepada Penggugat, sebab pengakuan itu diberikan tanpa alasan yang kuat (*niet redenen omkleed*), oleh karena itu, pengakuan Tergugat I yang seperti itu “tidak dapat dipercaya” (*unreliable*)” dan Yurisprudensi MA No.288K/Sip/1973 memuat “bahwa hakim berwenang menilai suatu pengakuan sebagai suatu yang tidak mutlak, apabila pengakuan yang diberikan tidak benar”;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas majelis hakim menyimpulkan, pengakuan Terbantah II masih harus dihubungkan dan di uji dengan alat-alat bukti yang ada dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan satu persatu Petitum Bantahan Pembantah;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan Petitum bantahan Pembantah pada angka 1 dan 2, yang meminta agar Pembantah dinyatakan sebagai Pembantah yang jujur (*Good Opposant*) serta Bantahan Pembantah sebagai pihak ketiga adalah tepat dan beralasan;

Menimbang, bahwa sebelum itu majelis hakim juga memperhatikan petitum Pembantah pada angka 3 yang ternyata menurut penilaian majelis hakim terhadap petitum pada angka 3, yang berisi permintaan agar menyatakan Pembantah adalah pemilik dari tanah beserta bangunan rumah diatasnya yang terletak di Jalan pelipit, kelurahan sungai lakam timur, kecamatan Karimun berdasarkan Akta Jual Beli Tanah No.190/Krm/1997, tertanggal 21 Juni 1997, petitum pada angka 3 ini merupakan satu kesatuan dan petitum kausalitas dari petitum pada angka 1 dan 2, sehingga terhadap ketiga petitum ini karena merupakan petitum yang saling berhubungan dan saling keterkaitan (berkorelasi) maka akan dipertimbangkan dalam satu bagian konsideran;

Menimbang, bahwa majelis hakim menilai untuk dinyatakan sebagai Pembantah adalah Pembantah yang baik dan jujur (*Good Opposant*) serta Bantahan Pembantah sebagai pihak ketiga adalah tepat dan beralasan, maka harus di uji perihal dasar Kepemilikan yang menjadi landasan utama Pembantah mengajukan Bantahan pihak ketiga (*derden verzet*);

Menimbang, bahwa sebelum lebih jauh menguji hal tersebut majelis hakim perlu terlebih dahulu memperhatikan hal-hal yang berkaitan dengan formalitas bantahan dalam perkara ini yang ternyata mendasarkan pada bukti surat T.I-1 yakni Surat Penetapan Nomor : 05/Pdt.Eks/2019/PN Tbk Jo Nomor 04/Pdt.G.S/2019/PN Tbk tanggal 23 Agustus 2019 dan bukti surat T.I-2 yakni Berita Acara Eksekusi Nomor : 05/Pdt.Eks/2019/PN Tbk Jo Nomor

Halaman 40 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

04/Pdt.G.S/2019/PN Tbk tanggal 06 September 2019, ternyata perkara asal dalam perkara ini, proses eksekusinya baru sampai pada tahap sita eksekusi, sehingga Bantahan/*Derden Verzet* masih terbuka untuk dilakukan;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Pembantah mendadlilkan bahwa dasar Kepemilikannya atas tanah objek sengketa adalah Akta Jual Beli No.190/Krm/1997 tanggal 21 Juni 1997 sebagaimana bukti surat P-2a dan didukung bukti surat P-7 berupa surat keterangan camat Karimun tertanggal 3 maret 2020;

Menimbang, bahwa bukti surat P-2a berupa Akta Jual Beli No.190/Krm/1997 tanggal 21 Juni 1997 tersebut di dalamnya tertulis nama pihak kedua selaku Pembeli adalah atas nama Toga Upar Naibaho, yang ternyata setelah dihubungkan dengan bukti surat P-1a berupa KTP atas nama Devit Lagodo Naibaho, dan di hubungkan juga dengan bukti surat P-1b yakni Surat Keterangan Nomor : 29/7.4.18.4/KET-AW/VI/2018 tentang keterangan kematian Toga U.Naibaho dan Keterangan Ahli Waris Toga U.Naibaho tertanggal 28 Juni 2018, serta bukti surat P-1c yakni Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 25 Juni 2018, dan juga bukti surat P-1d berisi Silsilah Ahli Waris Toga U.Naibaho (Alm) dan A.Situmorang tertanggal 25 Juni 2018, lalu ada pula bukti surat P-1e yaitu Surat Kuasa Ahli Waris pada Devit Lagodo Naibaho tertanggal 23 September 2019, dan terakhir bukti surat P-1f yang adalah Kartu Tanda Penduduk NIK.2172011303540001, atas nama Toga U.Naibaho;

