



**PUTUSAN**

**Nomor 570/PDT/2017/PT.DKI.**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**TENGKU H. MUHAMMAD ALI HUSEIN**, beralamat di Jalan Bangka II Nomor 30 RT 08/RW 003, Kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Prof. Dr. Yusril Ihza Mahendra, S.H.,M.Sc., Zulkarnain Yunus, S.H.,M.H., Dr. H. Fachmi, S.H.,M.H., Agus Dwiwarsono, S.H.,M.H., Widodo Iswantoro, S.H., Mansur Munir, S.H., Arfa Gunawan, S.H., Adria Indra Cahyadi, S.H.,M.H., Eddi Mulyono, S.H., Sururudin, S.H., Deni Aulia Ahmad, S.H., Nur Syamsiati Duha, S.H.,M.Kn., Rozy Fahmi, S.H., Gugum Ridho Putra, S.H., Bayu Nugroho, S.H. dan Muhammad Dzul Ikram, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum dan Paralegal/Asisten Advokat pada Kantor Hukum Ihza & Ihza Law Firm, beralamat di 88 Office Tower A Lantai 19, Kota Kasablanka, Jalan Casablanca Kav. 88 Jakarta 12870, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Maret 2016 Nomor 35/SK.PDT/ I&VIII/16, selanjutnya disebut Pembanding semula Penggugat;

Lawan :

1. **YUSRI YUSUF**, yang bertindak untuk diri sendiri dan selaku Direktur CV Poliyama Jaya, beralamat di Jalan Alamanda Blok C.2 Nomor 1 RT 010/RW. 008, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, selanjutnya disebut Terbanding I semula Tergugat I;
2. **PT BANK CIMB NIAGA, Tbk.**, beralamat di Jalan Prof. Dr. Soepomo, S.H. Nomor 47, Tebet Barat, Pancoran, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada F.X. Tri Sumaryanto, S.H.,M.H., J.P. Renanto Hasibuan, S.H. dan Chatarina Mundi B. Swarsi, S.H., para Advokat dari Kantor



Hukum SGS Mandiri, berkedudukan di Jakarta, beralamat di Wisma Korindo Lanatai 5, Jalan M.T. Haryono Kav. 62, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Novemebr 2015 Nomor 024/Ska/DIR/ XI/2015, selanjutnya disebut Terbanding II semula Tergugat II;

**3. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG**

**(KPKNL) JAKARTA III**, beralamat di Jalan Prapatan Nomor 10, Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dodo Sukandar, S.H.,M.Si., Arik Hariyono, S.Pi.,M.Si., Triana Handayani, S.H., Nurintan Rismauli Marpaung, S.E.,M.H., Apit Rina Wahidah, S.H., Mulyadi, S.H., Nelawati, S.E.,M.M., Tri Ningsih, Saprin, Hasan Sudibyo dan Gilar Jodi, beralamat di Jalan Prapatan Nomor 10, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Novemebr 2015 Nomor SKU909/MK.6/2015, selanjutnya disebut Terbanding III semula Tergugat III;

**4. PT NOBEL GRAHA AUCTION**, beralamat di Rukan Tiara Buncit Blok A.1, Jalan Kemang Utara IX Nomor 9, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut Terbanding IV semula Tergugat IV;

**5. ANTONIUS SUHARTANTO AMIN**, beralamat di Jalan Pinang Emas VIII/UR 48 RT 009/RW 003, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada T. Triyanto, S.H.,C.N., Jonny Siburian, S.H., M.R. Tampubolon, S.H., Limson Nainggolan, S.H., J.B. Budhisatrio, S.H., Marbui Haidi Partogi, S.H. dan D.H. Leonard, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum di Kantor Tri & Rekan (3R), beralamat di Jalan Raden Saleh Raya Nomor 45 A, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Novemebr 2015, selanjutnya disebut Terbanding V semula Tergugat V;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 29 September 2017 Nomor 570/PEN/PDT/2017/PT.DKI. tentang Penunjukan Majelis



Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut pada tingkat banding;

2. Berkas perkara Nomor 600/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. yang telah diputus pada tanggal 24 Mei 2016 dan surat-surat lain yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 5 Oktober 2015 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah register perkara Nomor 600/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 8 Oktober 2015, telah mengajukan gugatan dengan uraian yang pada intinya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah seluas lebih kurang 168 M2 dan bangunan rumah tinggal di atasnya, seluas 296 M2, yang terletak di Jalan Bangka II No. 30, RT. 008 RW. 03, Kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, sesuai Sertifikat Hak Milik No. 1303/Pela Mampang;
2. Bahwa atas sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal di atasnya tersebut dalam butir 1 di atas, Penggugat tempati beserta keluarga, sejak beli sampai sekarang;
3. Bahwa Penggugat merasa terkejut atas sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal di atasnya milik Penggugat tersebut dalam butir 1, telah dilelang oleh Tergugat II melalui Tergugat III dan Tergugat IV, sebagai akibat dari kredit macet yang dilakukan oleh Tergugat I;
4. Bahwa setelah Penggugat telusuri dan mencari berbagai informasi, terutama Penggugat menanyakan langsung kepada Tergugat I, ternyata memang benar antara Tergugat I dengan Tergugat II telah terjadi dan/atau melakukan perjanjian kredit, sesuai perjanjian Kredit No. 170/LGL/PK/SBR/X/2009 tertanggal 28 Oktober 2009 dan Perjanjian Kredit Nomor 1270/LGL/PK/SBR/X/2009 tanggal 28 Oktober 2009, dimana Tergugat I mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat II dengan jenis fasilitas kredit berupa PTK On Liquidation II sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan fasilitas kredit berupa Pinjaman Rekening Koran sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);
5. Bahwa fasilitas Kredit yang diterima oleh Tergugat I dari Tergugat II tersebut dalam butir 4 di atas, dengan menyerahkan tiga (3) jaminan sertipikat. Dan, salah satu jaminannya adalah Sertifikat Hak Milik No. 1303/Pela Mampang, seluas 168 M2 dan bangunan yang ada di atasnya seluas 296 M2, setempat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikenal dengan Jalan Bangka II No. 21, RT. 008 RW. 03 (atau dikenal dengan Jalan Bangka II No. 30 RT. 008 RW. 003), Kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, tertulis atas nama Yusri Yusuf;

6. Bahwa yang membuat aneh Penggugat adalah dalam fasilitas kredit yang diterima oleh Tergugat I dari Tergugat II, kenapa Tergugat I telah menjaminkan/mengagunkan Sertipikat Hak Milik No. 1303/Pela Mampang milik Penggugat, bahkan Sertipikat Hak Milik No. 1303/Pela Mampang sudah atas nama Tergugat I. Padahal Penggugat tidak pernah menjual atau mengalihkan tanah dan rumah tinggal di atasnya dalam SHM No. 1303/Pela Mampang kepada siapapun, termasuk kepada Tergugat I;
7. Bahwa Penggugat pernah membuat Perjanjian Kerjasama dengan Tergugat I pada tanggal 9 Januari 2007, dibidang Suplier Kertas Bekas. Dalam Perjanjian kerjasama tersebut, hanya mengatur mengenai pengelolaan dan pembayaran dari pabrik-pabrik. *Memang ketika itu* Pengugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 1303/Pela Mampang atas tanah berikut bangunan rumah miliknya kepada Tergugat I untuk mencari modal sebagai jaminan. Tetapi tidak untuk dijualbelikan dan/atau dialihkan haknya kepada siapapun, termasuk kepada Tergugat I. Namun secara diam-diam nyatanya SHM No. 1303/Pela Mampang dialihkan/dibalik nama ke atas nama Tergugat I dan dijaminkan/diagunkan kepada Tergugat II;
8. Bahwa yang lebih parahnya lagi, Tergugat I tidak pernah menyelesaikan fasilitas kredit yang diterima dari Tergugat II yang mengakibatkan, karena salah satu jaminan/agunannya adalah SHM No. 1303/Pela Mampang milik Penggugat. Maka, terjadi pelelangan terhadap tanah dan bangunan rumah tinggal di atasnya milik Penggugat, sesuai SHM No. 1303/Pela Mampang tersebut, melalui Tergugat III dan Tergugat IV, dan dalam proses lelang tersebut, sebagai pemenang lelang/pembeli lelang adalah Tergugat V;
9. Bahwa oleh karena Tergugat V telah memenangkan lelang/membeli lelang atas tanah dan bangunan rumah tinggal di atasnya, sesuai SHM No. 1303/Pela Mampang. Maka, Tergugat V telah mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan atas permohonan eksekusi tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengeluarkan Penetapan Eksekusi No. 30/Eks.RL/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 26 Mei 2015;
10. Bahwa meskipun Tergugat I telah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) kepada Tergugat V, sebagaimana terdaftar dalam register perkara Nomor 153/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 12 Maret 2015 dan

Halaman 4 Putusan Nomor 570/PDT /2017/PT.DKI.

#### 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)



mengajukan perlawanan atas penetapan eksekusi tersebut. Tetapi Penggugat kuatir atas penetapan eksekusi No. 30/Eks.RL/2015/PN.Jkt.Sel, tanggal 26 Mei 2015, dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang nantinya berakibat pada timbulnya kerugian yang besar bagi Penggugat selaku pemilik yang sah dari sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal di atasnya, sesuai SHM No. 1303/Pela Mampang yang menjadi objek eksekusi tersebut;

11. Bahwa perbuatan Tergugat I yang mengalihkan dan/atau membalik nama SHM No. 1303/Pela Mampang dari atas nama Penggugat ke atas nama Tergugat I, tanpa adanya transaksi jual beli yang sah secara hukum, dan kemudian menjaminkan/mengagunkan kepada Tergugat II adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang merugikan Penggugat, yang dapat dituntut secara perdata dan pidana;
12. Bahwa karena Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) tersebut dalam butir 11, maka tentunya juga secara hukum Perjanjian Kredit yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II, termasuk tindakan lelang atas jaminan/agunan kredit tersebut oleh Tergugat III dan Tergugat IV adalah tidak sah. Dan jual beli lelang yang dimenangkan/ dibeli oleh Tergugat V atas objek lelang dimaksud juga tidak sah;
13. Bahwa gugatan Penggugat ini juga, didasarkan kepada surat pernyataan yang ditandatangani oleh Tergugat I yang isinya :
  - 13.1. Bahwa benar sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal di atasnya, yang terletak di Jalan Bangka II No. 30 RT. 008 RW. 03, Kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, adalah masih milik sdr. Tengku H.Muhammad Ali Husein, dan tidak pernah dijual belikan kepada siapapun, termasuk kepada saya sampai sekarang;
  - 13.2. Bahwa saya melakukan kesalahan karena telah membuat Akta Jual Beli antara saya dengan Tengku H. Muhammad Ali Husein, yang seolah-olah tanah berikut bangunan rumah tinggal di atasnya tersebut dalam butir 1, sudah dijual belikan kepada saya dan kemudian saya mengajukan balik nama sertifikat atas tanah milik Tengku H. Muhammad Ali Husein tersebut ke atas nama saya dan saya agunkan kepada PT. Bank Buana Indonesia Tbk dan bank lainnya;
  - 13.3. Bahwa saya bertanggung jawab atas semua resiko dan/atau akibat hutang saya terhadap PT. Bank Buana Indonesia Tbk, dan saya akan melunasi hutang saya tersebut, tanpa dan/atau dengan tidak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melibatkan sdr. Tengku H. Muhammad Ali Husein selaku pemilik tanah berikut bangunan rumah tinggal di atasnya yang saya jaminkan/agunkan atas hutang saya tersebut kepada PT. Bank Buana Indonesia Tbk dan bank lainnya;

14. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (*ilusoir*), dan/atau Penggugat kuatir sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya, sesuai Sertifikat Hak Milik No. 1303/Pela Mampang miliknya, dialihkan haknya atau dijualbelikan kembali kepada lain orang oleh Tergugat I dan Tergugat V, maka Penggugat memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan meletakkan Sita Jaminan (CB) di atas sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal di atasnya, sesuai Sertifikat Hak Milik No. 1303/Pela Mampang dimaksud;

15. Bahwa gugatan ini adalah berdasarkan alasan dan bukti-bukti yang jelas dan otentik, oleh karenanya gugatan Penggugat ini secara hukum patut dikabulkan;

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum tersebut di atas, Penggugat memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
3. Menyatakan tidak sah atau batal Perjanjian Kredit Nomor 170/LGL/PK/SBR/X/2009 tertanggal 28 Oktober 2009 dan Perjanjian Kredit Nomor 1270/LGL/PK/SBR/X/2009 tanggal 28 Oktober 2009;
4. Menyatakan sebidang tanah seluas 168 M2, berikut bangunan rumah yang ada di atasnya seluas 296 M2, yang terletak di Jalan Bangka II No. 21 (setempat dikenal dengan Jalan Bangka II No. 30 RT. 008 RW. 003), Kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, sesuai Sertifikat Hak Milik No. 1303/Pela Mampang adalah milik Penggugat;
5. Menyatakan tidak sah dan batal Penetapan Eksekusi No. 30/Eks.RL/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 26 Mei 2015, yang telah dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
6. Menyatakan Sita Jaminan (CB) yang diletakan sah dan berharga;

Halaman 6 Putusan Nomor 570/PDT /2017/PT.DKI.

