



**P U T U S A N**

**No. 754 PK/Pdt/2011**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

Memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**CV. DELIMA JAYA**, berkedudukan di Jalan Raya Bogor-Jakarta KM 54,5 Kedung Halang, Bogor, dalam hal ini memberi kuasa kepada **JANUAR AGUNG SAPUTERA SH., JHON P. SIMANJUNTAK, SH., MH., FARID ARDIANTO, SH.,** Advokat, berkantor di Villa Bogor Indah Blok E3, No. 3A/4 Bogor; Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/ Pembanding/Pembantah;

m e l a w a n :

**1 MULTI TRADE DEVELOPMENT, Ltd**, berkedudukan di Nomor 2 Senoko Crescent, Singapore 758259 (sementara berkedudukan di Jalan Taruna Jaya Nomor : 88 A Bulak Rante, Cibubur, Jakarta Timur);

**2 KANTOR PERTANAHAN KOTA BOGOR**, berkedudukan di Jalan A Yani Nomor : 41, Kota Bogor;

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi I,II/ Terbantah III,VII/Terbanding III,VII;

d a n :

**1 PT. BANK RAKYAT INDONESIA cq. PT. BRI Cabang Bogor** berkedudukan di Jalan Dewi Sartika Nomor : 6 Bogor;

**2 MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq Tim Pemberantasan BPPN (Badan Penyehatan Perbankan Nasional)**, berkedudukan di Lapangan Banteng Nomor : 2-4 Jakarta Pusat;

Hal. 1 dari 22 hal. Put. No. 754 PK/Pdt/2011



- 3 **NOTARIS MASNAH SARI, SH.,**  
bertempat tinggal di Jalan Jenderal  
Sudirman Nomor : 27 Bogor;
- 4 **NOTARIS MOENDJATI SOEGITO,**  
**SH.,** bertempat tinggal di Jalan Cideng  
Timur Nomo : 90 A;
- 5 **KANTOR PERTANAHAN**  
**KABUPATEN BOGOR,** bertempat  
tinggal di Jalan Tegar Beriman Cibinong;
- 6 **KANTOR WILAYAH BADAN**  
**PERTANAHAN NASIONAL**  
**PROPINSI JAWA BARAT,**  
berkedudukan di Jalan Soekarno-Hatta  
Nomor : 586 Bandung;

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Turut  
Termohon Kasasi/Terbantah I, II, IV, V, VI dan VIII/Para  
Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Menimbang bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon  
Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Pembanding/ Pembantah telah  
mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung No.  
2672 K/Pdt/2008 tanggal 30 November 2010 yang telah berkekuatan hukum tetap,  
dalam perkaranya melawan para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon  
Kasasi I, II/Terbantah III, VI/Terbanding III, VII dan para Turut Termohon Peninjauan  
Kembali dahulu para Turut Termohon Kasasi/Terbantah I, II, IV, V, VI dan VIII/para  
Terbanding;

Dengan posita perkara sebagai berikut :

Bahwa antara Pembantah dengan Terbanding I telah ditandatangani Perjanjian  
Kredit yaitu :

- 1 Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor : 350 tanggal 24 November 1994 beserta  
Perubahan Penambahan dan perpanjangannya;
- 2 Akta Perjanjian Penerbitan Bank Garansi Nomor : 351 tanggal 24 November 1994  
beserta Perubahan Penambahan dan Perpanjangannya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3 Akta Persetujuan Membuka Kredit Cerukan Nomor : 262 tanggal 30 Agustus 1995  
Akta Perjanjian Perpanjangan Kredit beserta Perubahan Penambahan dan  
Perpanjangannya;
- 4 Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor : 168 tanggal 18 Oktober 1995 beserta  
Perubahan Penambahan dan Perpanjangannya;
- 5 Akta Perjanjian Penerbitan Garansi Bank Nomor : 2643 tanggal 30  
Desember 1996 beserta Perubahan Penambahan dan Perpanjangannya;
- 6 Akta Addendum Nomor : 2642 tanggal 30 Desember 1996 beserta Perubahan  
Penambahan dan Perpanjangannya;
- 7 Akta Addendum Nomor : 1343 tanggal 24 Desember 1997 beserta Perubahan  
Penambahan dan Perpanjangannya;

Perjanjian-Perjanjian tersebut di atas dibuat di hadapan Terbantah V;

Bahwa berdasarkan Perjanjian-Perjanjian tersebut di atas Pembantah telah  
menyerahkan sebagai jaminan kepada Terbantah I antara lain :

- 1 Sertifikat Hak milik Nomor : 840/Cibuluh seluas 3650 M2 yang terletak di  
Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Kedunghalang, Desa  
Cibuluh, setempat dikenal orang sebagai Jalan Raya Bogor-Jakarta sebagaimana  
diuraikan dalam salinan gambar situasi tertanggal 20 Juli 1993, Nomor :  
9680/1981, Sertifikat tertanggal 26 Juli 1994;
- 2 Sertifikat Hak Milik Nomor : 847/Cibuluh seluas 1000 m2 yang terletak di  
Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Kedunghalang, Desa  
Cibuluh, setempat dikenal orang sebagai Jalan Raya Bogor-Jakarta, sebagaimana  
diuraikan dalam salinan gambar situasi tertanggal 18 April 1978, Nomor :  
8/1978, Sertifikat tertanggal 13 Oktober 1994;
- 3 Sertifikat Hak Milik Nomor : 850/Cibuluh seluas 2015 m2 yang terletak di  
Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Kedunghalang, Desa  
Cibuluh, setempat dikenal orang sebagai Jalan Raya Bogor-Jakarta, sebagaimana  
diuraikan dalam salinan gambar situasi tertanggal 11 Agustus 1981, Nomor :  
10374/1981, Sertifikat tertanggal 13 Oktober 1994;
- 4 Sertifikat Hak Milik Nomor : 694/Pabaton seluas 805 m2 yang terletak di  
Propinsi Jawa Barat, Kotamadya Bogor, Kecamatan Kota Kaler (Kota Bogor  
Utara), Kelurahan Pabaton, setempat dikenal orang sebagai Jalan Senam,  
sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tertanggal 13 Desember 1974, Nomor :  
371/1974, Sertifikat tertanggal 4 Desember 1974;