Menimbang, bahwa dari rangkaian bukti surat Pembantah tersebut telah ternyata bahwa Pewaris atas nama Toga U.Naibaho yang namanya termuat di dalam bukti surat P-2a selaku pembeli (AJB No.190/Krm/1997), ternyata telah meninggal dunia dan Pembantah atas nama Devit Lagodo Naibaho adalah salah satu dari Ahli Waris, sehingga Pembantah dalam perkara *a quo* mempunyai *legal standing* mengajukan Bantahan dalam perkara ini, namun demikian terkait dengan apakah Pembantah adalah Pembantah yang benar, dan bantahannya beralasan, masih harus dibuktikan pada pertimbangan di bawah ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim memperhatikan bukti surat Pembantah yakni bukti surat P-2a berupa Akta Jual Beli No.190/Krm/1997 tanggal 21 Juni 1997;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut membuktikan bahwa ayah Pembantah membeli tanah pada tahun 1997 pada Rahimah, dengan alas hak

Halaman 41 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa jual beli yang dibuatkan Akta Jual Beli No.190/Krm/1997 dengan Sdr.Rahimah, yang ditegaskan pula dari keterangan saksi M.Yusuf dan saksi Nurlaili dan bersesuaian dengan bukti surat P-7, namun menjadi pertanyaan mengapa Pembantah sudah memiliki alas hak sejak tahun 1997 atau sudah ada akta jual beli namun tidak di tingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik? padahal sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Akta Jual Beli bukanlah bukti kepemilikan hak atas tanah melainkan baru sebatas alas hak, dan harus dilakukan perbuatan hukum lanjutan berupa pendaftaran kepada Badan Pertanahan, sehingga sempurna perbuatan hukum jual beli itu dan memperoleh kepastian hukum serta diakui hak kepemilikannya atas tanah oleh negara, sebagaimana dalam pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960:

Pasal 16 ayat (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah :

- a. hak milik,*
- b. hak guna-usaha,*
- c. hak guna-bangunan,*
- d. hak pakai,*
- e. hak sewa,*
- f. hak membuka tanah,*
- g. hak memungut hasil hutan,*
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.*

Dihubungkan dengan Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960

Pasal 20 ayat (1) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.

Menimbang, bahwa majelis hakim juga hubungkan dengan : *Pasal 26 ayat (1) Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah;*

Menimbang, bahwa dari rangkaian pasal diatas telah ternyata bahwa Akta Jual Beli baru sebatas alas hak, untuk mendapatkan hak atas tanah (baik hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai dan lainnya) dan perbuatan hukum (jual beli) tersebut harus dilakukan tindakan lebih lanjut

Halaman 42 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk

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

berupa pendaftaran di badan pertanahan, yang dalam perkara *a quo* adalah Badan Pertanahan Karimun;

Menimbang, bahwa hal tersebut majelis hakim hubungkan dengan keterangan saksi Pembantah atas nama Nurlaili yang menerangkan "*bahwa tanah saksi belum bersertifikat*", bahwa "*Tanah saksi tidak bisa dibuatkan sertifikat karena tanah saksi masuk ke tanah Bapak Naibaho*" dan juga saksi Nurlaili menerangkan "*bahwa tanah saksi bersepadan dengan tanah Naibaho*" dengan demikian karena didalilkan tanah keduanya antara tanah Pembantah dengan Tanah saksi Nurlaili bersepadan, maka relevan bila tidak bisa dilakukan penerbitan sertifikat baik di tanah saksi Nurlaili maupun di tanah Pembantah sebagai akibat hasil pengukuran dilapangan oleh Badan Pertanahan yang tidak bisa sesuai dengan alas hak yang menjadi dasar pengajuan;

Menimbang, bahwa selain rangkaian pertimbangan diatas majelis hakim juga memperhatikan bahwa Akta Jual Beli milik Pembantah yang sudah ada sejak tahun 1997 (bukti surat P-2a), berbanding dengan bukti surat Terbantah I berupa Surat Sertifikat Hak Milik No.00294 atas nama Nurmansyah Tahun 2016 (bukti surat T.I-5), namun upaya Pembantah untuk melakukan penerbitan dan pendaftaran tanah sesuai keterangan saksi Nurlaili ternyata di tolak oleh Badan Pertanahan Karimun akibat tidak validnya batas sempadan tanah milik Pembantah;