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat Intervensi I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk mengembalikan dan/atau menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 1303/Pela Mampang yang menjadi jaminan/agunan Kredit Tergugat I, kepada Penggugat selaku pemiliknya yang sah;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU :

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Perkara a quo, berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat IV tidak pernah hadir di persidangan dan tidak pula mengirimkan wakilnya yang sah untuk menghadiri sidang, walaupun telah dipanggil secara patut dan sah;

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan jawaban tertulis sebagaimana surat tertanggal 16 Februari 2016, yang pada intinya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

Gugatan Yang Diajukan Oleh Penggugat Dengan Kualifikasi "Perbuatan Melawan Hukum" adalah Keliru;

1. Bahwa yang menjadi pokok persoalan utama dalam perkara ini adalah adanya pelelangan atas tanah berikut bangunan di atasnya, sebagaimana Sertipikat Hak Milik ("SHM") No. 1303/Pela Mampang, dimana Tergugat V disahkan sebagai pembeli dalam lelang a quo, kemudian Tergugat V selaku pemenang lelang telah mengajukan permohonan eksekusi pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dan atas permohonan tersebut Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengabulkannya dengan menerbitkan Penetapan Nomor 30/Eks.RL/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 26 Mei 2015. Dalam hal mana Penggugat mendalilkan sebagai pemilik SHM No. 1303/Pela Mampang, yang merasa khawatir dan sangat dirugikan dengan adanya eksekusi tersebut, sehingga Penggugat menganggap beralasan mengajukan gugatan "perbuatan melawan hukum" terhadap eksekusi a quo (videposita butir 8, 9 dan 10 serta petitum butir 4 dan 5);
2. Bahwa in casu yang digugat oleh Penggugat adalah Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 30/Eks.RL/2015/PN.Jkt.Sel. tertanggal 26 Mei 2015, sebagai bagian dari pelaksanaan eksekusi pengosongan yang diajukan oleh Tergugat V selaku pemenang lelang;

Halaman 7 Putusan Nomor 570/PDT /2017/PT.DKI.

#### 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)



3. Dengan demikian, jelaslah bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini dalam bentuk gugatan yang kwalifikasinya "perbuatan melawan hukum" adalah keliru, seharusnya "perlawanan atas Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 30/Eks.RL/2015/PN.Jkt.Sel. tertanggal 26 Mei 2015", karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Gugatan Kabur (obscuur libel);

1. Bahwa Penggugat dalam positanya sama sekali tidak menguraikan kejadian (peristiwa hukum) sebagai dasar tidak sah atau batal Perjanjian Kredit Nomor : 170/LGL/PK/SBR/X/2009 tanggal 28 Oktober 2008 dan Perjanjian Kredit Nomor 1270/LGL/PK/SBR/X/2009 tanggal 28 Oktober 2009, apakah dalam pembuatan/penandatanganan perjanjian kredit a quo terdapat cacat yuridis? seperti adanya paksaan, kekeliruan, kekhilafan dan pemalsuan/penipuan. Akan tetapi tiba-tiba Penggugat dalam tuntutan butir 3 telah menuntut "menyatakan tidak sah atau batal Perjanjian Kredit Nomor 170/LGL/PK/SBR/X/2009 tanggal 28 Oktober 2008 dan Perjanjian Kredit Nomor 1270/LGL/PK/SBR/X/2009 tanggal 28 Oktober 2009";

Dengan demikian, jelaslah antara posita dan tuntutan (petitum) tidak sinkron, sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur (obscuur libel), karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

2. Bahwa selain itu, seandainya benar -quod non- dasar gugatan Penggugat adalah "perbuatan melawan hukum", maka seharusnya Penggugat menjelaskan apa saja yang menjadi penyebab timbulnya kerugian dan bentuk-bentuk kerugian yang dialaminya akibat perbuatan melawan hukum. Tanpa adanya perincian mengenai apa yang menjadi penyebab timbulnya kerugian dan jenis/bentuk kerugian dimaksud, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas atau tidak sempurna (vide Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Agustus 1988 No. 1720 K/Pdt/1986);

In casu gugatan Penggugat sama sekali tidak menunjukkan adanya perincian kerugian dimaksud, karenanya gugatan menjadi kabur (obscuur libel), sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);





**DALAM PQKOK PERKARA :**

1. Mohon apa yang dikemukakan Dalam Eksepsi dianggap termasuk dan diulangi kembali selengkapny Dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II;
3. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil gugatan butir 1 dan butir 2 yang pada pokoknya menyatakan "Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan di atasnya, yang terletak di Jalan Bangka II Nomor 30 RT 008/RW 03, Kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1303/Pela Mampang;

Bahwa atas tanah dan bangunan tersebut, Penggugat tempati beserta keluarga, sejak beli sampai sekarang", dengan alasan sebagai berikut :

- a) Berdasarkan tanda bukti hak Sertipikat Hak Milik ("SHM") No. 1303/Pela Mampang, jelaslah bahwa pemegang hak atas SHM No. 1303/Pela Mampang, awalnya adalah ABDUSALAM bin MARDJUKI.lalu dijual kepada Nyonya ILSE DIANA JACQUELINE PANDEANsebagaimana Akta Jual Beli ("AJB") Pejabat Eddy Sarmali tanggal 9 April 1979 No. JB/MP/IV/203/1979, kemudian oleh Nyonya ILSE DIANA JACQUELINE PANDEAN dijual kepada Nyonya ELLEN SURYATI HALIM WIJAYAsebagaimana AJB Pejabat H. Royani Yahya tanggal 9 Desember 1987 No. 4.278/1.711.03/1987, selanjutnya oleh Nyonya ELLEN SURYATI HALIM WIJAYA dijual kepada MUHAMAD ALI HUSEIN(in casu PENGGUGAT) sebagaimana AJB tanggal 8 Agustus 1990 No. 31/Mp.Prap/1990, yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT") Drs. Henson, SH., kemudian oleh MUHAMAD ALI HUSEIN dijual kepada YUSRI YUSUF Bsc.(in casu TERGUGAT I) sebagaimana AJB tanggal 23 Januari 2007 No. 03/2007, yang dibuat di hadapan PPAT Otty Hari Chandra Ubayani, SH.;
- b) Bahwa AJB tanggal 23 Januari 2007 No. 03/2007, yang dibuat di hadapan PPAT Otty Hari Chandra Ubayani, SH. adalah akta otentik, yang berdasarkan Pasal 165 HIR merupakan bukti yang sempurna, dan juga Nama Pemegang Hak atas SHM No. 1303/Pela Mampang telah dibalik namadari sebelumnya atas nama Muhamad Ali Husein (in casu Penggugat) menjadi atas nama Yusri Yusuf, Bsc. (in casu Tergugat I), serta diperkuat lagi dengan Nama Pemegang Hak MUHAMAD ALI

**Halaman 9 Putusan Nomor 570/PDT /2017/PT.DKI.**



HUSEIN (in casu Penggugat) dalam tanda bukti hak SHM No. 1303/Pela Mampang telah dicoret, karenanya jelaslah alas hak kepemilikan Tergugat I atas SHM No. 1303/Pela Mampang yang diperolehnya berdasarkan AJB tersebut terbukti telah sah dan sempurna secara hukum;

- c) Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa atas tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam SHM No. 1303/Pela Mampang, terhitung sejak tanggal 23 Januari 2007 sudah bukan miliknya Penggugat lagi, karena terbukti sudah dijual kepada Tergugat I, sehingga in casu Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya yang menyatakan ia adalah pemilik atas tanah dan bangunan a quo, karenanya dalil gugatan butir 1 haruslah ditolak;

Dengan demikian petitum butir 4 yang "menyatakan sebidang tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 1303/Pela Mampang adalah milik Penggugat", patut dan beralasan pula untuk ditolak;

- d) Bahwa seandainya benar -quod non- dalil gugatan butir 2 yang menyatakan "tanah dan bangunan tersebut telah Penggugat tempati beserta keluarga, sejak beli sampai sekarang", maka menurut hukum dalil penghunian/penempatan ini sama sekali tidak menunjukkan bahwa Penggugat adalah pemilik (pemegang hak) atas SHM No. 1303/Pela Mampang, karenanya dalil gugatan butir 2 patut dikesampingkan;
- e) Bahwa selain itu, terbukti pula Penggugat dalam tuntutan (petitum) ternyata sama sekali tidak menuntut tidak sah atau batal AJB tanggal 23 Januari 2007 No. 03/2007, yang dibuat di hadapan PPAT Otty Hari Chandra Ubayani, SH., padahal AJB ini merupakan dasar hukum kepemilikan Tergugat I atas SHM Nomor 1303/Pela Mampang, konsekwensi hukumnya adalah AJB a quo menjadi sah dan mengikat menurut hukum, sehingga dengan demikian alas hak kepemilikan Tergugat I atas SHM No. 1303/Pela Mampang yang diperolehnya berdasarkan AJB tersebut terbukti telah sah dan sempurna secara hukum;
- f) Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, terbukti bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan ini tidak mempunyai kepentingan hukum yang cukup dan layak serta tidak mempunyai dasar hukum, sehingga menurut hukum Penggugat tidak mempunyai kedudukan sebagai Penggugat dalam perkara ini (disqualificatoir), karenanya gugatan



Penggugat haruslah ditolak atau tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

4. Bahwa dalam dalil gugatan butir 4 dan 5, dapat disimpulkan bahwa Penggugat telah mengakui bahwa Tergugat I selaku Debitur telah memperoleh fasilitas kredit (pinjaman) dari Tergugat II selaku Bank/Kreditur, hanya uraiannya tidak/kurang lengkap, dan untuk lebih jelasnya proses pemberian fasilitas kredit tersebut adalah sebagai berikut :

a) Bahwa atas permohonan dari Tergugat I, Tergugat II telah menyetujui untuk memberikan beberapa fasilitas kredit kepada Tergugat I, yaitu berupa :

- Fasilitas Pinjaman Rekening Koran ("PRK") dengan tujuan penggunaan untuk operasional usaha sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan, dimulai dari tanggal 28 Oktober 2009 sampai dengan tanggal 28 Oktober 2010;
- Fasilitas Pinjaman Transaksi Khusus On Liquidation ("PTK") dengan tujuan penggunaan untuk operasional usaha sebesar Rp2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), untuk jangka waktu 60 (enam puluh) bulan, dimulai dari tanggal 28 Oktober 2009 sampai dengan tanggal 28 Oktober 2014;

Sebagaimana ternyata dalam Perjanjian Kredit yang dibuat di bawah tangan Nomor 1270/LGL/PK/SBR/X/2009 tanggal 28 Oktober 2009 ("Perjanjian Kredit");

Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali seluruh kewajiban yang terhutang berdasarkan Perjanjian Kredit, Tergugat I memberikan jaminan kepada Tergugat II, berupa :

- Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya, sebagaimana Sertipikat Hak Milik ("SHM") No. 84, tertulis atas nama Yusri Yusuf ;
- Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya, sebagaimana SHM No. 1296/Mekarsari, tertulis atas nama Yusri Yusuf;
- Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya, sebagaimana SHM No. 1945/Mekarsari, tertulis atas nama Yusri Yusuf;
- Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya, sebagaimana SHM No. 1456, tertulis atas nama Susanti;
- Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya, sebagaimana SHM No. 2751, tertulis atas nama Susanti;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya, sebagaimana SHM No. 4108, tertulis atas nama Susanti;
  - Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya, sebagaimana SHM No. 3154, tertulis atas nama Susanti;
  - Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya, sebagaimana SHM No. 1303/Pela Mampang, tertulis atas nama Yusri Yusuf, Bsc.;
  - Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya, sebagaimana SHM No. 2160, tertulis atas nama Ida Heryani;
  - Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya, sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 5764, tertulis atas nama Ny. Siti Andriani;
  - Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya, sebagaimana SHM No. 1274, tertulis atas nama Susanti;
  - Fiducia atas Account Receivable senilai Rp 1.250.000.000,- dari CV. Poliyama Jaya;
  - Personal Guaranteedari Yusri Yusuf;
- b) Bahwa terhadap fasilitas kredit yang telah diterimanya, Tergugat I bermaksud untuk melakukan pelunasan sebagian atas kewajiban pembayaran untuk fasilitas PTK dan penarikan atas jaminan berupa sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam SHM No. 2160, tertulis atas nama Ida Heryani. Dengan adanya pelunasan sebagian tersebut, maka jumlah fasilitas PTK yang semula sebesar Rp 2.000.000.000,- berubah menjadi sebesar Rp 1.016.666.669,- demikian pula SHM No. 2160 bukan lagi sebagai jaminan kredit, karena SHM No. 2160 telah dikembalikan/ diserahkan kepada Tergugat I, sebagaimana terayata dalam Perubahan Ke I Dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 1270/LGL/PK/ SBR/X/2009 tanggal 28 Oktober 2009 tertanggal 14 Juni 2010 ("Perubahan I");
- c) Bahwa terhadap fasilitas kredit yang telah diterimanya, Tergugat I bermaksud untuk : (i) memperpanjang jangka waktu fasilitas PRK yang jatuh tempo pada pada tanggal 28 Oktober 2010 diperpanjang sampai dengan tanggal 28 Oktober 2011 ; (ii) menambah fasilitas kredit berupa PTK On Liquidation sebesar Rp 500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) ; (iii) meningkatkan Hak Tanggungan atas SHM No. 1296, No. 1945, No. 4108, No. 5765 dan No. 1274 masing-masing menjadi Hak Tanggungan peringkat II;

Halaman 12 Putusan Nomor 570/PDT /2017/PT.DKL



Sehubungan dengan hal tersebut di atas, Tergugat I dan Tergugat II sepakat untuk mengubah dan sekaligus menyatakan kembali Perjanjian Kredit, sehingga fasilitas kredit yang diterima oleh Tergugat I adalah :

- Fasilitas PTK II sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), untuk jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan, dimulai dari tanggal 19 Oktober 2010 sampai dengan tanggal 19 Oktober 2013;
- Fasilitas PRK sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), untuk jangka waktu fasilitas kredit terhitung sejak tanggal 28 Oktober 2010 sampai dengan tanggal 28 Oktober 2011;
- Fasilitas PTK I sebesar Rp 1.016.666.669,- untuk jangka waktunya akan berakhir pada tanggal 28 Oktober 2014;

Sebagaimana ternyata dalam Perubahan Ke II Dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 1270/LGL/PK/SBR/X/2009 tanggal 28 Oktober 2009 tertanggal 18 Oktober 2010 ("Perubahan II");

- d) Bahwa terhadap fasilitas PRK yang semula jatuh tempo pada tanggal 28 Oktober 2011, kemudian diperpanjang sampai dengan tanggal 28 Oktober 2012, sebagaimana ternyata dalam Perubahan Ke III Dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 1270/LGL/PK/SBR/X/2009 tanggal 28 Oktober 2009 tanggal 30 Desember 2011 ("Perubahan III");
- e) Bahwa terhadap fasilitas kredit yang telah diterimanya, Tergugat I bermaksud untuk menurunkan plafon fasilitas PRK dari semula sebesar Rp3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) menjadi sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan menarik jaminan berupa :
- Sebidang tanah yang diuraikan dalam SHM No. 84 atas nama Yusri Yusuf;
  - Sebidang tanah yang diuraikan dalam SHM No. 1945 atas nama Yusri Yusuf;
  - Sebidang tanah yang diuraikan dalam SHM No. 5765 atas nama Siti Andriani;
  - Sebidang tanah yang diuraikan dalam SHM No. 1274 atas nama Susanti;
  - Sebidang tanah yang diuraikan dalam SHM No. 1296 atas nama Yusri Yusuf;
  - Sebidang tanah yang diuraikan dalam SHM No. 3154 atas nama Susanti;
  - Sebidang tanah yang diuraikan dalam SHM No. 4108 atas nama Susanti;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah yang diuraikan dalam SHM No. 1456 atas nama Susanti;
- Sebidang tanah yang diuraikan dalam SHM No. 2751 atas nama Susanti;

Dengan adanya penurunan plafon fasilitas PRK dan penarikan jaminan, maka jaminan kredit yang masih tersisa adalah sebidang tanah berikut bangunan di atasnya, sebagaimana SHM No. 1303/Pela Mampang, tertulis atas nama Yusri Yusuf, Bsc.;

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, Tergugat I dan Tergugat II sepakat untuk mengubah dan sekaligus menyatakan kembali Perjanjian Kredit terdahulu, sehingga fasilitas kredit yang diterima oleh Tergugat I adalah :

- Fasilitas PRK sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), untuk jangka waktu fasilitas kredit terhitung sejak tanggal 28 Oktober 2011 sampai dengan tanggal 28 Oktober 2012;
- Fasilitas PTK I sebesar Rp 2.000.000.000,- yang saat ini terdapat outstanding sebesar Rp 556.289.309,- untuk jangka waktunya sampai dengan tanggal 28 Oktober 2014;
- Fasilitas PTK II sebesar Rp 500.000.000,- yang saat ini terdapat outstanding sebesar Rp 236.111.109,- untuk jangka waktunya sampai dengan tanggal 19 Oktober 2013;

Sebagaimana ternyata dalam Perubahan IV dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 1270/LGL/PK/SBR/X/2009 tanggal 28 Oktober 2009 tertanggal 25 Oktober 2012 ("Perubahan IV");

- f) Bahwa terhadap fasilitas PRK yang jatuh tempo pada tanggal 28 Oktober 2012, kemudian diperpanjang sampai dengan tanggal 28 Oktober 2013, sebagaimana ternyata dalam Perubahan V Dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 1270/LGL/PK/SBR/X/2009 tanggal 28 Oktober 2009 tanggal 21 Nopember 2012 ("Perubahan V");
- g) Bahwa terhadap fasilitas kredit yang telah diterimanya, Tergugat I bermaksud untuk mengalihkan plafon fasilitas PRK sebesar Rp300.000.000,- fasilitas PTK I sebesar Rp2.000.000.000,- dengan outstanding sebesar Rp438.810.000,- dan PTK II sebesar Rp500.000.000,- dengan outstanding sebesar Rp138.880.000,- ke dalam fasilitas Pinjaman Tetap;

Halaman 14 Putusan Nomor 570/PDT /2017/PT.DKI.

### 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)





Sehubungan dengan hal tersebut di atas, Tergugat I dan Tergugat II sepakat untuk mengubah dan sekaligus menyatakan kembali Perjanjian Kredit terdahulu, yaitu :

- Memberikan fasilitas kredit kepada Tergugat I, berupa Fasilitas Pinjaman Tetap (PT) sebesar Rp 877.700.000,- untuk jangka waktu fasilitas kredit selama 12 (dua belas) bulan, terhitung sejak tanggal 17 April 2013 sampai dengan tanggal 17 April 2014;
- Sebagai jaminan kredit adalah sebidang tanah yang diuraikan dalam SHM No. 1303/Pela Mampang, tertulis atas nama Yusri Yusuf, Bsc.;

Sebagaimana ternyata dalam Perubahan VI Dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 1270/LGL/PK/SBR/X/2009 tanggal 28 Oktober 2009 tertanggal 15 April 2013 ("Perubahan VI");

- h) Bahwa sebagai tindak lanjut pemberian SHM No. 1303/Pela Mampang sebagai jaminan kredit, maka YUSRI YUSUF, Bsc. (in casu Tergugat I) selaku pemilik jaminan SHM Nomor 1303/Pela Mampang telah memberikan kuasa khusus kepada Tergugat II untuk membebaskan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan hutang Tergugat I selaku Debitor atas obyek Hak Tanggungan SHM No. 1303/Pela Mampang, sebagaimana ternyata dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ("SKMHT") No. 25 tanggal 28 Oktober 2009, yang dibuat di hadapan Fenny Sugiharto, SH., Notaris di Jakarta. Selanjutnya berdasarkan SKMHT tersebut, Tergugat II telah membebani SHM No. 1303/Pela Mampang dengan Hak Tanggungan, sebagaimana ternyata dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 35/2009 tanggal 12 Nopember 2009, yang dibuat di hadapan Suparman Hasyim, SH., PPAT dengan daerah kerja Kotamadya Jakarta Selatan juncto Sertipikat Hak Tanggungan No. 4625/2009 tanggal 11 Desember 2009 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;
- i) Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, terbukti bahwa :
- Perjanjian yang dilakukan diantara Tergugat I dengan Tergugat II telah memenuhi Pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata, karenanya sah dan berlaku sebagai undang-undang, sehingga para pihak terikat dengan isi Perjanjian dimaksud;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pemberian SHM No. 1303/Pela Mampang oleh Tergugat I sebagai jaminan atas fasilitas kredit yang diterimanya dari Tergugat II adalah sah secara hukum, karena sewaktu pengikatan awal perjanjian kredit pada tanggal 28 Oktober 2009, Tergugat I telah menjadi Pemegang Hak yang sah atas SHM No. 1303/Pela Mampang, yang diperolehnya berdasarkan AJB tanggal 23 Januari 2007 No. 03/2007, yang dibuat di hadapan PPAT Otty Hari Chandra Ubayani, SH., karenanya alas hak kepemilikan Tergugat I atas SHM No. 1303/Pela Mampang telah sah dan sempurna secara hukum; Sehingga dalam hal pemberian SHM No. 1303/Pela Mampang sebagai jaminan atas fasilitas kredit yang diterima oleh Tergugat I, secara hukum tidak diperlukan lagi persetujuan dari Penggugat selaku eks pemilik SHM No. 1303/Pela Mampang;
  - Pembebanan Hak Tanggungan atas SHM No. 1303/Pela Mampang telah sah secara hukum, karena tidak ditemukan adanya permasalahan hukum atas SHM No. 1303/Pela Mampang, seperti tidak sedang dalam penyitaan pengadilan, sengketa ataupun pemblokiran;
5. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil posita butir 6 yang pada pokoknya menyatakan "yang membuat aneh Penggugat dalam fasilitas kredit yang diterima oleh Tergugat I dari Tergugat II, kenapa Tergugat I menjaminkan SHM No. 1303/Pela Mampang milik Penggugat, bahkan sudah atas nama Tergugat I, padahal Penggugat tidak pernah menjual/ mengalihkannya kepada siapapun, termasuk kepada Tergugat I", dengan alasan sebagai berikut :
- a) Sebagaimana telah dikemukakan di muka bahwa berdasarkan tanda bukti hak SHM No. 1303/Pela Mampang, jelaslah bahwa pemegang hak atas SHM No. 1303/Pela Mampang, awalnya adalah ABDUSALAM bin MARDJUKI, lalu dijual kepada Nyonya ELSEDIANA JACQUELINE PANDEAN sebagaimana Akta Jual Beli ("AJB") Pejabat Eddy Sarmali tanggal 9 April 1979 No. JB/MP/IV/203/1979, kemudian oleh Nyonya ILSE DIANA JACQUELINE PANDEAN dijual kepada Nyonya ELLENSURYATI HALIM WIJAYA sebagaimana AJB Pejabat H. Royani Yahya tanggal 9 Desember 1987 No. 4.278/1.711.03/1987, selanjutnya oleh Nyonya ELLEN SURYATI HALIM WIJAYA dijual kepada MUHAMAD ALI HUSEIN (in casu PENGGUGAT) sebagaimana AJB tanggal 8 Agustus 1990 No. 31/Mp.Prap/1990, yang dibuat di hadapan

Halaman 16 Putusan Nomor 570/PDT /2017/PT.DKI.