Hal. 3 dari 22 hal. Put. No. 754 PK/Pdt/2011



- 5 Sertifikat Hak Milik Nomor : 742/Cibuluh seluas 6710 m2 yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Kedunghalang, Desa Cibuluh, setempat dikenal orang sebagai Jalan Raya Bogor-Jakarta, sebagaimana diuraikan dalam salinan gambar situasi tertanggal 9 Februari 1988, Nomor : 4224/1988, Sertifikat tertanggal 27 April 1988;
- 6 Sertifikat Hak Milik Nomor : 875/Cibuluh seluas 198 m2;
- 7 Sertifikat Hak Milik Nomor : 876/Cibuluh seluas 298 m2;

Terhadap tanah-tanah tersebut di atas oleh Terbantah I telah dibebani Hipotik/Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Terbantah IV dan Terbantah VII;

Bahwa pada tanggal 22 Juni 2001 dilaksanakan Perjanjian Jual Beli dan Penyerahan Piutang dan Hibah dengan Nomor : SP 253/BPPN/0601, antara Terbantah I dan Terbantah II, perjanjian mana dibuat di bawah tangan dan dilegalisir oleh Notaris Yani Ali Amin, SH., dengan nomor legalisasi 714/2001 tanggal 22 Juni 2001;

Bahwa pada tanggal 26 September 2002 telah dilaksanakan Perjanjian Jual Beli Piutang antara Terbantah II dengan Terbantah III, perjanjian tersebut dilegalisir oleh Terbantah V dengan Nomor : 3924/September/2002/leg., yang kemudian diikuti dengan Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor : 1 tanggal 11 Oktober 2002 dibuat dihadapan Notaris yang sama Jo. Perubahan atas Perjanjian Jual Beli Piutang tanggal 13 November 2003;

Bahwa berdasarkan fakta hukum yang ada ternyata Pengalihan Piutang dari Terbantah I kepada Terbantah II maupun dari Terbantah II kepada Terbantah III tidak pernah didaftarkan baik pada Terbantah VI, pada Terbantah VII maupun pada Terbantah VIII sebagai pihak yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan;

Bahwa Pasal 16 Undang-Undang Nomor : 4/1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah mewajibkan dilakukannya pendaftaran peralihan Hak Tanggungan sebagai syarat mutlak sahnya peralihan Hak Tanggungan yang selengkapya berbunyi :

- 1 Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru;
- 2 Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan;
- 3 Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku tanah Hak Tanggungan dan buku hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta



menyalin catatan tersebut pada Sertifikat Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak atas tanah yang bersangkutan;

- 4 Tanggal pencatatan pada buku tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya;
- 5 Beralihnya Hak Tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) :

Bahwa berdasarkan bunyi Pasal 16 Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 tersebut di atas maka jelaslah Pengalihan Piutang dari Terbantah I kepada Terbantah II berdasarkan Perjanjian Jual Beli dan Penyerahan Piutang dan Hibah dengan Nomor : SP 253/BPPN/0601 dan Pengalihan Piutang dari Terbantah II kepada Terbantah III berdasarkan Perjanjian Jual Beli Piutang antara Terbantah II dengan Terbantah III, dimana perjanjian tersebut dilegalisir oleh Terbantah V, dengan Nomor : 3924/September/2002/leg., yang kemudian diikuti dengan Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor : 1 tanggal 11 Oktober 2002 dibuat dihadapan Terbantah V, tidak menyebabkan beralihnya Hak Tanggungan atas tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan karena Terbantah II maupun Terbantah III, sebagai kreditur baru tidak pernah mendaftarkan peralihan Hak Tanggungan tersebut sesuai ketentuan Pasal 16 Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 pada Terbantah VI, pada Terbantah VII, maupun Terbantah VIII dan Terbantah VI, Terbantah VII maupun Terbantah VIII belum pernah mencatatkan pada Sertifikat Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak atas tanah tersebut di atas. Hal ini dapat dibuktikan pada Sertifikat Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak atas tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan masih tercatat atas nama Terbantah I sebagai Pemegang Hak Tanggungan;

Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 16 Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 maka tidak dapat disangkal lagi Terbantah III bukan sebagai Subyek Pemegang Hipotik/Hak Tanggungan atas tanah-tanah yang dimaksud pada point 2 bantahan dan oleh karenanya Terbantah III tidak dapat mengajukan permohonan eksekusi berdasarkan Pasal 244 HIR oleh karena terhadap Grosse Akta Sertifikat Hak Tanggungan telah kehilangan eksekutorial kracht sehingga menjadi Non Eksekutabel. Hal ini juga berdasarkan pendapat M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya "Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata" halaman 217;

Hal. 5 dari 22 hal. Put. No. 754 PK/Pdt/2011



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bahwa pada tanggal 12 Agustus 2003 dengan surat Nomor: 065/KHAD/VII/2003 Terbantah III mengajukan eksekusi Grosse Akta Hipotik/Hak Tanggungan terhadap :

- 1 Sertifikat Hipotik Peringkat Pertama Nomor : 502/1995 tanggal 1 September 1995 Jo. Akta Hipotik tanggal 23 Desember 1994 Nomor : 1266/301/KDHL/1994 Jo. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua tanggal 16 Juni 1997 Nomor: 541/1997 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 109/Bogor Utara/1997;
- 2 Sertifikat Hipotik Peringkat Pertama Nomor : 506/1995 tanggal 1 September 1995 Jo. Akta Hipotik tanggal 23 Desember 1994 Nomor : 1265/300/KDHL/1994 Jo. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua tanggal 30 Mei 1996 Nomor: 115/H/1996 Jo. Akta Pemberian Hak Hipotik tanggal 23 Desember 1995 Nomor: 710/151/1995;
- 3 Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat pertama Nomor : 542/1997 tanggal 16 Juni 1997 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bogor Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 112/Bogor Utara/1997 tanggal 30 Mei 1997, yang dibuat dihadapan Terbantah IV;
- 4 Sertifikat Hipotik Peringkat Pertama Nomor : 79/H/1995 tanggal 9 Oktober 1995 Jo. Akta Hipotik tanggal 23 Desember 1994 Nomor : 1267/92/1994 Jo. Sertifikat Hipotik Peringkat Kedua tanggal 23 Mei 1996 Nomor : 114/H/1996 Jo. Akta Pemberian Hak tanggungan Nomor : 709/150/1995 Jo. Sertifikat Hipotik Peringkat ketiga Nomor : 540/1997 tanggal 16 Juni 1997 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 111/Bogor Tengah/1997 tanggal 30 Mei 1997;