Menimbang, bahwa dihubungkan dengan bukti surat Terbantah I berupa Surat Sertifikat Hak Milik No. 00294 atas nama Nurmansyah Tahun 2016 (bukti surat T.I-5), yang pada proses pengajuan pendaftarannya ke Badan Pertanahan ternyata berhasil, hingga diterbitkanlah sertifikat hak milik No.00294;

Menimbang, bahwa untuk proses dan prosedur pendaftaran dan penerbitan sertifikat hak milik oleh Badan Pertanahan tentu harus ketat dan berprinsip kehati-hatian mengacu kepada ketentuan pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, yang menggariskan tahapan :

Pasal 19 ayat (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :

- a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;*
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;*
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.*

Menimbang, bahwa pasal tersebut dihubungkan dengan keterangan saksi Nurlaili yang menyebutkan upaya pendaftaran dan penerbitan sertifikat

Halaman 43 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk



oleh Pembantah gagal, karena tidak validnya batas-batas sempadan tanah, sehingga dengan demikian, keterangan saksi Nurlaili tersebut dihubungkan dengan pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, secara otomatis menjadi relevan, yang dapat dimaknai bahwa hasil pengukuran dan pemetaan yang dilakukan pihak Badan Pertanahan Karimun atas permohonan Pembantah ternyata tidak mencapai ukuran yang valid dan tidak sesuai dengan ukuran pada alas hak yang diajukan, sehingga berakhir dengan penolakan penerbitan sertifikat yang diajukan oleh Pembantah;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dijelaskan pada pertimbangan diatas bahwa pada perkara *a quo*, ternyata Terbantah I memiliki bukti surat Sertifikat Hak Milik Nomor: 00294 tanggal 23 Juni 2016 sebagaimana bukti surat T.I-5, yang apabila di uji dengan mengacu kepada pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria diatas maka prosesnya harus dilakukan Plotting/Pemetaan dan Pengukuran keadaan senyatanya dilapangan, artinya harus melalui tahap pengukuran dan pemetaan dilapangan serta pengkajian melalui historis buku tanah yang ada pada badan pertanahan, sehingga dengan rangkaian proses tersebut keabsahan dari sebuah sertifikat hak milik tentu akan teruji baik data fisik maupun yuridisnya;

Menimbang, bahwa artinya Terbantah II berhasil melalui tahapan yang dipersyaratkan secara ketat oleh Undang-Undang Pertanahan, yang mana hal tersebut dapat terlihat dari bukti-bukti surat yang diajukan Turut Terbantah mulai dari T.T-1 sampai dengan T.T-15 yang kesemuanya setelah majelis hakim perhatikan adalah bukti terkait dengan proses penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 00294 atas nama Nurmansyah/Terbantah II;

Menimbang, bahwa bahkan setelah majelis hakim cermati lebih lanjut, pada bukti surat T.T-13 berupa Gambar Ukur No.172/2016 yang merupakan gambar ukur yang digunakan untuk proses penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 00294 atas nama Nurmansyah, ternyata pada gambar ukur No.172/2016 diketahui dan ditanda tangani pula oleh saksi Pembantah atas nama Yusuf selaku ketua RT 02/RW 03;

Menimbang, bahwa pengertian gambar ukur sendiri sesuai penjelasan pasal 19 ayat (4) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adalah :

Yang dimaksud dengan gambar ukur adalah hasil pengukuran dan pemetaan di lapangan berupa peta batas bidang atau bidang-bidang tanah secara kasar.

Menimbang, bahwa artinya pihak ketua RT/RW pada objek sengketa yang dalam perkara *a quo* adalah saksi Yusuf yang dianggap sebagai pihak



yang paling mengetahui keadaan lingkungan disana, ternyata menyetujui dan membenarkan substansi pada Gambar Ukur No.172/2016 tersebut dibuktikan dengan adanya tanda tangan saksi Yusuf selaku ketua RT/RW pada gambar ukur No.172/2016 dan tanda tangan itu dibenarkan saksi Yusuf di persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan diatas telah ternyata bahwa jawaban dari pertanyaan, mengapa Pembantah meskipun sudah ada Akta Jual Beli No.190/Krm/1997 dari tanggal 21 Juni 1997, namun tetap belum memiliki Sertifikat Hak Milik? adalah karena terkendala dalam penerbitan di Badan Pertanahan sebagai akibat tidak validnya hasil pengukuran dilapangan atau tidak dapatnya Pembantah menunjukkan batas yang valid sehingga permohonan penerbitan sertifikat dengan dasar Akta Jual Beli No.190/Krm/1997 tanggal 21 Juni 1997, ditolak Badan Pertanahan Karimun/Turut Terbantah, disisi lain Pihak Terbantah II dengan proses yang sama, ternyata berhasil melalui prosedur tersebut hingga diterbitkanlah Sertifikat Hak Milik No.00294;