### 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)



Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT") Drs. Henson, SH., kemudian oleh MUHAMAD ALI HUSEIN dijual kepada YUSRIYUSUF Bsc.(in casu TERGUGAT I) sebagaimana AJB tanggal 23 Januari 2007 No. 03/2007, yang dibuat di hadapan PPAT Otty Hari Chandra Ubayani, SH.;

- b) Bahwa Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat yang berwenang adalah merupakan akta otentik, yang berdasarkan Pasal 165 HIR merupakan bukti yang sempurna, karenanya alas hak kepemilikan Tergugat I atas SHM No. 1303/Pela Mampang yang diperolehnya berdasarkan AJB tanggal 23 Januari 2007 No. 03/2007, yang dibuat di hadapan PPAT Otty Hari Chandra Ubayani, SH., terbukti telah sah dan sempurna secara hukum;

Sehingga berdasarkan AJB a quo, terhitung sejak tanggal 23 Januari 2007 SHM No. 1303/Pela Mampang sudah bukan miliknya Penggugat lagi. Hal ini dapat dibuktikan dengan Nama Pemegang Hak atas SHM No. 1303/Pela Mampang ternyata telah dibalik namadari sebelumnya atas nama Muhamad Ali Husein (in casu Penggugat) menjadi atas nama Yusri Yusuf, Bsc (in casu Tergugat I), serta Nama Pemegang Hak MUHAMAD ALI HUSEIN (in casu Penggugat) dalam tanda bukti hak SHM No. 1303/Pela Mampang telah dicoret, sehingga secara hukum Penggugat tidak dibenarkan lagi mengklaim dirinya seolah-olah masih sebagai pemilik atas SHM No. 1303/Pela Mampang;

- c) Oleh karenanya pemberian SHM Nomor 1303/Pela Mampang oleh Tergugat I sebagai jaminan atas fasilitas kredit yang diterimanya dari Tergugat II adalah sah secara hukum, karena sewaktu pengikatan awal perjanjian kredit pada tanggal 28 Oktober 2009, terbukti Tergugat I telah menjadi Pemegang Hak yang sah atas SHM No. 1303/Pela Mampang, yang diperolehnya berdasarkan AJB tanggal 23 Januari 2007 No. 03/2007, yang dibuat di hadapan PPAT Otty Hari Chandra Ubayani, SH. sehingga dalam pemberian jaminan tersebut tidak diperlukan lagi persetujuan dari Penggugat selaku eks pemilik SHM No. 1303/Pela Mampang;

Dengan demikian petitum butir 4 yang "menyatakan SHM No. 1303/Pela Mampang adalah milik Penggugat", haruslah ditolak karena petitum ini sama sekali tidak berdasarkan hukum dan tidak terbukti kebenarannya;

- d) Bahwa selain itu, terbukti pula Penggugat dalam tuntutan (petitum) ternyata sama sekali tidak menuntut tidak sah atau batal AJB tanggal 23 Januari 2007 No. 03/2007, yang dibuat di hadapan PPAT Otty Hari



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Chandra Ubayani, SH., padahal AJB ini merupakan dasar hukum kepemilikan Tergugat I atas SHM Nomor 1303/Pela Mampang, konsekwensi hukumnya adalah AJB a quo menjadi sah dan mengikat menurut hukum, sehingga dengan demikian alas hak kepemilikan Tergugat I atas SHM Nomor 1303/Pela Mampang yang diperolehnya berdasarkan AJB tersebut terbukti sah dan sempurna secara hukum;

- e) Bahwa dengan demikian dalil gugatan butir 6, sama sekali tidak berdasarkan hukum dan tidak terbukti kebenarannya, karenanya dalil dimaksud haruslah ditolak;
6. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka dalil gugatan butir 7 yang pada pokoknya menyatakan "Penggugat menyerahkan SHM No. 1303/Pela Mampang kepada Tergugat I untuk mencari modal sebagai jaminan. Tetapi tidak untuk dijualbelikan/dialihkan haknya kepada siapapun, termasuk kepada Tergugat I. Namun diam-diam SHM Nomor 1303/Pela Mampang dialihkan/dibaliknama ke atas nama Tergugat I dan dijaminan kepada Tergugat II, menjadi tidak relevan lagi dan sudah terbantahkan dengan mutlak, karenanya dalil gugatan butir 7 haruslah ditolak;
7. Bahwa dalam dalil gugatan butir 8 yang pada pokoknya menyatakan "lebih parahnya lagi Tergugat I tidak menyelesaikan fasilitas kredit yang diterima dan Tergugat II, sehingga mengakibatkan jaminan SHM No. 1303/Pela Mampang dilelang, dan sebagai pembeli lelang adalah Tergugat V", menunjukkan bahwa Penggugat telah mengakui bahwa Tergugat I selaku Debitur telah melakukan wanprestasi, dan guna memperoleh pembayaran kembali hutang Tergugat I, maka Tergugat I melalui Tergugat III telah melakukan pelelangan atas jaminan SHM No. 1303/Pela Mampang. Untuk lebih jelasnya, proses mulai dari wanprestasi hingga terjadi pelelangan a quo adalah sebagai berikut :
  - a) Bahwa sehubungan dengan adanya tunggakan kewajiban Tergugat I kepada Tergugat II, terhitung sejak September 2013, maka telah dilakukan pertemuan antara Tergugat I dengan Tergugat II guna membicarakan alternatif penyelesaian pinjaman Tergugat I, dan setelah pertemuan tersebut lalu Tergugat II menyampaikan surat tertanggal 26 Maret 2014 kepada Tergugat I, perihal kewajiban Tergugat I. Atas hal ini ternyata tidak ada tanggapan dari Tergugat I untuk segera menyelesaikan kewajibannya, dan untuk itu Tergugat II telah mengingatkan kepada Tergugat I melalui Surat-surat Peringatan untuk

Halaman 18 Putusan Nomor 570/PDT /2017/PT.DKI.

#### 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)



segera menyelesaikan kewajibannya yang tertunggak, namun tidak ada juga tanggapan, karenanya terbukti Tergugat I telah wanprestasi;

- b) Bahwa atas dasar wanprestasi dari Tergugat I tersebut, Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan atas Obyek Hak Tanggungan SHM No. 1303/Pela Mampang, telah mengajukan permohonan eksekusi lelang kepada Tergugat III;
- c) Bahwa dasar hukum pengajuan lelang tersebut adalah Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT"), yang menyatakan "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut";

Selanjutnya Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) UUHT menegaskan "Sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah";

Menurut Sutarno, SH., MM., dalam Bukunya "Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank", halaman 160, Penerbit CV. Alfabeta, 2005, ditegaskan bahwa hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh Pemegang Hak Tanggungan. Dengan sifat ini, jika debitur cidera janji maka kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan penjualan benda jaminan secara langsung dengan bantuan Kantor Lelang Negara tanpa perlu persetujuan pemilik benda jaminan dan tidak perlu meminta fiat eksekusi dari pengadilan;

Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK. 06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan bahwa "Lelang Eksekusi termasuk tetapi tidak terbatas pada : Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT),.....dan seterusnya";



Berdasarkan ketentuan-ketentuan dan pendapat ahli hukum tersebut di atas, maka jelaslah tindakan Tergugat II melakukan pelelangan atas jaminan kredit Tergugat I yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan adalah sah, karena dilakukan atas dasar wanprestasi dari Tergugat I, dan sesuai Pasal 6 UUHT Tergugat II selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual benda jaminan kredit Tergugat I melalui pelelangan guna mengambil pelunasan piutangnya, tanpa perlu adanya fiat eksekusi dari pengadilan atau persetujuan dari Pemberi Hak Tanggungan/Tergugat I. Hak ini adalah berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan yang mempunyai irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan ketuhanan Yang Maha Esa" dimana dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan telah memuat janji-janji khususnya janji menjual atas kekuasaan sendiri (beding van eigen matige verkoop);

- d) Bahwa kemudian oleh karena dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang, maka Tergugat III telah menetapkan Hari dan Tanggal Lelang, yakni pada hari Jumat tanggal 25 Juli 2014. Atas penetapan lelang ini, Tergugat II selaku penjual telah melakukan Pengumuman Lelang sebanyak 2 (dua) kali, yaitu Pengumuman Pertama pada tanggal 26 Juni 2014 melalui pengumuman tempel/selebaran dan Pengumuman Kedua pada tanggal 11 Juli 2014 melalui surat kabar harian "Terbit". Demikian juga pelelangan ini telah diberitahukan kepada Tergugat I melalui surat. Akan tetapi dalam pelaksanaannya, obyek lelang ini belum terjual karena tidak ada yang mengajukan penawaran;
- e) Bahwa sehubungan dengan tidak ada realisasi penyelesaian dari Tergugat I setelah lelang tertanggal 25 Juli 2014, maka Tergugat II telah mengajukan lelang ulang kepada Tergugat III, dan ditetapkan pelaksanaannya pada tanggal 22 September 2014. Dalam hal mana lelang ulang ini telah diumumkan oleh Tergugat II melalui surat kabar harian "Terbit" tertanggal 15 September 2014 sebagai pengumuman lelang ulang atas pelaksanaan lelang sebelumnya pada tanggal 25 Juli 2014. Demikian juga pelelangan ini telah diberitahukan kepada Tergugat I melalui surat, tetapi dalam pelaksanaannya, obyek lelang ulang ini belum terjual karena tidak ada yang mengajukan penawaran;





- f) Bahwa sehubungan dengan tidak ada juga realisasi penyelesaian dari Tergugat I setelah pelaksanaan lelang tertanggal 22 September 2014, maka Tergugat II telah mengajukan lelang ulang kembali kepada Tergugat III, dan ditetapkan pelaksanaannya pada tanggal 17 Oktober 2014. Dalam hal mana lelang ulang ini telah diumumkan oleh Tergugat II melalui surat kabar harian "Terbit" tertanggal 10 Oktober 2014 sebagai pengumuman lelang ulang atas pelaksanaan lelang sebelumnya pada tanggal 22 September 2014. Demikian juga pelelangan ini telah diberitahukan kepada Tergugat I dengan Surat No. 0289/DSP/JKT1-ILWO/CBLWG/IX/2014 tanggal 2 Oktober 2014 dan Surat No. 0288/DSP/JKT1-ILWO/CBLWG/IX/2014 tanggal 3 Oktober 2014, dan dalam pelaksanaannya diperoleh harga penawaran tertinggi terakhir yang diajukan oleh Tergugat V sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), karenanya Tergugat V disahkan sebagai pembeli dalam lelang a quo, sebagaimana ternyata Risalah Lelang Nomor : 145/2014 tanggal 17 Oktober 2014;
- g) Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, terbukti bahwa proses mulai dari pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Hak Tanggungan/Obyek Lelang SHM No. 1303/Pela Mampang, hingga Tergugat V disahkan sebagai pembeli, telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan/peraturan yang berlaku, karenanya lelang a quo sah secara hukum, sehingga patut dipertahankan;
- Dengan demikian dalil gugatan butir 12 yang menyatakan "tindakan lelang atas jaminan/agunan kredit tersebut adalah tidak sah, termasuk jual beli lelang yang dimenangkan/dibeli oleh Tergugat V atas obyek lelang, juga tidak sah", terbukti merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum dan tidak terbukti kebenarannya, karenanya dalil ini patut dikesampingkan;
8. Berdasarkan uraian-uraian tersebut dalam butir 7 di atas, terbukti bahwa proses eksekusi pengosongan sebagai tindak lanjut dari eksekusi lelang Hak Tanggungan sesuai Risalah Lelang Nomor 145/2014 tanggal 17 Oktober 2014, yang diajukan oleh Tergugat V selaku pemenang lelang yang sah kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, hingga diterbitkannya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 30/Eks.RL/2015/PN.Jkt.Sel. tertanggal 26 Mei 2015, telah sah secara hukum, tidak bertentangan dengan Hukum Acara Perdata (HIR),



perundang-undangan dan ketertiban umum, karenanya Penetapan a quo patut dipertahankan;