Bahwa permohonan eksekusi Grosse Akta Hipotik/Hak Tanggungan tersebut di atas adalah cacat yuridis karena didasarkan kepada Grosse Akta Hipotik/Hak Tanggungan yang cacat yuridis dan Non Eksekutabel. Oleh karena itu sudah seharusnya permohonan tersebut ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan Penetapan Nomor : 15/Pdt/Eks.Akta/2003/PN.Bgr., tanggal 1 Oktober 2003 Ketua Pengadilan Negeri Bogor mengabulkan permohonan Terbantah III, untuk melaksanakan Eksekusi Grosse Akta Hipotik/Hak Tanggungan terhadap Sertifikat Hipotik/Hak Tanggungan yang cacat yuridis;

Bahwa dengan dikeluarkannya Penetapan Nomor : 15/Pdt/Eks.Akta/ 2003/PN.Bgr., tanggal 1 Oktober 2003 maka sangat jelas dan nyata telah terjadi pelanggaran Undang-Undang berupa pelanggaran terhadap Pasal 16 Undang-Undang Nomor : 4





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1996, terutama ayat 2, ayat 3, ayat 4 dan ayat 5, dimana Pengadilan Negeri Bogor telah mengabulkan permohonan dari Terbantah III yaitu pihak yang tidak mempunyai hak untuk mengajukan permohonan Eksekusi Grosse Akta Hipotik/Hak Tanggungan karena Terbantah III bukan Subyek pemegang Hak Tanggungan seperti yang tercantum pada Sertifikat Hipotik/Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Terbantah VI dan Terbantah VII. Oleh karena permohonan Terbantah III untuk mengajukan eksekusi Grosse Akta Hipotik/Hak Tanggungan adalah cacat yuridis. maka sudah seharusnya Penetapan Nomor: 15/Pdt/Eks.Akta/2003/PN.Bgr. tanggal 1 Oktober 2003 dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial;

Dengan kata lain Terbantah III tidak mempunyai kualifikasi sebagai kreditur preferen dan tidak dapat mengajukan Eksekusi Grosse Akta Hipotik/Hak Tanggungan seperti yang diatur dalam Pasal 224 HIR karena kedudukan Terbantah I hanya dapat diklasifikasikan sebagai kreditur konkuren yang dapat menagih piutangnya melalui gugatan perdata biasa;

Bahwa oleh karena Penetapan Pengadilan Negeri Bogor Nomor: 15/Pdt/Eks.Akta/2003/PN.Bgr., tanggal 1 Oktober 2003 Jo. Penetapan Nomor : 15/Pdt/Eks.Akta/2003/PN.Bgr., tanggal 21 Januari 2004 Jo. Penetapan Nomor : 15/Pdt/Eks.Akta/2003/PN.Bgr., tanggal 26 Februari 2004 dikeluarkan berdasarkan permohonan yang cacat yuridis, maka sudah seharusnya Penetapan a quo harus dinyatakan batal demi hukum atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa perbuatan Terbantah III mengajukan permohonan eksekusi berdasarkan Grosse Akta Hipotik/Hak Tanggungan seperti yang disebut di atas adalah sangat jelas dan tidak terbantahkan lagi merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata oleh karena Terbantah III bukan sebagai subyek pemegang Hipotik/Hak Tanggungan sehingga Terbantah III sama sekali tidak mempunyai hak untuk mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Negeri Bogor;

Bahwa oleh karena Terbantah III telah melakukan perbuatan melawan hukum seperti yang dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka sudah sepatutnya Terbantah III dihukum untuk membayar ganti rugi baik materiil maupun Immateriil kepada Pembantah sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- Kerugian Materiil terdiri dari biaya pengacara dan biaya- biaya lain yang telah dikeluarkan oleh Pembantah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);

Hal. 7 dari 22 hal. Put. No. 754 PK/Pdt/2011



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian Immateriil terdiri dari kerugian akibat tercemarnya nama baik Pembantah sebagai pengusaha dinilai sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) dan kerugian akibat hilangnya kepercayaan dari rekanan sehingga menyebabkan Pembantah gagal memperoleh order dari rekanan bernilai sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bogor agar terlebih memberikan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu sebagai berikut:

### PRIMAIR:

- 1 Mengabulkan bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang baik dan benar;
- 3 Menyatakan :
  - a Sertifikat Hipotik Peringkat Pertama Nomor : 502/1995 tanggal 1 September 1995 Jo. Akta Hipotik tanggal 23 Desember 1994 Nomor: 1266/301 / KDHL/1994 Jo. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua tanggal 16 Juni 1997 Nomor : 541/1997 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 109/ Bogor Utara/1997;
  - b Sertifikat Hipotik Peringkat Pertama Nomor : 506/1995 tanggal 1 September 1995 Jo. Akta Hipotik tanggal 23 Desember 1994 Nomor : 1265/300/ KDHL/1994 Jo. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua tanggal 30 Mei 1996 Nomor : 115/H/1996 Jo. Akta Pemberian Hak Hipotik tanggal 23 Desember 1995 Nomor : 710/151/1995;
  - c Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat pertama Nomor : 542/1997 tanggal 16 Juni 1997 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bogor Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 112/Bogor Utara/1997 tanggal 30 Mei 1997, yang dibuat dihadapan Terbantah IV;
  - d Sertifikat Hipotik Peringkat Pertama Nomor : 79/H/1995 tanggal 9 Oktober 1995 Jo. Akta Hipotik tanggal 23 Desember 1994 Nomor : 1267/92/1994 Jo. Sertifikat Hipotik Peringkat Kedua tanggal 23 Mei 1996 Nomor : 114/H/1996 Jo. Akta Pemberian Hak tanggungan Nomor: 709/150/1995 Jo. Sertifikat Hipotik Peringkat ketiga Nomor: 540/1997 tanggal 16 Juni 1997 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 111/Bogor Tengah/1997 tanggal 30 Mei 1997;

TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN EKSEKUTORIAL;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4 Menyatakan Penetapan Pengadilan Negeri Bogor Nomor : 15/Pdt/Eks.Akta/2003/PN.Bgr., tanggal 1 Oktober 2003 Jo. Penetapan Nomor : 5/Pdt/Eks.Akta/2003/PN.Bgr., tanggal 21 Januari 2004 Jo. Penetapan Nomor: 15/Pdt/Eks.Akta/2003/PN.Bgr., tanggal 26 Februari 2004 TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM;
- 5 Menyatakan Terbantah III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 6 Menghukum Terbantah III untuk membayar ganti kerugian baik materil maupun Immateril kepada Pembantah sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) dengan perincian sebagai berikut :
  - a Kerugian Materil terdiri dari biaya pengacara dan biaya-biaya lain yang telah dikeluarkan oleh Pembantah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);
  - b Kerugian Immateril terdiri dari kerugian akibat tercemarnya nama baik Pembantah sebagai pengusaha dinilai sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) dan kerugian akibat hilangnya kepercayaan dari rekanan sehingga menyebabkan Pembantah gagal memperoleh order dari rekanan bernilai sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah);
- 7 Menghukum Terbantah I, Terbantah II, Terbantah III, Terbantah IV, Terbantah V, Terbantah VI, Terbantah VII dan Terbantah VIII untuk membayar biaya perkara;

## SUBSIDAIR:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terbantah I mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Eksepsi Terbantah I:

Bantahan Pembantah “error in persona”

- 1 Bahwa pada dasarnya bantahan Pembantah adalah didasarkan atas pelaksanaan eksekusi Penetapan Nomor: 15/Pdt/Eks.Akta/2003/PN.Bgr., tertanggal 1 Oktober 2003 Jo. Penetapan Nomor: 15/Pdt/Eks.Akta/2003/ PN.Bgr., tanggal 21 Januari 2004 Jo. Penetapan Nomor: 15/Pdt/Eks.Akta/ 2003/PN.Bgr., tanggal 26 Februari 2005 yang dimohonkan oleh Terbantah III sebagai pemegang Grosse Akta Hipotik/Hak Tanggungan sebagai berikut (vide posita bantahan butir 11, butir 13 Jo. Butir 9):
  - a Sertifikat Hipotik Peringkat Pertama Nomor: 502/1995 tanggal 1 September 1995 Jo. Akta Hipotik tanggal 23 Desember 1994 Nomor: 1266/301/KDHL/1994 Jo. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua tanggal 16 Juni

Hal. 9 dari 22 hal. Put. No. 754 PK/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1997 Nomor: 541/1997 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 109/Bogor Utara/1997;

b Sertifikat Hipotik Peringkat Pertama Nomor: 506/1995 tanggal 1 September 1995 Jo. Akta Hipotik tanggal 23 Desember 1994 Nomor: 1265/300/KDHL/1994 Jo. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua tanggal 30 Mei 1996 Nomor: 115/H/1996 Jo. Akta Pemberian Hak Hipotik tanggal 23 Desember 1995 Nomor: 710/151/1995;

c Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat pertama Nomor: 542/1997 tanggal 16 Juni 1997 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bogor Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 112/Bogor Utara/1997 tanggal 30 Mei 1997;

d Sertifikat Hipotik Peringkat Pertama Nomor: 79/H/1995 tanggal 9 Oktober 1995 Jo. Akta Hipotik tanggal 23 Desember 1994 Nomor: 1267/92/1994 Jo. Sertifikat Hipotik Peringkat Kedua tanggal 23 Mei 1996 Nomor: 114/H/1996 Jo. Akta Pemberian Hak tanggungan Nomor: 709/150/1995 Jo. Sertifikat Hipotik Peringkat ketiga Nomor: 540/1997 tanggal 16 Juni 1997 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 111/Bogor Tengah/1997 tanggal 30 Mei 1997;

2 Bahwa pelaksanaan eksekusi Grosse Akta Hipotik/Hak Tanggungan sebagaimana tersebut di atas, sama sekali tidak melibatkan Terbantah I dan lagi pula pemeriksaan perkara a quo hanya sebatas formalitas dari eksekusi dan bukan materi pokok (vide putusan MARI Nomor:1038 K Sip/1973 tanggal 1 Agustus 1973). Hal ini juga ditegaskan oleh M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya Perlawanan terhadap Eksekusi Grosse Akta serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi hal. 133 s/d 145 yang pada dasarnya menyatakan bahwa apabila Pelawan (i.c Pembantah) menarik pihak Terlawan (i.c Terbantah) melebihi dari pihak-pihak yang terlibat langsung menjadikan tidak terpenuhinya formalitas perlawanan (i.c bantahan) sesuai dengan Pasal 379 Rv;

Berdasarkan fakta hukum yang ada, bahwa piutang Terbantah I kepada Pembantah demi hukum penanganannya sepenuhnya telah beralih kepada Terbantah II (Badan Penyehatan Perbankan Nasional/BPPN) jauh hari sebelum Terbantah III mengajukan permohonan eksekusi berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli dan Penyerahan Piutang dan Hibah SP-253/BPPN/0601 tertanggal 22 Juni 2001;

3 Bahwa dengan demikian bantahan Pembantah yang ditujukan kepada atau mengikutsertakan Terbantah I dalam perkara a quo telah nyata-nyata error in



persona, sehingga berdasarkan Hukum Acara Perdata yang berlaku dan sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI terhadap gugatan yang demikian sudah seharusnya dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terbantah III mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