Menimbang, bahwa selain pertimbangan diatas majelis hakim memperhatikan pula lebih lanjut bukti surat P-2a berupa Akta Jual Beli No.190/Krm/1997, terkhusus kepada tanggal pembuatannya yakni tanggal 21 Juni 1997, yang kesimpulan Majelis Hakim dari tahun 1997-2020 adalah suatu waktu yang cukup panjang apabila Pembantah ingin menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Pembantah dengan dasar Akta Jual beli tersebut sebagaimana yang disebutkan dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, namun pada kenyataannya upaya Pembantah untuk menempuh mekanisme tersebut telah ternyata terbentur data fisik yang tidak sesuai sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, sehingga keabsahan substansi bukti surat Pembantah pada P-2a diragukan;

Menimbang, bahwa bukti surat P-2a yang diajukan Pembantah merupakan akta otentik yang menurut Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata halaman 581, akta otentik memiliki kualitas pembuktian sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*), dengan catatan masih terbuka peluang diajukan bukti lawan, sesuai Yurisprudensi MA No.3360K/Pdt/1983 dan Yurisprudensi MA No.630K/Pdt/1984 yang kaidah hukumnya "*walaupun berdasar pasal 1870 KUHPerdata dan 314 Rbg nilai kekuatan pembuktian Akta Otentik adalah sempurna, akan tetapi hal itu sepanjang tidak diajukan bukti lawan, karena kesempurnaannya tidak bersifat menentukan atau memaksa sehingga dapat dilumpuhkan dengan bukti lawan*";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa disisi lain dihubungkan dengan bukti surat Terbantah I atas objek sengketa sebagaimana bukti surat T.I-5, berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 00294 tanggal 23 Juni 2016, adalah bukti surat yang juga termasuk sebagai Akta Otentik;

Menimbang, bahwa sesuai dengan pasal 1870 KUHPerdata yang merumuskan :

“Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.”

Dihubungkan dengan perkara *a quo* alat bukti surat Sertifikat Tanah yang diajukan Terbantah I tersebut berfungsi sebagai alat bukti yang kuat bagi pemiliknya (vide pasal 19 ayat (2) UUPA Jo Pasal 32 ayat (1) PP No. 24/1997), artinya bahwa selama data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya tidak dapat dibuktikan sebaliknya, harus diterima sebagai data yang benar dikarenakan data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diambil dari buku tanah dan surat ukur tentang bidang tanah yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dihubungkan dengan perkara *a quo*, Pembantah tidak dapat membuktikan adanya kesalahan atau adanya cacat hukum dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00294 atas nama Terbantah II tersebut, sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor : 00294 atas nama Terbantah II yang diajukan sebagai bukti surat oleh Terbantah I haruslah dianggap sah menurut hukum sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya sesuai dengan asas Praduga Keabsahan Hukum (*praesumptio iustae causa* atau *vermoeden van rechtmatigheid*)

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim menilai telah ternyata bahwa Pembantah tidak dapat membantah atau membuktikan sebaliknya atas Sertifikat Hak Milik yang dikemukakan Terbantah I tersebut sedangkan disisi lain bukti surat akta otentik Pembantah berupa P-2a yang justru dipatahkan dan diragukan substansinya sebagaimana telah majelis hakim pertimbangkan sebelumnya;

Menimbang, bahwa selain itu majelis hakim juga memperhatikan bahwa telah tersedia mekanisme pengajuan keberatan diterbitkannya suatu sertifikat oleh Badan Pertanahan, yang diberikan dalam jangka waktu tertentu yang ditetapkan oleh peraturan perundangan yakni Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang diatur pada pasal 26 :

Halaman 46 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 26 ayat (1) Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

Menimbang, bahwa dihubungkan dengan perkara *a quo* ternyata tidak pernah diajukan keberatan oleh Pembantah atas penerbitan Sertifikat Hak Milik No.00294 atas nama Nurmansyah, (bukti surat T.I-5) dalam tenggang waktu yang ditentukan dalam pasal 26 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian semakin memberikan keyakinan kepada majelis hakim akan keabsahan Sertifikat Hak Milik No.00294 atas nama Nurmansyah tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya perlu juga majelis hakim pertimbangan terkait keterangan saksi penyewa atas nama Fauzi yang sudah menyewa di tanah objek sengketa sejak 7 tahun yang lalu kemudian dihubungkan pula dengan bukti surat Pembantah yakni bukti surat P-8 dan P-9 berupa pernyataan para penyewa atas nama Ali Umar dan Fauzi, yang mana para penyewa juga membayar biaya sewa kepada Istri Pembantah a.n A.Situmorang sesuai bukti surat P-2c dan bukti surat P-2d;