Dengan demikian petitum butir 5 yang menuntut agar "menyatakan tidak sah dan batal Penetapan Eksekusi No. 30/Eks.RL/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 26 Mei 2015, yang telah dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan", haruslah ditolak karena tuntutan tersebut sangat tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum. In casu ada dugaan itikad tidak baik dari Penggugat dengan mengajukan gugatan ini, yaitu untuk menghindarkan diri dari eksekusi pengosongan atau hanya sekedar mengulur-ulur waktu;

9. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil gugatan butir 11 yang pada pokoknya menyatakan "perbuatan Tergugat I mengalihkan/membalik nama SHM No. 1303/Pela Mampang dari atas nama Penggugat ke atas nama Tergugat I, tanpa adanya jual beli yang sah, dan kemudian menjaminkan kepada Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat", dengan alasan sebagai berikut :

- a) Sebagaimana telah dikemukakan di muka bahwa berdasarkan proses peralihan hak dalam tanda bukti hak SHM No. 1303/Pela Mampang, jelaslah bahwa oleh Pemegang Hak MUHAMAD ALI HUSEIN (in casu Penggugat), SHM No. 1303/Pela Mampang telah dijual kepada YUSRI YUSUF Bsc.(in casu TERGUGAT I) sebagaimana AJB tanggal 23 Januari 2007 No. 03/2007, yang dibuat di hadapan PPAT Otty Hari Chandra Ubayani, SH.;
- b) Bahwa Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat yang berwenang adalah merupakan akta otentik, yang berdasarkan Pasal 165 HIR merupakan bukti yang sempurna, karenanya alas hak kepemilikan Tergugat I atas SHM No. 1303/Pela Mampang yang diperolehnya berdasarkan AJB tanggal 23 Januari 2007 No. 03/2007, yang dibuat di hadapan PPAT Otty Hari Chandra Ubayani, SH. terbukti telah sah dan sempurna secara hukum;
- c) Berdasarkan AJB a quo, maka terhitung sejak ditandatanganinya pada tanggal 23 Januari 2007, SHM No. 1303/Pela Mampang sudah bukan miliknya Penggugat lagi. Hal ini dapat dibuktikan dengan Nama Pemegang Hak atas SHM No. 1303/Pela Mampang ternyata telah dibalik nama dari sebelumnya atas nama Muhamad Ali Husein (in casu Penggugat) menjadi atas nama Yusri Yusuf, Bsc (in casu Tergugat I), serta Nama Pemegang Hak Muhamad Ali Husein (in casu Penggugat) dalam tanda bukti hak SHM No. 1303/Pela Mampang telah dicoret;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d) Oleh karenanya pemberian SHM No. 1303/Pela Mampang oleh Tergugat I sebagai jaminan atas fasilitas kredit yang diterimanya dari Tergugat II adalah sah secara hukum, karena sewaktu pengikatan awal perjanjian kredit pada tanggal 28 Oktober 2009, terbukti Tergugat I telah menjadi Pemegang Hak yang sah atas SHM No. 1303/Pela Mampang, yang diperolehnya berdasarkan AJB tanggal 23 Januari 2007 Nomor 03/2007, dibuat di hadapan PPAT Otty Hari Chandra Ubayani, SH., sehingga tentunya dalam pemberian jaminan tersebut tidak diperlukan lagi persetujuan dari Penggugat selaku eks pemilik SHM No. 1303/Pela Mampang ;
- e) Bahwa selain itu, terbukti pula Penggugat dalam tuntutan (petitum) ternyata sama sekali tidak menuntut tidak sah atau batal AJB tanggal 23 Januari 2007 No. 03/2007, yang dibuat di hadapan PPAT Otty Hari Chandra Ubayani, SH., padahal AJB ini merupakan dasar hukum kepemilikan Tergugat I atas SHM Nomor 1303/Pela Mampang, konsekwensi hukumnya adalah AJB a quo menjadi sah dan mengikat menurut hukum, sehingga dengan demikian alas hak kepemilikan Tergugat I atas SHM No. 1303/Pela Mampang yang diperolehnya berdasarkan AJB tersebut terbukti sah dan sempurna secara hukum;
- f) Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka jual beli atas sebidang tanah dan bangunan SHM No. 1303/Pela Mampang antara Penggugat selaku penjual dan Tergugat I selaku pembeli, juga tindakan Tergugat I melakukan balik nama pemegang hak atas SHM No. 1303/Pela Mampang menjadi atas nama dirinya, adalah sah secara hukum, tidak melanggar hak subyektif Penggugat, tidak bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan tidak bertentangan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat;
- g) Dengan demikian tidak terbukti Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, karenanya sangat beralasan dalil gugatan butir 11 untuk ditolak. Demikian pula petitum butir 2 yang "menyatakan Tergugat 1, II, III, IV dan V telah melakukan perbuatan melawan hukum", patut juga untuk ditolak, karena petitum ini sama sekali tidak berdasarkan hukum dan tidak terbukti kebenarannya;
10. Bahwa oleh karena tidak terbukti Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka dalil gugatan butir 12 yang menyatakan "Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, karenanya Perjanjian Kredit,

Halaman 23 Putusan Nomor 570/PDT/2017/PT.DKL

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini 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)



termasuk tindakan lelang atas jaminan adalah tidak sah, juga jual beli yang dimenangkan oleh Tergugat V atas obyek lelang dimaksud, juga tidak sah", haruslah ditolak, karena dalil a quo tidak berdasarkan hukum dan tidak terbukti kebenarannya;

11. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil gugatan butir 12 dan petitum butir 3 yang "menyatakan tidak sah atau batal Perjanjian Kredit Nomor 170/LGL/PK/SBR/X/2009 tertanggal 28 Oktober 2009 dan Perjanjian Kredit Nomor 1270/LGL/PK/SBR/X/2009 tanggal 28 Oktober 2009", dengan alasan sebagai berikut :

- a) Sebagaimana telah dikemukakan di muka bahwa Perjanjian yang dilakukan diantara Tergugat I dengan Tergugat II telah memenuhi Pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata, karenanya sah dan berlaku sebagai undang-undang, sehingga para pihak terikat dengan isi Perjanjian dimaksud;

Dengan demikian, Perjanjian Kredit a quo hanya berlaku bagi Tergugat I dan Tergugat II yang tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga (i.c. Penggugat) dan tidak dapat pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, oleh karena itu yang berhak mengajukan pembatalan Perjanjian Kredit hanyalah Tergugat I dan/atau Tergugat II, bukannya Penggugat (vide Pasal 1340, 1266 dan 1267 KUH Perdata);

- b) Sesuai dengan dasar hukum tersebut di atas, menunjukkan bahwa Penggugat sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I dan Tergugat II dalam hal Perjanjian Kredit tersebut dan untuk itu sangat tidak berdasarkan hukum, Penggugat dalam petitumnya menuntut tidak sah atau batal Perjanjian Kredit a quo;
- c) Dengan demikian terbukti bahwa dalil gugatan butir 12 dan petitum butir 3 sama sekali tidak berdasarkan hukum dan tidak terbukti kebenarannya, sehingga dalil a quo haruslah ditolak;

12. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil gugatan butir 13 tentang surat pernyataan Tergugat I, dengan alasan sebagai berikut :

- a) Bahwa seandainya benar -quod non- surat pernyataan ini dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I, maka isinya hanya bersifat menerangkan sepihak saja dan belum tentu mengandung kebenaran, serta timbul pertanyaan apakah pernyataan ini dibuat sesuai dengan keinginan hati sendiri dari Tergugat I atau akal-akalan saja atau berdasarkan "pesanan" pihak lain, sehingga secara hukum surat



pernyataan ini tidak mempunyai kekuatan mengikat, karenanya tidak mempunyai nilai bukti;

- b) Sebagaimana telah dikemukakan di muka bahwa berdasarkan proses peralihan hak dalam tanda bukti hak SHM No. 1303/Pela Mampang, jelaslah bahwa oleh Pemegang Hak MUHAMAD ALI HUSEIN (in casu Penggugat), SHM No. 1303/Pela Mampang telah dijual kepada YUSRI YUSUF Bsc.(in casu TERGUGAT I) sebagaimana AJB tanggal 23 Januari 2007 No. 03/2007, yang dibuat di hadapan PPAT Otty Hari Chandra Ubayani, SH.;
- c) Bahwa Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat yang berwenang adalah merupakan akta otentik, yang berdasarkan Pasal 165 HTR merupakan bukti yang sempurna, karenanya terhitung sejak ditandatanganinya pada tanggal 23 Januari 2007, SHM No. 1303/Pela Mampang sudah bukan miliknya Penggugat lagi. Hal ini dapat dibuktikan dengan Nama Pemegang Hak atas SHM No. 1303/Pela Mampang ternyata telah dibalik nama dari sebelumnya atas nama Muhamad Ali Husein (in casu Penggugat) menjadi atas nama Yusri Yusuf, Bsc (in casu Tergugat I), serta Nama Pemegang Hak MUHAMAD ALI HUSEIN (in casu Penggugat) dalam tanda bukti hak SHM No. 1303/Pela Mampang telah dicoret;
- d) Oleh karenanya pemberian SHM No. 1303/Pela Mampang oleh Tergugat I sebagai jaminan atas fasilitas kredit yang diterimanya dari Tergugat II adalah sah secara hukum, karena sewaktu pengikatan awal perjanjian kredit pada tanggal 28 Oktober 2009, terbukti Tergugat I telah menjadi Pemegang Hak yang sah atas SHM No. 1303/Pela Mampang, yang diperolehnya berdasarkan AJB a quo, sehingga dalam pemberian jaminan tersebut tidak diperlukan lagi persetujuan dari Penggugat selaku eks pemilik SHM No. 1303/Pela Mampang;
- e) Bahwa selain itu, terbukti pula Penggugat dalam tuntutan (petition) ternyata sama sekali tidak menuntut tidak sah atau batal AJB tanggal 23 Januari 2007 No. 03/2007, yang dibuat di hadapan PPAT Otty Hari Chandra Ubayani, SH., padahal AJB ini merupakan dasar hukum kepemilikan Tergugat I atas SHM Nomor 1303/Pela Mampang, konsekwensi hukumnya adalah AJB a quo menjadi sah dan mengikat menurut hukum, sehingga dengan demikian alas hak kepemilikan Tergugat I atas SHM No. 1303/Pela Mampang yang diperolehnya berdasarkan AJB tersebut terbukti sah dan sempurna secara hukum;



f) Dengan demikian dalil "surat pernyataan Tergugat I" jika dikaitkan dengan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka dalil gugatan butir 13 tentang "surat pernyataan Tergugat I" menjadi tidak mempunyai nilai bukti dan tidak berdasarkan hukum, karenanya dalil a quo patutlah dikesampingkan;

13. Bahwa dalil gugatan butir 14 dan petitum butir 6 yang meminta pengadilan untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas SHM No. 1303/Pela Mampang sangat tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, sebagaimana telah dikemukakan di muka bahwa tidak terbukti Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, karenanya dalil gugatan butir 14 dan petitum butir 6 haruslah ditolak;

14. Bahwa petitum butir 7 yang menuntut pengembalian/penyerahan SHM No. 1303/Pela Mampang kepada Penggugat haruslah ditolak, karena tuntutan tersebut tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan segala hormat dan kerendahan hati, kami mohon agar dengan segala kewenangan dan hikmah kebijaksanaan yang dimilikinya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan ini berkenan memutuskan :

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima Eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya menyatakannya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding III semula Tergugat III telah mengajukan jawaban tertulis sebagaimana surat tertanggal 9 Februari 2016, yang pada intinya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Eksepsi Error in Persona :