**Eksepsi Terbantah III**

- 1 Bahwa bantahan Nomor: 59/Pdt/Bth/2005/PN.Bgr., adalah pengulangan dari bantahan CV. Delima Jaya Nomor: 61/Pdt/Bth/2003/PN.Bgr., dan Obyek dari kedua bantahan ini ialah Eksekusi Hipotik/Hak Tanggungan yang termuat dalam Ketetapan Ketua Pengadilan Negeri Bogor Nomor: 15/Pdt/Eks.Akta/2003/PN.Bgr., tanggal 1 Oktober 2004;
- 2 Bahwa perkara Nomor: 61/Pdt/Bth/2003/PN.Bgr., telah diputus oleh Pengadilan Negeri Bogor tanggal 21 Juli 2004 yang amar putusannya antara lain berbunyi sebagai berikut:  
“Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bogor Nomor: 15/Pdt/Eks.Akta/2003/PN.Bgr., tidak mempunyai kekuatan Eksekutorial “ Vide Bukti TBT.III.1;
- 3 Bahwa perkara Nomor: 61/Pdt/Bth/2003/PN.Bgr., di tingkat banding diputus oleh Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 7 Februari 2005 yang amar putusannya antara lain berbunyi sebagai berikut:
  - Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bogor Nomor: 15/Pdt/Eks.Akta/2003/PN.Bgr., tanggal 1 Oktober 2004 mempunyai kekuatan eksekutorial untuk dilaksanakan;
  - Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walau ada upaya hukum kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*). Vide Bukti TBT.III.2;
- 4 Bahwa berdasarkan putusan serta merta termaksud pada sub 3, kami memohon dilanjutkannya Eksekusi Hipotik/Hak Tanggungan Nomor: 15/Pdt/Eks.Akta/2003/PN.Bgr., tanggal 1 Oktober 2004 kepada Ketua Pengadilan Negeri Bogor dengan memohon ijin terlebih dahulu kepada Ketua Mahkamah Agung RI dengan suratnya Nomor: W.8.DH.HT.04.10-256 tanggal 16 Maret 2005 dan disusul dengan surat Nomor: W.8.DH.HT.04.10-858 tanggal 4 Agustus 2005. Vide Bukti TBT.III.3 dan 4;
- 5 Bahwa Pembantah melakukan upaya hukum kasasi atas Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 530/Pdt/2004/PT.Bdg, dimana dalam memori kasasinya memuat alasan hukum sebagai termaksud di dalam Pasal 16 Undang-Undang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 4 Tahun 1996, yang persis sama dengan dasar hukum bantahannya

Nomor: 59/Pdt/Bth/2005/PN.Bgr. Vide Bukti TBT.III.5;

6 Bahwa Pembantah tidak layak melibatkan sebagai Terbantah yaitu para Terbantah I, II, IV, V, VI, VII dan VIII di dalam perkara Nomor: 59/Pdt/Bth/2005/PN.Bgr. ini dengan alasan bahwa petitum bantahan tidak menyebutkan kualifikasi atau pelanggaran apa yang telah dilakukan oleh para Terbantah tersebut, namun para Terbantah di dalam diktum dihukum untuk membayar biaya perkara, sehingga bantahan Pembantah ini sangat kabur, karenanya tidak layak diteruskan pemeriksaannya;

7 Bahwa cukup jelas obyek maupun subyek dari perkara Nomor: 61/Pdt/Bth/2003/PN.Bgr. dan perkara Nomor: 59/Pdt/Bth/2005/PN.Bgr. adalah sama, yaitu:

- Obyek perkara: Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bogor Nomor: 15/Pdt/Eks.Akta/2003/PN.Bgr. tanggal 1 Oktober 2004;
- Subyek perkara CV. Delima Jaya;

Bahkan materi dasar hukum bantahan Nomor: 61/Pdt/Bth/2003/PN.Bgr. sebagaimana termaksud dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 sudah tertera dalam memori kasasi Pembantah sebagai perlawanannya dalam perkara terdahulu Nomor: 61/Pdt/Bth/2003/PN.Bgr. Jo. Nomor: 530/Pdt/2004/PT.Bdg yang saat ini masih pemeriksaan kasasi di Mahkamah Agung R.I;

Berdasarkan uraian serta bukti-bukti yang kami ajukan di atas, cukup jelas bahwa perkara Nomor: 59/Pdt/Bth/2005/PN.Bgr. adalah pengulangan dari perkara Nomor: 61/Pdt/Bth/2003/PN.Bgr. Jo. Nomor: 530/Pdt/2004/PT.Bdg yang saat ini masih pemeriksaan kasasi di Mahkamah Agung R.I dan materi/dasar hukum bantahan Nomor: 59/Pdt/Bth/2005/PN.Bgr. persis sama dengan memori kasasi terhadap perkara Nomor: 61/Pdt/Bth/2003/PN.Bgr. Jo. Nomor: 530/Pdt/2004/PT.Bdg sehingga perkara Nomor: 59/Pdt/Bth/2005/PN.Bgr. haruslah ditolak demi hukum karena Nebis In Idem;

Dan tidak berlebihan kiranya apabila kami menyatakan bahwa bantahan Pembantah i.c adalah akal-akalan saja dari Pembantah dengan maksud mengulur-ulur waktu pelaksanaan eksekusi Hipotik/Hak Tanggungan Nomor: 15/Pdt/Eks.Akta/2003/PN.Bgr;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terbantah VI mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Eksepsi Terbantah VI :

Bahwa Terbantah VI menolak dengan tegas seluruh dalil dalam gugatan yang telah diajukan oleh Pembantah tanggal 5 Juli 2005 yang diperbaiki tanggal 22 Agustus 2005, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan tertulis;



Bahwa bantahan Pembantah kepada Terbantah VI adalah salah alamat, hal ini karena alasan-alasan sebagai berikut:

- a Berdasarkan Pasal 2 huruf d Peraturan Pemerintah Nomor: 2 Tahun 1995 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Bogor dan Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, Desa Cibuluh, Kecamatan Kedunghalang lokasi tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 742/Cibuluh dan Nomor: 840/Cibuluh, Nomor: 875/Cibuluh dan Nomor: 876/Cibuluh obyek bantahan a quo masuk dalam wilayah administratif Kota Bogor;
- b Bahwa Pembantah di dalam subyek bantahan telah memasukkan dan mengkualifikasikan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dengan kedudukan sebagai Terbantah VI, akan tetapi tidak terdapat satu dalil pun dalam posita bantahan memuat fakta (*feitelijk grounden*) dan/atau alasan hukum (*recht grounden*) yang menghubungkan kedudukan Terbantah VI dalam bantahan a quo;