Menimbang, bahwa meskipun para penyewa atas nama Fauzi dan Ali Umar telah menyewa pada Istri Pembantah namun keterangan saksi penyewa yakni saksi atas nama Fauzi, bahwa saksi tidaklah mengetahui secara jelas bukti kepemilikan dari orang tempat dia menyewa;

Menimbang, bahwa selain itu perlu majelis hakim tegaskan bahwa penguasaan atau pengolahan seseorang atas suatu benda tetap berupa tanah yang dalam perkara *a quo* dilakukan Pembantah melalui para penyewa antara lain saksi Fauzi dan Ali Umar, belum membuktikan bahwa ia sebagai pemilik tanah tersebut, dengan perkataan lain, majelis hakim menilai tidak dapat diartikan kalau tanah sengketa tersebut adalah milik Pembantah oleh karena orang yang mengolah (menyewakan) belum tentu sebagai pemilik tanah, sebagaimana termuat dalam Yurisprudensi No.10K/Sip/1983 yang kaidah hukumnya "*penguasaan saja terhadap tanah sengketa tanpa bukti adanya Recht Titel daripada penguasaan itu belum membuktikan yang bersangkutan adalah pemilik tanah tersebut*";

Halaman 47 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk



Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim juga memperhatikan terhadap bukti surat P-2b berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan ("PBB") NOP 21.02.003.003.004-1625.0 atas nama A.Situmorang tertanggal 19 Desember 2019, lalu bukti surat P-5 berupa Surat Informasi data pembayaran dari badan pendapatan daerah kabupaten karimun untuk tahun 2019 tertanggal 19 Desember 2019 serta bukti surat P-6 berupa Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) Balai Karimun tertanggal 19 Desember 2019;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut majelis hakim berpandangan bahwa Slip Pajak Bumi dan Bangunan ("PBB") bukanlah bukti kepemilikan tanah, melainkan hanya bukti pembayaran pajak, bahkan secara jelas tertulis suatu *pernyataan/disclaimer/kalimat peringatan* dalam bukti surat P-2b tersebut yang menerangkan secara tegas bahwa *"SPPT PBB bukan merupakan bukti kepemilikan hak"*, terlebih bila diperhatikan tanggalnya yang adalah tertanggal 19 Desember 2019 berbanding dengan bukti surat T.T-6 yang juga berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan ("PBB") dengan tanggal yang lebih tua, yakni tertanggal 10 Februari 2015 dan Bukti Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) atas nama Nurmansyah tertanggal 21 Januari 2016 sebagaimana bukti surat T.T-7, yang mana bukti surat tersebut diajukan oleh Nurmansyah/Terbantah II kepada Badan Pertanahan sebagai salah satu syarat penerbitan sertifikat hak miliknya;

Menimbang, bahwa selain pertimbangan diatas majelis hakim juga menilai terhadap bukti surat SPPT PBB dan bukti bayar pajak tersebut, memperhatikan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No.34K/Sip/1960 tanggal 3 Februari 1960 yang kaidah hukumnya *"Surat Petak Pajak Bumi bukan merupakan bukti mutlak bahwa tanah sawah sengketa adalah miliknya orang yang namanya tercantum dalam surat petak pajak bumi tersebut melainkan hanya merupakan suatu tanda siapa yang harus membayar pajak dari tanah sawah yang bersangkutan"* dengan demikian berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut bukti surat P-2b, P-5 dan P-6 tersebut, patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan bukti surat P-3c berupa Surat Pengembalian berkas Permohonan Pemisahan Hak atas tanah tertanggal 25 Januari 2011 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karimun, yang saling berkorelasi dengan bukti surat P-3a berupa Kwitansi Nomor : 904/2010 an.Toga Upar Naibaho yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Karimun tanggal 22 Maret 2010 serta bukti surat P-3b