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa Tergugat III tidak seharusnya dimasukkan sebagai pihak dalam perkara a quo sebab antara Tergugat III dengan Penggugat tidak ada hubungan hukum apapun;
  - b. Bahwa Pokok permasalahan dalam Gugatan perkara aquo adalah perjanjian Hutang Piutang sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor 1270/LGL/PK/SBR/X/2009 tanggal 28 Oktober 2009 dibuat di bawah tangan dan ditandatangani bersama antara Penggugat selaku Debitor dengan Tergugat II/ PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. selaku Kreditor. Sedangkan Pihak KPKNL Jakarta III (dhi.Tergugat III) adalah pihak yang tidak mempunyai kaitan baik secara langsung maupun secara tidak langsung dengan perjanjian Hutang Piutang sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit dimaksud;
  - c. Tentang adanya Gugatan yang cacat formil (error in persona) ini ternyata juga dikuatkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menyebutkan sebagai berikut :
    - i). Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 4K/RUP/1958 tahun 1958 menyebutkan bahwa untuk dapat menggugat di Pengadilan Negeri maka syarat mutlaknya harus ada perselisihan hukum antara pihak yang berperkara;
    - ii). Kep. MARI No. 294 K/SIP/1971 tanggal 07-07-1971, "mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum";
  - d. Dengan demikian sangat beralasan untuk menyatakan bahwa Gugatan aquo tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) atau setidaknya Tergugat III dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo;
3. Eksepsi Obscuur Libel :
- a. Luas Bidang Tanah Dalam Dalil Gugatan Tidak Sesuai Dengan yang Tercantum Dalam SHM No. 1303/Pela Mampang;
    - Dalam dalil-dalil gugatannya pada angka 1 dan angka 5 halaman 2, Penggugat menyatakan sebagai pemilik dari sebidang tanah seluas lebih kurang 168 M2 dan bangunan rumah tinggal di atasnya seluas 296 M2 yang terletak di Jalan Bangka II No. 30 RT. 008 RW. 03, Kel. Pela Mampang, kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1303/Pela Mampang;
    - Bahwa mengacu data pada SHM No. 1303/Pela Mampang jo. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor 318/SKPT/VII/2014 tanggal

Halaman 27 Putusan Nomor 570/PDT /2017/PT.DKI.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10 Juli 2014, luas tanah atas obyek dimaksud adalah seluas 200 M2;

- Terdapat perbedaan yang sangat signifikan antara luas tanah yang didalilkan Penggugat dengan luas tanah menurut SHM 1303/Pela Mampang yang merupakan jaminan utang Tergugat I kepada Tergugat II. Sementara Penggugat mengklaim bahwa datanya sesuai dengan SHM 1303/Pela Mampang;
- Hal tersebut MENIMBULKAN KETIDAKJELASAN DAN KERAGU-RAGUAN mengenai luas obyek antara yang disebutkan oleh Penggugat dengan yang dikuasai oleh Tergugat I ketika proses penjaminan sebagaimana yang tercantum dalam Perjanjian Kredit Nomor 1270/LGL/PK/SBR/X/2009 tanggal 28 Oktober 2009 jo. SHM 1303/Pela Mampang jo. SKPT. Nomor 318/SKPT/II/2014 tanggal 10 Juli 2014, terlebih Penggugat juga tidak menjelaskan batas-batas tanah yang dimaksud. Sehingga obyek mana yang dipermasalahkan oleh Penggugat menjadi kabur/tidak jelas karena perbedaan data tersebut;
- Bahwa untuk menghindari ketidakjelasan dan kesalahan obyek perkara a quo, maka sangat tepat jika Majelis Hakim yang menangani perkara a quo menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan TIDAK DAPAT DITERIMA.

Hal ini sesuai dengan :

- Putusan MA RI No. 81 K/Sip/1971, Tgl 9 Juli 1973 :  
"Bahwa karena tanah yang dikuasai Tergugat ternyata TIDAK SAMA batas-batas dan LUASNYA dengan yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan harus dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA";
- Putusan MA RI No. 565 K/Sip/1973, Tgl 21 Agustus 1974 :  
"Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan TIDAK DAPAT DITERIMA".
- Putusan MA RI No. 1149 K/Sip/1979, Tgl 17 April 1979 :  
"Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan TIDAK DAPAT DITERIMA";
- Putusan Mahkamah Agung Nomor : 447 K/Sip/1976 Tgl 20 Oktober 1976 :

Halaman 28 Putusan Nomor 570/PDT /2017/PT.DKI.

#### 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)



"Gugatan yang tidak sempurna menurut ketentuan hukum acara karena adanya kekeliruan harus dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA";

b. Perjanjian Kredit yang Disebutkan Oleh Penggugat dalam Gugatannya Tidak Jelas (Obscur);

- Dalam dalil gugatan Penggugat pada angka 4 halaman 2 dan Petitum angka 3, Penggugat menyebutkan perjanjian kredit antara Tergugat I dan Tergugat II adalah Perjanjian Kredit No. 170/LGL/PK/SBR/X/2009 tertanggal 28 Oktober 2009 dan Perjanjian Kredit Nomor 1270/LGL/PK/SBR/X/2009 tertanggal 28 Oktober 2009;
- Bahwa berdasarkan data dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 35/2009 tanggal 12 Nopember 2009 dan perjanjian kredit yang dilampirkan pada dokumen permohonan lelang yang menjadi dasar eksekusi akibat adanya kredit macet debitor adalah Perjanjian Kredit Nomor 1270/LGL/PK/SBR/X/2009 tertanggal 28 Oktober 2009, BUKAN Perjanjian Kredit Nomor 170/LGL/PK/SBR/X/2009 tertanggal 28 Oktober 2009 sebagaimana dalil dan petitum Penggugat;
- Hal tersebut menimbulkan keraguan dan ketidakjelasan mengenai perjanjian kredit yang mana yang dimaksudkan oleh Penggugat dengan Perjanjian Kredit No. 170/LGL/PK/SBR/X/2009 tertanggal 28 Oktober 2009 karena tidak terdapat dalam APHT maupun dokumen eksekusi lelang yang dilampirkan dalam permohonan lelang sebagai dasar eksekusi, sehingga dengan demikian patutlah untuk dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

c. Dalil Gugatan Penggugat Mencampuradukkan Unsur Pidana di Dalam Gugatan Perdata, Sehingga Menjadi Tidak Jelas (Obscur);

- Bahwa pada angka 13 halaman 3 s.d. 4 dalil gugatan Penggugat, Penggugat menyebutkan bahwa gugatannya didasarkan pada surat pernyataan yang ditandatangani oleh Tergugat I;
- Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat, Surat Pernyataan yang dibuat Tergugat I, menyatakan bahwa :
  - Obyek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Bangka II No. 30 RT. 008 RW. 03, Kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, adalah masih milik Sdr.



Tengku H. Muhammad Ali Husein dan tidak pernah dijual kepada siapapun termasuk kepada Tergugat I;

- Tergugat I menyatakan telah melakukan kesalahan karena membuat Akta Jual Beli antara Tergugat I dengan Penggugat seolah-olah tanah berikut bangunan rumah tinggal di atasnya atas obyek perkara a quo telah diperjualbelikan kepada Tergugat I dan kemudian dibaliknama serta dijaminan ke PT. Bank Buana Indonesia Tbk dan bank lainnya;

- Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, tampak adanya unsur pidana jual beli fiktif dan penipuan dalam proses jual beli obyek perkara a quo. Oleh karena itu, Penggugat telah mencampuradukkan unsur pidana dengan unsur perdata dalam gugatannya sehingga gugatan menjadi tidak jelas (obscur).Sebaiknya hal-hal yang mengandung unsur pidana dilakukan pemeriksaan secara terpisah dari perkara perdata agar dapat diperiksa secara komprehensif dan mendetail;
- Untuk itu, perlu dilakukan pemeriksaan terkait unsur pidana jual beli fiktif dan penipuan yang dilakukan oleh Tergugat I terlebih dahulu sebelum dilakukan pemeriksaan perdatanya. Dengan demikian, gugatan yang diajukan oleh Penggugat sebaiknya dinyatakan DITOLAK atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

d. Pihak Para Tergugat dalam Petitum tidak sesuai dengan Posita;

- Dalam Posita, Penggugat menyebutkan Para Tergugat terdiri dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V;
- Namun dalam Petitum Angka 8, Penggugat menyebut para Tergugat terdiri dari Tergugat Intervensi I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V;
- Adanya Tergugat Intervensi I dalam Petitum menimbulkan ketidakjelasan dan keraguan mengenai pihak yang dimaksud oleh Penggugat sebagai Tergugat Intervensi I mengingat tidak disebutkan dalam Posita;
- Ketidaksesuaian ini menimbulkan adanya cacat formal dalam gugatan sehingga memerlukan penjelasan lebih lanjut atau perbaikan sebagaimana mestinya karena berdampak pada para pihak yang akan disebutkan dalam putusan nantinya;
- Bahwa mengacu pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1340 K/Sip/1975 tanggal 15 Mei 1979, disebutkan :

Halaman 30 Putusan Nomor 570/PDT /2017/PT.DKI.



"Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, oleh karena (gugatan tersebut) tidak memenuhi persyaratan formal, gugatan masih dapat diajukan lagi";

- Terkait hal itu, maka sepatutnya gugatan ini dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijke Verklaard) dikarenakan adanya cacat formil dalam gugatan tersebut yang masih harus diperbaiki;

4. Plurium Litis Konsortium (Gugatan Kurang Pihak) :

- a. Bahwa dalam dalil gugatannya pada angka 13 halaman 3 s.d. 4, Penggugat menyebutkan bahwa dasar gugatannya adalah Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh Tergugat I yang pada intinya menyatakan bahwa obyek perkara aquo yang terletak di Jalan Bangka II No. 30 RT. 008 RW. 03, Kel. Pela Mampang, Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, masih milik Penggugat dan tidak pernah dijualbelikan kepada siapapun termasuk kepada Tergugat I, dan Tergugat I telah melakukan kesalahan membuat Akta Jual Beli dan mengajukan balik nama menjadi atas nama Tergugat I serta menjaminkan obyek perkara a quo kepada PT. Bank Buana Indonesia, Tbk dan bank lainnya;
- b. Terkait dengan pernyataan tersebut, perlu diteliti lebih lanjut mengenai proses jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I di hadapan PPAT Otty Hari Chandra Ubayani, SH., pada tanggal 23 Januari 2007 sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 03/2007 tanggal 23 Januari 2007 dan Akta Jual Beli dimaksud perlu pula untuk disampaikan sebagai alat bukti di persidangan guna membuktikan keabsahannya;
- c. Mengingat Tergugat I tidak pernah hadir dalam persidangan dan telah pula dianggap melepaskan hak jawabnya, maka demi suatu keadilan, seharusnya PPAT Otty Hari Chandra Ubayani, SH., turut ditarik sebagai para pihak yang digugat dalam gugatan ini karena yang bersangkutan yang mengetahui dan bertanggung jawab terhadap proses jual beli dan balik nama tersebut, termasuk juga bila ternyata ada kesalahan atau rekayasa di dalamnya. Tentunya sebagai PPAT, yang bersangkutan telah melakukan verifikasi terlebih dahulu mengenai legalitas proses jual beli dan balik nama atas obyek perkara a quo guna menghindari permasalahan hukum di kemudian hari serta;
- d. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 216K/Sip/1974 tanggal 27 Maret 1975 jo. Nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 6 Juni 1976 jo. 878K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1979 menyatakan :

Halaman 31 Putusan Nomor 570/PDT /2017/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan a quo adalah karena ada kesalahan formil yaitu pihak yang seharusnya digugat tetapi belum digugat";