Oleh karena berdasarkan hukum di atas dan ketiadaan hubungan sebab akibat antara kualifikasi Terbantah VI dengan posita bantahan maka menunjukkan Terbantah VI bukanlah pihak yang memenuhi syarat untuk digugat bantahan (tidak mempunyai legitima persona in standi judicio) atau bantahan Pembantah salah alamat (error in subjecto);

Bahwa Terbantah VI berpendirian bantahan Pembantah tidak jelas/kabur (*obscur libel*), yaitu menyangkut ketiadaan hubungan antara posita bantahan dengan petitum bantahan. Dengan mencermati posita bantahan Pembantah sebagaimana dijelaskan dalam jawaban angka 2 b di atas dan petitum yang dimohonkan oleh Pembantah maka terbukti bantahan disampaikan dengan tidak cermat, tidak jelas atau kabur (*obscur libel*), karena tidak terdapat satu alasan pun yang menjadi dasar bantahan kepada Terbantah VI akan tetapi di dalam petitum bantahan jelas memuat permohonan amar menghukum Terbantah VI untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terbantah VII mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Eksepsi Terbantah VII:

1 Obscur libel (Bantahan Kabur)

Bahwa bantahan Pembantah kepada Terbantah VII adalah bantahan kabur atau tidak jelas dikarenakan bantahan Pembantah tidak menjelaskan perbuatan hukum mana yang telah dilanggar oleh Terbantah VII sesuai dengan yang disyaratkan oleh





Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata, maka sudah sepantasnya bantahan ditolak;

**2 Bantahan Pembantah Prematur**

Alasan hukumnya:

Bahwa bantahan Pembantah yang diajukan kepada Terbantah VII adalah bantahan Prematur (belum waktunya) oleh karena Terbantah VII tidak dan belum pernah melakukan perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian terhadap Pembantah, maka sudah sepantasnya bantahan Pembantah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

**3 Bantahan Error in Persona**

Bahwa bantahan yang ditujukan kepada Terbantah VII adalah salah alamat dan tidak beralasan hukum oleh sebab akar permasalahan dalam perkara Nomor: 59/Pdt/Bth/2005/PN.Bgr., adalah utang piutang antara Pembantah dengan Terbantah I (sebagai Kreditur) yang telah beralih piutang secara cessie kepada Terbantah II dan III; Secara Yuridis cessie ini belum didaftarkan kepada Terbantah VII dan berarti secara yuridis Terbantah VII tidak mempunyai hubungan hukum dengan Pembantah, oleh karena itu Terbantah VII mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim perkara ini untuk mengeluarkan Terbantah VII dari para pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terbantah VIII mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Eksepsi Terbantah VIII:

- 1 Bahwa Terbantah VIII menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pembantah kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Terbantah VIII;
- 2 Bahwa bantahan Pembantah salah alamat, karena yang menjadi obyek gugatan adalah Sertifikat Hak Milik Nomor: 840/Cibuluh, Nomor: 847/Cibuluh, Nomor: 850/Cibuluh, Nomor: 694/Pabaton, Nomor: 742/Cibuluh, Nomor: 875/Cibuluh, Nomor: 876/Cibuluh atas nama Pembantah yang bersifat konkrit, individual dan final dan merupakan Putusan Tata Usaha Negara seperti dimaksud Pasal 1 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor: 9 Tahun 2004, sehingga bantahan tersebut seharusnya diajukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang memeriksa perkara dimaksud;
- 3 Bahwa bantahan Pembantah kepada Terbantah VIII tidak berdasar, karena yang dipermasalahkan adalah Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor: 350 tanggal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24-11-1994, Nomor: 262 tanggal 30-8-1995, Nomor: 168 tanggal 13-10-1995 dan Akta Perjanjian Penerbitan Garansi Bank Nomor: 351 tanggal 24-11-1994 serta Akta Addendum Nomor: 2642 tanggal 30-12-1996 dan Nomor: 1343 tanggal 24-12-1997 yang bukan merupakan produk dari Terbantah VIII dengan demikian bantahan tersebut patut ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Bogor No. 59 K/Pdt/Bth/2005/PN.Bgr. tanggal 12 Oktober 2005 adalah sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- 1 Menerima eksepsi dari Terbantah III tersebut;
- 2 Menyatakan bahwa bantahan ini adalah Ne Bis In Idem;

Dalam Pokok Perkara:

- 1 Menolak bantahan Pembantah seluruhnya;
- 2 Menghukum Pembantah untuk membayar semua biaya-biaya yang timbul dalam perkara/bantahan ini yang hingga saat ini di anggar sebesar Rp. 779.000,- (tujuh ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 145/Pdt/2006/PT.Bdg. tanggal 03 Oktober 2006 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembantah/Pembanding ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 12 Oktober 2005 Nomor : 59/Pdt/Bth/2005/PN.Bgr. yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi:

- Menolak tuntutan eksepsi dari Terbantah I, Terbantah III, Terbantah VI, Terbantah VII dan Terbantah VIII;

Dalam Pokok Perkara:

- 1 Mengabulkan bantahan Pembantah untuk sebagian ;
- 2 Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang baik dan benar;
- 3 Menyatakan:
  - a Sertifikat Hipotik Peringkat Pertama no. 502/1995 tanggal 1 September 1995 Jo. Akta Hipotik tanggal 23 Desember 1994 Nomor: 1266/301/KDHL/1994 Jo. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua tanggal 16 Juni 1997 Nomor: 541/1997 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 109/Bogor Utara/1997;