Halaman 48 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kwitansi Nomor : 903/2010 a/n.H.Rahimah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Karimun tanggal 22 Maret 2010;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-3c yang pada pokoknya berisi pengembalian berkas permohonan pendaftaran tanah oleh pemohon an.Rahimah karena tidak dapat menunjukkan tanda batas / batas tanah dengan sepadan, yang berkorelasi dengan bukti surat P-3b yakni Kwitansi tanda bayar biaya pemisahan hak atas tanah, untuk bukti tersebut majelis hakim menilai meskipun pada tahun 2010 Sdr.Rahimah tidak dapat menunjukkan tanda batas / batas tanah dengan sepadan, namun faktanya di tahun 2016 anak Rahimah yakni Sdr.Nurmansyah/Terbantah II telah ternyata berhasil menunjukkan batas-batas yang valid sebagaimana bukti surat T.T-13 berupa Gambar Ukur No.172/2016 yang bahkan ditanda tangani dan diketahui Ketua RT.02/RW.03 atas nama Yusuf, yang merupakan saksi Pembantah, dan bahkan pada bukti surat gambar ukur No.172/2016 (bukti surat T.T-13) tersebut, "pihak penunjuk batas" yang juga ikut bertanda tangan pada Gambar Ukur No.172/2016 adalah saksi Pembantah atas nama Nurlaili, dihubungkan dengan keterangan saksi Pembantah atas nama Nurlaili bahwa tanah saksi Nurlaili terletak di jalan pelipit dan bersepadan, maka sangat relevan bila Nurlaili bertindak selaku penunjuk batas pada Gambar Ukur No.172/2016 (bukti surat T.T-13), yang ternyata Nurlaili bertanda tangan yang dapat diartikan saksi Nurlaili menyetujui substansi Gambar Ukur No.172/2016 tersebut;

Menimbang, bahwa disisi lain sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa ayah Pembantah atas nama Toga U.Naibaho pernah mencoba menerbitkan sertifikat pada Badan Pertanahan Karimun/Turut Terbantah mendasarkan pada bukti surat P-2a yakni Akta Jual Beli No.190/Krm/1997 namun ternyata gagal karena terbentur data fisik tidak valid, sebagaimana keterangan saksi Nurlaili, ternyata hal tersebut semakin terlihat setelah memperhatikan bukti surat P-3a berupa kwitansi biaya Pendaftaran Peralihan No : 904/2010 an.Toga Upar Naibaho yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Karimun tanggal 22 Maret 2010, karena hanya ada kwitansi bukti pendaftaran saja sedangkan sertifikat tidak pernah terbit dan tidak ada menjadi bukti oleh Pembantah dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa perlu juga dipertimbangkan terkait pengakuan dalam jawaban Terbantah II meskipun secara implisit telah majelis hakim pertimbangkan dalam pertimbangan-pertimbangan diatas, namun guna penegasan perlu majelis pertimbangan dalam suatu bagian tersendiri, yang mana majelis hakim memperhatikan bukti surat T.T-9 yang berisi pernyataan Terbantah II/Nurmansyah yang ditanda tangani Nurmansyah tertanggal 1 April

Halaman 49 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk



2016, yang menyatakan bahwa tanah dikuasai secara fisik dan yuridis, bahwa tidak ada persengketaan kepemilikan dan penguasaan tanah, bahwa diatas tanah sudah terpasang tanda batas, dan beberapa pernyataan lain yang pada pokoknya bertentangan dengan pengakuan Terbantah II dalam jawaban tertulisnya di persidangan ini, sehingga telah membuktikan bahwa pengakuan Terbantah II tidaklah beralasan, tidak benar dan tidak dapat dipercaya (unreliable), sehingga mengacu pada Yurisprudensi Putusan MA No.188K/Sip/1973 dan Yurisprudensi Putusan MA No.288K/Sip/1973 pengakuan Terbantah II tersebut, patut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas majelis hakim menilai Bantahan Pembantah tidak beralasan;

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim mempertimbangkan substansi pokok dalam perkara ini, majelis hakim juga memperhatikan terkait syarat materiil dalam pengajuan suatu perkara *derden verzet* atau bantahan pihak ketiga;

Menimbang, bahwa pengajuan *derden verzet* atau Bantahan pihak ketiga didasarkan pada pasal 206 ayat (6) Rbg jo pasal 195 ayat (6) jo pasal 208 HIR, serta dijabarkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No.7 Tahun 2012 Jo Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 Tahun 2018;

Menimbang, bahwa rumusan pasal 206 ayat (6) Rbg mensyaratkan bahwa bantahan pihak ketiga harus dilakukan dengan dasar kepemilikan;
Pasal 206 ayat (6) Rbg

*“perlawanan, juga yang datang dari pihak ketiga, **berdasarkan hak milik yang diakui olehnya yang disita untuk pelaksanaan putusan, juga semua sengketa mengenai upaya-upaya paksa yang diperintahkan, diadili oleh pengadilan negeri yang mempunyai wilayah hukum di mana dilakukan perbuatan-perbuatan untuk melaksanakan keputusan hakim**”.*