- e. Bahwa dengan tidak ditariknya PPAT Otty Hari Chandra Ubayani, SH., sebagai pihak dalam perkara a quo, maka terdapat kesalahan formil dalam gugatan. Hal tersebut sesuai Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 365 K/Pdt/1984 tgl. 31 Agustus 1985 yang menyatakan :  
"Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat";
  - f. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
5. Eksepsi Diskualifikasi in Persona :
- a. Bahwa pada angka 1 halaman 2 dalil gugatannya, Penggugat menyatakan sebagai pemilik sebidang tanah seluas lebih kurang 168 M2 dan bangunan rumah tinggal di atasnya seluas 296 M2, yang terletak di Jalan Bangka II No. 30 RT. 008 RW. 03, Kel. Pela Mampang, Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, sesuai SHM No. 1303/Pela Mampang;
  - b. Bahwa telah terjadi Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat di hadapan PPAT Otty Hari Chandra Ubayani, SH., sebagaimana dituangkan dalam akta otentik berupa Akta Jual Beli Nomor 03/2007 tanggal 23 Januari 2007 dan telah pula didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan pada tanggal 21 Maret 2007 guna memenuhi asas publisitas sahnya Akta Jual Beli tersebut, sehingga kepemilikan atas obyek dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1303/Pela Mampang yang terletak di Jalan Bangka II No. 30 RT. 008 RW. 03, Kel. Pela Mampang, Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, TELAH BERALIH dari Penggugat kepada Tergugat I secara sah menurut ketentuan hukum yang berlaku;
  - c. Dengan peralihan tersebut, maka secara hukum formal, Penggugat bukan lagi sebagai pemilik obyek dimaksud dan sudah tidak berhak atas kepemilikannya. Sehingga apabila Penggugat mengajukan gugatan dalam kapasitasnya sebagai pemilik, maka hal tersebut tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku karena pada hakekatnya Penggugat bukanlah lagi pemilik atas obyek perkara a quo;

Halaman 32 Putusan Nomor 570/PDT/2017/PT.DKL





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bahwa dengan demikian, gugatan perkara a quo diajukan oleh orang yang tidak berhak mengajukan gugatan dalam kapasitasnya sebagai pemilik obyek perkara a quo (diskualifikasi in persona) sehingga gugatan ini mengandung cacat formil dan patut untuk DITOLAK (Niet Ontvankelijke Verklaard);

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat III akan hal kebenarannya;
2. Bahwa dalam dalil-dalil gugatannya Penggugat mendalilkan beberapa hal sebagai berikut :
  - Dasar gugatan Penggugat adalah Surat Pernyataan yang dibuat oleh Tergugat I yang menyatakan bahwa Penggugat sebagai pemilik sah obyek perkara a quo dan belum pernah melakukan jual beli atas obyek perkara a quo kepada siapapun termasuk kepada Tergugat I, dan Tergugat I telah melakukan kesalahan karena membuat Akta Jual Beli antara Tergugat I dengan Penggugat seolah-olah tanah berikut bangunan rumah tinggal di atasnya atas obyek perkara a quo telah diperjualbelikan kepada Tergugat I dan kemudian dibaliknama serta dijaminkan ke PT. Bank Buana Indonesia Tbk dan bank lainnya;
  - Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan hams mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 1303/Pela Mampang kepada Penggugat selaku pemilik sah aset tersebut;
  - Penetapan Eksekusi Nomor 30/Eks.RL/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 26 Mei 2015 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak sah dan harus dibatalkan demikian pula dengan Perjanjian Kredit yang mendasari perikatan hutang-piutang harus pula dinyatakan tidak sah dan dibatalkan;
3. Bahwa Tergugat III selanjutnya akan menguraikan penjelasan mengenai hal-hal yang terkait dengan pokok perkara sebagai berikut :

## PROSES AKTA JUAL BELI DAN BALIK NAMA SERTA PENJAMINAN SHM NO. 1303/PELA MAMPANG TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU;

1. Dalam surat Gugatannya, Penggugat pada intinya mendalilkan sebagai pemilik sebidang tanah seluas lebih kurang 168 M2 dan bangunan rumah tinggal di atasnya seluas 296 M2, yang terletak di Jalan Bangka II No. 30

Halaman 33 Putusan Nomor 570/PDT /2017/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT. 008 RW. 03, Kel. Pela Mampang, Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, sesuai SHM No. 1303/ Pela Mampang dan tidak pernah menjual aset dengan SHM No. 1303/Pela Mampang kepada siapapun;

2. Penggugat juga mendalilkan bahwa dasar gugatannya adalah adanya Surat Pernyataan dari Tergugat I yang menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah dari obyek perkara a quo SHM No. 1303/Pela Mampang dan Tergugat I telah melakukan kesalahan dalam membuat Akta Jual Beli antara Tergugat I dengan Penggugat seolah-olah tanah berikut bangunan rumah tinggal di atasnya atas obyek perkara a quo telah diperjualbelikan kepada Tergugat I dan kemudian dibaliknama serta dijamin ke PT. Bank Buana Indonesia Tbk dan bank lainnya. Terkait dengan itu, Tergugat I menyatakan bertanggung jawab atas semua resiko dan/atau akibat hutang Tergugat I terhadap PT. Bank Buana Indonesia, Tbk dan bank lainnya;

3. Surat Pernyataan tersebut tidak dapat begitu saja dipercaya, melainkan ada beberapa hal yang perlu diklarifikasi dan diverifikasi terlebih dahulu yaitu :

- Apakah Penggugat turut menandatangani Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas obyek perkara a quo yang dibuat oleh/di hadapan PPAT Otty Hari Chandra Ubayani, SH., pada tanggal 23 Januari 2007 sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 03/2007 tanggal 23 Januari 2007;

Bila Penggugat turut menandatangani Akta Jual Beli tersebut, maka Surat Pernyataan itu PATUT DIDUGA hanyalah rekayasa dan wujud persekongkolan jahat Penggugat dan Tergugat I yang semata-mata untuk menghalang-halangi penguasaan obyek perkara a quo oleh yang berhak (pemenang lelang/ Tergugat V) yang dilakukan berdasarkan Penetapan Eksekusi Nomor 30/Eks.RL/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 26 Mei 2015 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sehingga baik Penggugat maupun Tergugat I patut dituntut secara pidana serta dapat dipandang pula sebagai pihak yang tidak menghormati penetapan dari lembaga peradilan;

Untuk itu, PPAT Otty Hari Chandra Ubayani, SH., sangat perlu turut dilibatkandalam perkara ini agar diperoleh keadilan yang sebenarnya sesuai dengan fakta hukum yang ada;

- Apakah Tergugat I memberitahu kepada Badan Pertanahan Nasional maupun para kreditor yaitu PT. Bank Buana Indonesia, Tbk (sekarang PT. Bank UOB Buana, Tbk), PT. Bank Panin, Tbk, dan PT. Bank CIMB Niaga, Tbk mengenai kesalahan karena Tergugat I membuat Akta Jual

Halaman 34 Putusan Nomor 570/PDT /2017/PT.DKI.

#### 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)



Beli yang menyebabkan obyek perkara a quo dibalik nama atas nama Tergugat I;

Bila adanya kesalahan dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut tidak diinformasikan baik kepada Badan Pertanahan Nasional maupun kepada para Kreditor, berarti Tergugat I telah melakukan tindak pidana penipuan terhadap Badan Pertanahan Nasional dan para Kreditor sehingga patut dituntut secara pidana karena Tergugat I secara sengaja menutup-nutupi kebenarannya dan telah menimbulkan kerugian bagi banyak pihak, termasuk juga kerugian bagi Penggugat;

- Apakah Tergugat I menunjukkan itikad baik untuk bertanggung jawab atas semua resiko dan/atau akibat hutang Tergugat I terhadap para kreditor;

Pada kenyataannya, Tergugat I tidak pernah hadir dalam persidangan perkara ini. Bukan karena alamat Tergugat I tidak ditemukan, tapi karena Tergugat I memang tidak beritikad baik untuk menghadiri persidangan. Bahkan saat ini Tergugat I di sedang mengajukan upaya banding dalam perkara Nomor 153/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel, karena gugatannya terkait eksekusi lelang atas obyek SHM No. 1303/Pela Mampang (obyek perkara a quo) telah DITOLAK oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Hal ini membuktikan bahwa Tergugat I tidak sungguh-sungguh beritikad baik untuk bertanggung jawab atas semua resiko dan/atau akibat hutang-hutangnya sebagaimana disebutkan dalam Surat Pernyataan tersebut;

- Mengapa setelah dilakukan eksekusi terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 1303/Pela Mampang barulah Surat Pernyataan tersebut "dimunculkan" padahal obyek tersebut telah berkali-kali dijaminakan sebelumnya dan mengapa Penggugat tidak melaporkan Tergugat I ke Kepolisian atau menuntut Tergugat I secara peradilan pidana apabila memang benar adanya unsur penipuan di dalamnya;

Adanya Surat Pernyataan itu perlu diselidiki lebih lanjut apakah materi dan keberadaan Surat Pernyataan memang "dikondisikan" untuk mendukung alibi antara Penggugat dan Tergugat I atau memang merupakan penjelasan dari kenyataan sebenarnya. Apabila memang yang diuraikan adalah hal yang sebenarnya, sangatlah aneh apabila Penggugat sebagai pihak yang dirugikan tidak segera melaporkan Tergugat I ke Kepolisian mengingat adanya unsur penipuan di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalamnya yang dilakukan oleh Tergugat I. Dan sangatlah aneh juga bila Penggugat tidak menuntut Tergugat I secara pidana melainkan hanya secara perdata dan itu pun tidak pernah dihadiri oleh Tergugat I, sehingga PATUT DIDUGA bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah mengatur suatu skenario tertentu;

4. Bahwa mengacu pada catatan yang terdapat dalam lembar Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan, dan Pencatatan lainnya dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1303/Pela Mampang diketahui bahwa antara Muhamad Ali Husein (Penggugat) dengan Yusri Yusuf (Tergugat I) telah dilakukan Jual Beli pada tanggal 23 Januari 2007;
5. Peristiwa Jual Beli tersebut dituangkan dalam akta otentik yaitu Akta Jual Beli Nomor 03/2007 tanggal 23 Januari 2007 yang dibuat oleh/di hadapan PPAT Otty Hari Chandra Ubayani, SH., serta didaftarkan pada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan pada tanggal 21 Maret 2007 sehingga syarat publisitas dari akta otentik tersebut telah terpenuhi dan menjadi alat pembuktian yang sempurna dari suatu peristiwa hukum;
6. Atas obyek tersebut telah berkali-kali dijaminkan oleh Tergugat I ke beberapa bank, yaitu :
  - PT. Bank Buana Indonesia, Tbk (yang kemudian berubah nama menjadi PT. Bank UOB Buana, Tbk) pada tanggal 30 Maret 2007 dengan Hak Tanggungan No. 1144/2007, dan telah dihapws karena pelunasan berdasarkan surat PT. Bank UOB Buana Tbk Jakarta tgl. 21 -05-2008 Nomor 08/CCO/2534;
  - PT. Bank Panin Tbk pada tanggal 15 Juli 2008 dengan Hak Tanggungan Nomor 3361/2008, dan telah dihapus karena pelunasan pada tanggal 28-10-2009 No. 2120/JAP-CPO/EXT/09, dan;
  - PT. Bank CIMB Niaga pada tanggal 11 Desember 2009 dengan Hak Tanggungan Nomor 4625/2009, dan telah macet sehingga dieksekusi lelang pada tanggal 17 Oktober 2014 dengan Risalah Lelang No. 145/2014;
7. Penjaminan utang yang berkali-kali ke beberapa bank yang berbeda-beda tersebut secara logika hukum menunjukkan bahwa KEPEMILIKAN TERGUGAT I atas obyek perkara a quo DIAKUI oleh Bank Kreditor sehingga menyetujui proses kreditnya dengan jaminan Hak Tanggungan aset dimaksud karena telah melalui proses verifikasi legalitas data;