Hal. 15 dari 22 hal. Put. No. 754 PK/Pdt/2011



- b Sertifikat Hipotik Peringkat Pertama Nomor: 506/1995 tanggal 1 September 1995 Jo Akta Hipotik tanggal 23 Desember 1994 Nomor: 1265/300/KDHL/1994 Jo. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua tanggal 30 Mei 1996 No.115/H/1996 Jo Akta Pemberian Hak Hipotik tanggal 23 Desember 1995 Nomor: 701/151/1995;
- c Sertifikat Hipotik Peringkat Pertama Nomor: 542/1997 tanggal 16 Juni 1997 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bogor Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 112/Bogor Utara/1997 tanggal 30 Mei 1997 yang dibuat dihadapan Terbantah IV;
- d Sertifikat Hipotik Peringkat Pertama Nomor: 79/H/1995 tanggal 9 Oktober 1995 Jo. Akta Hipotik tanggal 23 Desember 1994 Nomor: 1267/92/1994 Jo. Sertifikat Hipotik Peringkat Kedua tanggal 23 Desember 1996 Nomor: 114/H/1996 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.709/150/1995 Jo. Sertifikat Hipotik Peringkat Ketiga Nomor: 540/1997 tanggal 16 Juni 1997 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 111/Bogor Tengah/1997 tanggal 30 Mei 1997;

Tidak mempunyai kekuatan eksekutorial;

- 4 Menyatakan Penetapan Pengadilan Negeri Bogor Nomor: 15/Pdt/Eks/Akta/2003/PN.Bgr. tanggal 1 Oktober 2003 Jo. Penetapan Nomor: 15/Pdt/Eks/Akta/2003/PN.Bgr. tanggal 21 Januari 2004 Jo. Penetapan Nomor: 15/Pdt/Eks/Akta/2003/PN.Bgr. tanggal 26 Februari 2004 tidak mempunyai kekuatan hukum;
- 5 Menolak gugatan bantahan Pembantah untuk selain dan selebihnya;
- 6 Menghukum para Terbantah untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI No. 2672 K/Pdt/2008 tanggal 30 November 2010 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I Multi Trade Development, Ltd yang diwakili oleh kuasanya: Lilis Purba, S.H., MH. dan Pemohon Kasasi II Kantor Pertanahan Kota Bogor yang diwakili oleh kuasanya : Yoyok Hadimulyo Anwar, SH., Ate Sarah, SH., Ossy Lanovizia, SH., Odang Periatna, Nurlela Rismaya, SH., MM., dan Loethfi Jakin, SH. tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 3 Oktober 2006 Nomor: 145/Pdt/2006/PT.Bdg. yang telah membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 12 Oktober 2005 Nomor: 59/Pdt/Bth/2005/PN.Bgr;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI:

- Menolak tuntutan eksepsi Terbantah I, Terbantah III, Terbantah VI, Terbantah VII dan Terbantah VIII;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak bantahan Pembantah seluruhnya;

Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung No. 2672 K/Pdt/2008 tanggal 30 November 2010 diberitahukan kepada Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Pembantah pada tanggal 13 April 2011 kemudian terhadapnya oleh Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Pembantah diajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 18 Mei 2011, permohonan mana disertai dengan alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama pada tanggal 30 Juni 2011 kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya telah diajukan jawaban yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 16 Agustus 2011;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sesuai dengan Pasal 68, 69, 71 dan 72 Undang-undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-undang No. 5 Tahun 2004, permohonan peninjauan kembali a quo beserta alasan-alasannya yang diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan Undang-undang, formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Pembantah telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut:

TENTANG ADANYA KEKHILAFAN HAKIM ATAU SUATU KEKELIRUAN YANG NYATA

Hal. 17 dari 22 hal. Put. No. 754 PK/Pdt/2011



- 1 Bahwa yang menjadi dasar alasan Pemohon Peninjauan Kembali adalah tidak didaftarkannya peralihan piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan kepada Kantor Pertanahan oleh Multi Trade Development, Ltd (Pemohon Eksekusi), demikian juga peralihan dari BRI kepada BPPN;
- 2 Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2673 K/Pdt/2008 tanggal 30 November 2010 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, antara lain menyebutkan :
  - “Bahwa Termohon Kasasi/CV. Delima Jaya semula Pembantah/ Pembanding telah berusaha membelokkan persoalan, seolah-olah kasus ini casu semata-mata adalah kasus yang menyangkut hanya kepada Pasal 16 Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan..dst”;
  - 1 Bahwa pertimbangan hukum tersebut jelas memperlihatkan adanya kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, karena telah membenarkan suatu keadaan atau tindakan yang tidak sesuai dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu yang bertentangan dengan Pasal 16 Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
  - 2 Bahwa Pasal 16 Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan selengkapnya menyebutkan :
    - 1 Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan atau sebab-sebab lain. Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru;
    - 2 Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) wajib mendaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan;
    - 3 Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku tanah Hak Tanggungan dan buku hak tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada Sertifikat Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak atas tanah yang bersangkutan;





- 4 Tanggal pencatatan pada buku tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ke tujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan lagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dan jika hari ke tujuh jatuh pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya;
- 5 Beralihnya Hak Tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4);

- 1 Bahwa terhadap peralihan Hak Tanggungan (HT) sesuai Pasal-Pasal 16 Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tersebut, Prof. Boedi Harsono dalam bukunya Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang, isi dan pelaksanaannya jilid 1 Hukum Tanah Nasional halaman 407 menegaskan :

“Biarpun terjadi karena hukum, dalam rangka memenuhi syarat publisitas bagi kepentingan pihak ketiga, peralihan HT tersebut wajib didaftarkan oleh kreditor pemegang HT yang baru kepada Kantor Pertanahan”;

- 2 Bahwa selain hal tersebut peralihan Hak Tanggungan (HT) wajib didaftarkan adalah sebagai pemenuhan syarat publisitas, menurut Prof. Boedi Harsono dalam bukunya Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Agraria, isi dan pelaksanaannya jilid 1 Hukum Tanah Nasional halaman 404 menegaskan :

“Bagi kelahirannya masih harus dipenuhi syarat publisitas, yaitu pendaftarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan... dst”;

Dengan demikian peralihan piutang tersebut di atas, tidak memenuhi syarat publisitas sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan;

- 3 Bahwa berdasarkan Pasal 16 Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan menegaskan dari Prof. Boedi Harsono tersebut, peralihan Hak Tanggungan wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan, dengan demikian dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2672 K/Pdt/2008 tanggal 30 November jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 145/Pdt/2006/PT.Bdg tanggal 03 2006 jo Putusan Pengadilan Negeri Bogor No. 59/Pdt/Bth/2005/PN.Bgr tanggal 12 Oktober 2005 jelas memperlihatkan adanya