Menimbang, bahwa rumusan pada Surat Edaran Mahkamah Agung No.7 tahun 2012, mensyaratkan sebagai berikut :

*Perlawanan pihak ketiga / derden verzet, berdasarkan Pasal 195 ayat (6) jo. Pasal 208 HIR, **hanya dapat diajukan karena alasan “kepemilikan” (HM, HGB, HGU, HP dan Gadai tanah);***

Menimbang, bahwa rumusan pada Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 tahun 2018, mensyaratkan sebagai berikut :

Ketentuan mengenai perkara bantahan (derden verzet)



b. diajukan berdasarkan ketentuan berdasarkan Pasal 195 ayat (6) jo. Pasal 208 HIR, karena alasan kepemilikan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, dan Hak Gadai Tanah tentang kepemilikan itu majelis hakim cukup mempertimbangkan dalam pertimbangan hukum, tidak dicantumkan dalam amar dikarenakan yang disengketakan bukan mengenai sah tidaknya kepemilikan”;

Menimbang, bahwa dalam semua ketentuan tentang *derden verzet* tersebut baik pada Rbg, HIR maupun pada Surat Edaran Mahkamah Agung, kesemuanya mensyaratkan bahwa pengajuan bantahan pihak ketiga atau *derden verzet* harus dengan dasar kepemilikan berupa Hak Milik, atau Hak Guna Bangunan, atau Hak Guna Usaha, atau Hak Pakai, maupun Hak Gadai Tanah, terlebih dirumuskan dengan kata “*hanya dapat*” artinya ketentuan tersebut bersifat imperatif dan tidak dapat disimpangi artinya tidak dapat dilakukan bila tidak berdasarkan bukti kepemilikan yang disebutkan dimuka;

Menimbang, bahwa dihubungkan dengan perkara *a quo* Pembantah mendasarkan kepemilikannya hanya kepada Akta Jual Beli No.190/Krm/1997 tanggal 21 Juni 1997, sebagaimana bukti surat P-2a, sehingga majelis hakim menilai Akta Jual Beli baru sebatas alas hak, dan belum merupakan bukti kepemilikan atas tanah yang definitif melainkan harus dilakukan perbuatan hukum lagi berupa pendaftaran ke badan pertanahan hingga dapat diterbitkan bukti kepemilikan definitif diantaranya Sertifikat Hak Milik, sebagaimana diatur dalam pasal 16 Jo pasal 20 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dengan demikian patutlah Bantahan Pembantah dinyatakan tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa dari rangkaian pertimbangan diatas dan alat-alat bukti yang diajukan Pembantah sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Pembantah tidak dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya bahwa Pembantah adalah Pembantah yang baik dan jujur (*Good Opposant*) serta tidak dapat membuktikan Bantahan Pembantah sebagai pihak ketiga adalah tepat dan beralasan;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum bantahan Pembantah pada angka 1, angka 2 dan angka 3 harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan pasal 178 ayat (2) HIR, pasal 189 ayat (2) Rbg dan pasal 50 Rv bahwa hakim wajib mempertimbangkan setiap bagian petitum dari gugatan, maka selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan petitum Pembantah pada angka 4, angka 5, angka 6 serta angka 7;

Halaman 51 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena petitum pokok dalam perkara *a quo* ditolak maka terhadap petitum Pembantah pada angka 4 tentang permintaan menyatakan penerbitan Sertifikat Hak Milik No.00294 untuk di batalkan tidaklah relevan untuk dikabulkan terlebih meskipun substansi yang essensiil dipersoalkan dalam perkara *a quo* adalah “milik siapakah tanah yang di atasnya telah diletakkan sita eksekusi oleh Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun?”, yang artinya merupakan kompetensi Peradilan Umum bukan kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara. Namun bila dicermati petitum Pembantah pada angka 4 berisi permintaan menyatakan penerbitan Sertifikat Hak Milik No.00294 untuk di batalkan, dimana petitum yang demikian merupakan petitum yang tidak masuk kepada kewenangan Peradilan Umum, sehingga harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya atas petitum Pembantah pada angka 5 tentang permintaan untuk memerintahkan mengangkat kembali sita jaminan tanggal 6 September 2019, dalam perkara Nomor : 04/Pdt.G.S/2019/PN-Tbk Jo 05/Pdt.Eks/2019/PN.Tbk, mengacu kepada Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 Tahun 2018 tentang Pemberlakuan Hasil Rapat Pleno Kamar, dirumuskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut bahwa permintaan untuk mengadakan pengangkatan sita yang sudah diletakkan, dapat dilakukan sepanjang bantahan dikabulkan, sementara dalam perkara *a quo* bantahan Pembantah ditolak majelis hakim sehingga petitum Pembantah pada angka 5 tersebut, tidaklah relevan untuk dikabulkan oleh karenanya harus ditolak pula;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Pembantah pada angka 6, oleh karena Pembantah tidak dapat membuktikan dalil pokok bantahannya sebagaimana dalam petitum bantahan angka 1, angka 2 dan angka 3 serta Terbantah I dan Terbantah II bukanlah pihak yang dikalahkan (vide pasal 192 ayat (1) RBg) sehingga Majelis Hakim menilai tidak ada alasan untuk menghukum Terbantah I dan Terbantah II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini sebagaimana petitum Pembantah pada angka 6, oleh karenanya petitum Pembantah pada angka 6 patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Pembantah pada angka 7 yang menghendaki Putusan ini dapat di jalankan lebih dahulu meskipun timbul verzet ataupun banding (*Uit Voorbaar Bij Vooraad*), terhadap hal ini majelis hakim berpendapat petitum yang demikian baru dapat muncul apabila gugatan atau bantahan dikabulkan serta terpenuhi syarat sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 191 Rbg Jo Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 Tahun 2000 Jo Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2001, sementara dalam perkara

Halaman 52 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk

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

ini bantahan Pembantah ditolak, maka petitum tersebut tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembantah tidak dapat membuktikan akan dalil-dalil bantahannya maka berdasarkan seluruh rangkaian pertimbangan diatas, telah beralasan hukum serta cukup alasan dan pertimbangan (*voldoende gemotieverd*) bagi Majelis Hakim untuk menyatakan Menolak Bantahan Pembantah untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh dalil Bantahan di tolak maka Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar dan bantahan Pembantah tidak beralasan;

Menimbang, bahwa bukti-bukti yang di ajukan oleh Pembantah selain yang telah di pertimbangkan di atas karena tidak ada relevansinya maka di kesampingkan;

Menimbang, bahwa dengan tidak dapatnya Pembantah membuktikan dalil bantahannya bahwa bantahan Pembantah adalah tepat dan beralasan karena kepemilikan atas objek tanah yang diletakkan sita eksekusi oleh Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun, adalah pada Pembantah, maka sesungguhnya tidak ada urgensinya lagi mempertimbangkan dalil-dalil sangkalan dan alat-alat bukti Terbantah I dan Turut Terbantah lebih jauh;

Menimbang, bahwa oleh karena bantahan Pembantah ditolak dan Pembantah berada di pihak yang kalah, maka Pembantah harus dihukum untuk membayar biaya perkara (pasal 192 ayat (1) RBg);

Memperhatikan, pasal 206 ayat (6) Rbg, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 dan Perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009, Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 tahun 2018 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Terbantah I dan Turut Terbantah seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah Yang Tidak Benar;
2. Menolak Bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
3. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.2.137.000.- (dua juta seratus tiga puluh tujuh ribu rupiah)

Halaman 53 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk

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

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun, pada hari Kamis, tanggal 16 Juli 2020 oleh Eka Prasetya Budi Dharma, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Renny Hidayati, SH, dan Ronal Roges Simorangkir, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Nomor 32/Pdt.Bth/2019/PN Tbk tanggal 14 Mei 2020, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 22 Juli 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Eka Prasetya Budi Dharma, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Ronal Roges Simorangkir, S.H. dan Rifdah Juniarti Hasmi, SH. sebagai Hakim Anggota dibantu Supriadi, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun dan kuasa Pembantah, dihadiri Kuasa Terbantah I, Terbantah II dan Kuasa Turut Terbantah.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ronal Roges Simorangkir, S.H.

Eka Prasetya Budi Dharma, S.H., M.H.

Rifdah Juniarti Hasmi, S.H.

Panitera Pengganti,

Supriadi, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	: Rp. 6.000,00;
2. Biaya Proses	: Rp. 50.000,00;
3. Biaya panggilan Sidang	: Rp.1.000.000,00;
4. Biaya pemeriksaan setempat	: Rp.1.000.000,00
5. Materai	: Rp. 6.000,00;
6. Redaksi dan PNBP Pendaftaran PS	: Rp. 20.000,00;
7. Sumpah	: Rp 25.000,00;

Jumlah : Rp.2.137.000,00;
(dua juta seratus tiga puluh tujuh ribu rupiah)