Hal. 19 dari 22 hal. Put. No. 754 PK/Pdt/2011



kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata sebagaimana yang diatur dalam Pasal 67 huruf f Undang-Undang Mahkamah Agung, karena telah membenarkan suatu keadaan atau tindakan yang tidak sesuai dengan keadaan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, in casu yaitu membenarkan tindakan peralihan Hak Tanggungan tanpa mendaftarkannya kepada Kantor Pertanahan;

- 4 Bahwa tentang pertimbangan hukum investor yang beritikad baik harus dilindungi juga tentang terjadi keadaan yang luar biasa, mengacu pada Pasal 16 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan penegasan dari Prof. Boedi Harsono yang menyatakan “biarpun terjadi karena hukum, dalam rangka memenuhi syarat publisitas bagi kepentingan pihak ketiga, peralihan HT tersebut wajib didaftarkan oleh kreditor pemegang HT yang baru kepada Kantor Pertanahan”, maka dalam perkara a quo pengalihan piutang dari Terbantah I kepada Terbantah II maupun Terbantah II kepada Terbantah III wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan sebagai pemenuhan syarat publisitas, namun faktanya dalam perkara a quo ketentuan hukum tersebut tidak dilakukan;
- 5 Bahwa berdasarkan ketentuan hukum sebagaimana diuraikan tersebut di atas, tindakan tidak mendaftarkan pengalihan piutang in casu dari Terbantah I kepada Terbantah II maupun dari Terbantah II kepada Terbantah III kepada Kantor Pertanahan, namun mengajukan permohonan eksekusi Grosse Akta Hipotik/Hak Tanggungan sehingga keluar penetapan Pengadilan Negeri Bogor Nomor : 15/Pdt/Eks/Akta/2003/PN.Bgr. tanggal 1 Oktober 2003 jo penetapan Nomor : 15/Pdt/Eks/Akta/2003/PN.Bgr tanggal 26 Februari 2004 adalah tindakan bertentangan dengan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan tindakan tersebut dibenarkan oleh Majelis Hakim



Kasasi dalam putusannya No. 2672 K/Pdt/2008 tanggal 3 November 2010, hal ini jelas memperlihatkan adanya kekhilafan Hakim dan atau suatu kekeliruan yang nyata, karena telah membenarkan suatu keadaan atau tindakan yang tidak sesuai dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu bertentangan dengan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

- 6 Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Kasasi pada halaman 24 yang menyatakan :

“Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka jelaslah Terbantah III yang telah membeli piutang Terbantah I dari Terbantah II adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum, karenanya perbuatan Terbantah III mengajukan permohonan eksekusi atas asset in casu bukan merupakan perbuatan melawan hukum, akan tetapi merupakan proses yang diatur dalam Hukum Acara Perdata dan tidak dilarang serta dilindungi oleh Undang-Undang”;

Hal ini jelas memperlihatkan adanya kekhilafan Hakim dan atau suatu kekeliruan yang nyata, karena yang menjadi janji dalil gugatan Pembantah/Pemohon Peninjauan Kembali dalam perkara a quo adalah perbuatan peralihan piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan yang tidak didaftarkan kepada Kantor Pertanahan, namun yang diberikan pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Agung hanyalah pada perbuatan peralihan piutang dari BPPN kepada Pemohon Eksekusi, namun mempertimbangkan sampai pada perbuatan yang tidak mendaftarkan peralihan piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut kepada Kantor Pertanahan, dengan demikian pertimbangan hukum dimaksud bertentangan dengan hukum, yaitu Pasal 16 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan peninjauan kembali tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

mengenai alasan-alasan ke 1 sampai dengan 10:

Bahwa alasan Peninjauan Kembali tidak dapat dibenarkan, dalam putusan Judex Juris, Putusan No. 2672 K/Pdt/2008 tidak terdapat kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata;

Bahwa dengan terjadinya perjanjian pengalihan piutang (cessie) dari BPPN kepada Lee Toch Loe bertindak dalam jabatannya selaku direktur Multi Trade Development Limited, maka piutang BPPN berdasarkan perjanjian kredit dan dokumen-

Hal. 21 dari 22 hal. Put. No. 754 PK/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dokumen jaminan atas nama CV. Delima Jaya sejumlah Rp. 6.661.940.420,- (enam miliar enam ratus enam puluh satu juta Sembilan ratus empat puluh ribu empat ratus dua puluh rupiah), beralih kepada Pembeli piutang, termasuk hak tanggungan;

Bahwa oleh karena kreditur, dalam hal ini CV. Delima Jaya tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar hutang maka Termohon Kasasi/Terlawan III dapat mengajukan eksekusi melalui Pengadilan Negeri.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh: **CV. Delima Jaya** tersebut adalah tidak beralasan sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa karena permohonan peninjauan kembali ditolak, maka biaya perkara dalam tingkat peninjauan kembali ini harus dibebankan kepada Pemohon Peninjauan Kembali;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI:

Menolak permohonan peninjauan kembali dari: **CV. DELIMA JAYA**, tersebut;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **6 Juni 2012** oleh **DR. H. Mohammad Saleh, SH., MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. Suwardi, SH., MH.**, dan **Prof. DR. H. Abdul Manan, SH., S.IP., M.Hum.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Budi Hapsari, SH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak;

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua,

Ttd./H. Suwardi, SH., MH.,

Ttd./DR.H. Mohammad Saleh, SH., MH.

Ttd./Prof.DR. H. Abdul Manan, SH., S.IP., M.Hum.,

### 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)



Panitera Pengganti,

Biaya-biaya:

Ttd./

1 Materai .....	: Rp.	6.000,-	Budi Hapsari, SH.
2 Redaksi .....	: Rp.	5.000,-	
3 Administrasi			
Peninjauan Kembali .....	: Rp.	2.489.000,-	

Jumlah: Rp. 2.500.000,-

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

**PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH**  
**NIP. 19610313 198803 1 003**