Halaman 36 Putusan Nomor 570/PDT /2017/PT.DKI.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa lelang dilaksanakan pada tanggal 17 Oktober 2014 namun Penggugat baru mengajukan gugatannya pada tanggal 08 Oktober 2015, padahal sesuai surat Nomor 0288/DSP/JKT1-ILWO/CBLWG/IX/2014 tanggal 03 Oktober 2014 perihal Surat Pemberitahuan Lelang, rencana lelang telah diberitahukan Tergugat II kepada penghuni obyek perkara a quo yang dalam hal ini adalah Penggugat sebagaimana pengakuannya dalil gugatannya pada angka 2 halaman 2 yang mengaku sebagai penghuni obyek perkara a quo hingga sekarang;
9. Bahwa apabila Penggugat merasa hak-haknya dirugikan atas rencana pelaksanaan lelang tersebut, seharusnya Penggugat segera menginformasikan kepada pihak-pihak yang terkait dengan eksekusi lelang dimaksud agar diambil langkah-langkah yang tepat karena pada hakekatnya, gugatan yang diajukan setelah eksekusi lelang secara yuridis tidak dapat diterima. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1261K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981 menyebutkan :  
"Suatu gugatan terhadap lelang yang diajukan setelah eksekusi lelang, gugatan tersebut secara yuridis tidak dapat diterima";

PELAKSANAAN EKSEKUSI LELANG TELAH DILAKUKAN SESUAI KETENTUAN YANG BERLAKU DAN BUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

1. Bahwa hakekatnya Lelang adalah suatu penjualan yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang. Lelang menurut sejarahnya berasal dari bahasa latin yaitu audio yang berarti peningkatan harga secara bertahap. Para ahli menemukan di dalam literatur Yunani bahwa lelang telah dikenal sejak 450 tahun sebelum Masehi. Di Indonesia, lelang secara resmi masuk dalam perundang-undangan sejak 1908, yaitu dengan berlakunya Vendu Reglement (VR) Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908 :189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941 : 3;
2. Bahwa tentang definisi lelang tersebut di atas, diatur lebih lanjut di dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan :  
"Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat

Halaman 37 Putusan Nomor 570/PDT /2017/PT.DKL

### 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)



atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang";

3. Bahwa lelang merupakan cara penjualan barang yang memenuhi azas-azas yang baik, yang dikenal dengan azas-azas lelang, yaitu azas transparansi (transparency/publicity), azas persaingan (competition), azas kepastian (certainty), azas pertanggungjawaban (accountability), azas efisiensi (efficiency). Azas-azas lelang tersebut terpenuhi dan tercermin dari setiap tahapan pelaksanaan lelang antara lain proses pengumuman lelang yang terbuka untuk umum guna menarik sebanyak-banyaknya calon Pembeli untuk kemudian bersaing bebas menawar harga lelang sehingga tercapai harga tertinggi;
4. Bahwa setiap individu/badan hukum yang berkeinginan untuk melaksanakan lelang haruslah mengajukan permohonan lelangnya terlebih dahulu, hal permohonan lelang telah diatur di dalam pasal 10 sampai dengan pasal 18 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang dalam Pasal 10 Ayat (1)-nya menyebutkan "Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk jlimintakan jadwalpelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya";
  - Dalam perkara a quo permohonan lelang telah dilakukan oleh Tergugat II dengan menyampaikan surat permohonan lelang secara resmi kepada Tergugat III melalui Surat No. 483/PLWO/CBLWG/NGA/IX/2014 tanggal 23 September 2014 (beserta lampirannya) perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Ulang;
5. Dalam hal lelang yang objeknya berupa Barang Tidak Bergerak (dhi. berupa tanah dan bangunan yang melekat diatasnya) maka sebelum dilaksanakan lelang wajib dimintakan Surat Keterangan Tanah (SKT)-nya kepada Kantor Pertanahan berwenang, hal SKT telah diatur dalam pasal 22 sampai dengan pasal 23 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dimana Pasal 22 ayat (1)-nya menyebutkan : "Pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan SKT dari Kantor Pertanahan setempat";





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Di dalam perkara a quo, sebelum pelaksanaan lelang, maka terlebih dahulu telah dimintakan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) kepada kantor pertanahan berwenang, sehingga kemudian Kantor Pertanahan Jakarta Timur menerbitkan SKPT. No. 318/SKPTA/II/2014 tanggal 10 Juli 2014, yang isinya menerangkan bahwa atas sebidang tanah SHM No. 1303/Pela Mampang, luas 200 m2, terletak di Jl. Bangka II No. 21 RT. 008/RW. 003, Kel. Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan a.n. Yusri Yusuf, Bachelor of Science, telah dibebani HAK TANGGUNGAN PERTAMA tanggal 11 Desember 2009 No. 4625/2009 atas nama PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. berkedudukan di Jakarta, berdasarkan Akta PPAT tanggal 12 November 2009 No. 35/2009;
- 6. Bahwa selanjutnya terhadap setiap permohonan lelang yang diterimanya, maka Kepala KPKNL wajib mengeluarkan putusan tentang disetujui atau tidak disetujuinya suatu permohonan lelang. Terhadap permohonan lelang yang telah memenuhi syarat legalitas formal Subjek dan Objek Lelang maka Kepala KPKNL wajib untuk menyetujui dan menetapkan jadwal lelangnya, hal ini pun sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa : "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang";
  - Di dalam perkara a quo Tergugat III telah memberikan persetujuan atas permohonan lelang yang sebelumnya telah diajukan oleh Tergugat II, dengan cara menerbitkan Surat No. 1883/WKN.7/KNL.03/2014 tanggal 26 September 2014 perihal : Penetapan Jadwal Lelang Ulang;
  - Pemberian persetujuan lelang tersebut dikarenakan telah terpenuhinya syarat legalitas formal Subjek dan Objek lelang;
- 7. Sedangkan yang dimaksud memenuhi legalitas formal Subjek dan Objek Lelang adalah sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 1 Angka 23 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa : "Legalitas formal subjek dan objek lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh pemohon lelang/Penjual sesuai jenis

Halaman 39 Putusan Nomor 570/PDT /2017/PT.DKI.

#### 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)



lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antarpemohon lelang/ Penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang), sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang";

8. Bahwa di dalam perkara a quo, untuk memenuhi syarat Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang tersebut, maka di dalam permohonan lelang, oleh Tergugat II disertakan dokumen-dokumen yang semestinya antara lain :

a) Salinan Akta Perjanjian Kredit :

- ✓ Akte Perjanjian Kredit No. 1270/LGL/PK/SBR/X/2009 tanggal 28 Oktober 2009 dibuat di bawah tangan antara PT. Bank CIMB Niaga (Tergugat II) selaku Kreditor dengan CV Poliyama Jaya selaku Debitor yang diwakili oleh Yusri Yusuf (Tergugat I) dan Susanti, Ida Heryani, serta Siti Andriani, SE., beserta seluruh addendum maupun perpanjangannya;

b) Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) :

- ✓ APHT No. 35/2009 tanggal 12 Nopember 2009 dibuat oleh/di hadapan Suparman Hasyim, SH., PPAT di Jakarta Selatan;

c) Salinan Sertifikat Hak Tanggungan :

- ✓ Sertifikat Hak Tanggungan No. 4625/2009 yang menyatakan bahwa atas sebidang tanah SHM No. 1303/Pela Mampang, luas 200 m2, sesuai dengan yang tercantum dalam Akte APHT No. 35/2009 tanggal 12 Nopember 2009 dibuat oleh/di hadapan Suparman Hasyim, SH., PPAT di Jakarta Selatan telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas nama PT. Bank CIMB Niaga Tbk. berkedudukan di Jakarta;

d) Surat Keterangan Kewajiban Debitor :

- ✓ Surat yang ditandatangani oleh PT. Bank CIMB Niaga Tbk. Jakarta No. 487/PLWO/CBLWG/NGA/IX/2014 tanggal 23 September, 2014 perihal Perincian Hutang, yang menyatakan bahwa Tergugat I selaku Debitor mempunyai total jumlah hutang kepada PT. Bank CIMB Niaga Tbk. sebesar Rp. 1.078.486.820,-;

e) Salinan surat peringatan kepada Debitor wanprestasi yang terdiri dari :

- ✓ Surat Peringatan I : surat peringatan dari Tergugat II kepada Tergugat I, Nomor 0110/DSP/JKT1ILWO/SMME/IV/2014 tanggal 07 April 2014 perihal : Surat Peringatan I (Pertama);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ✓ Surat Peringatan II : surat peringatan dari Tergugat II kepada Tergugat I, Nomor 0121/DSP/JKT1ILWO/SMME/IV/2014 tanggal 15 April 2014 perihal : Surat Peringatan II (Kedua);
- ✓ Surat Peringatan III : surat peringatan dari Tergugat II kepada Tergugat I, Nomor 0128/DSP/JKT1ILWO/SMME/IV/2014 tanggal 23 April 2014 perihal : Surat Peringatan III (Ketiga);
- f) Surat Pemberitahuan Rencana Lelang kepada Tergugat I :
  - ✓ Sebelum dilaksanakan lelang, maka telah dilakukan pemberitahuan rencana lelangnya kepada Debitur (dhi. Tergugat I) melalui surat Nomo 0289/DSP/JKT1-ILWO/CBLWG/IX/2014 tanggal 02 Oktober 2014 perihal : Surat Pemberitahuan Lelang;
- g) Asli bukti kepemilikan Hak Atas Tanah berupa Buka Tanah SHM No. 1303/Pela Mampang :
  - ✓ Bahwa objek yang akan dilelang adalah telah jelas adanya dan jelas legalitasnya yaitu sebidang tanah SHM No. 1303/Pela Mampang, Luas 200 m2, terletak di Jl. Bangka II No. 21 RT. 008/RW. 003, Kel. Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, a.n. Yusri Yusuf, Bachelor of Science;
  - ✓ Gambar Situasi No. 1232/1987 tanggal 4-8-1987;
- 9. Atas persetujuan pelaksanaan lelang tersebut kemudian Penjual selaku Pemohon Lelang wajib menetapkan "Nilai Limit" lelang yang fungsinya sebagai acuan/patokan harga terendah bagi Pejabat Lelang untuk menetapkan pemenang lelangnya, dimana yang ditetapkan sebagai pemenang lelang adalah penawaran harga lelang yang tertinggi yang telah melebihi nilai limit, hal ini sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 35 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa : "Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit" jo. ayat (2) yang menyatakan bahwa : "Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang" jo. ayat (3) yang menyatakan : "Persyaratan adanya Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat tidak diberlakukan pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak milik orang atau badan hukum/badan usaha swasta". Dengan demikian, untuk lelang eksekusi didalam perkara a quo ditentukan adanya Nilai Limit Lelang yang menjadi Hak, Kewenangan, sekaligus Tanggung Jawab dari Tergugat I selaku Pemohon Lelang/Penjual;

Halaman 41 Putusan Nomor 570/PDT /2017/PT.DKI.



- Di dalam perkara a quo, Nilai Limit telah ditetapkan oleh Tergugat II dan disampaikan kepada Tergugat III sebelum lelang dilaksanakan;
  - Nilai limit lelang tersebut ditetapkan oleh Tergugat II dan disampaikan kepada Tergugat III melalui surat No. 404/PLWO/CBLWG/NGA/IX/2014 tanggal 22 September 2014 perihal Pernyataan Limit Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang intinya berisi pernyataan bahwa Tergugat II telah menetapkan Nilai Limit Lelang sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);
10. Setelah semua persyaratan permohonan lelang telah dipenuhi dan jadwal lelang telah ditetapkan oleh Kepala KPKNL, maka wajib hukumnya untuk dilakukan pengumuman rencana lelangnya. Adapun yang dimaksud pengumuman lelang adalah sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 1 Angka 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan bahwa "Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan" jo. Pasal 44 ayat (1) yang menyebutkan bahwa "Penjualan secara lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual" jo. Pasal 42 Ayat (1) yang menyebutkan bahwa "Pengumuman Lelang paling sedikit memuat : dalam huruf b. : "hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan" jo. Pasal 47 ayat (1) huruf a butir 1 yang menyebutkan "Pengumuman Lelang untuk pelaksanaan Lelang Eksekusi barang tidak bergerak yang diulang atau barang bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang tidak bergerak dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari sebelum pelaksanaan lelang, jika waktu pelaksanaan lelang ulang dimaksud tidak melebihi 60 (enam puluh) hari sejak pelaksanaan lelang terdahulu atau sejak pelaksanaan lelang terakhir";
- Di dalam perkara a quo telah dilakukan Pengumuman Lelang Ulang oleh Tergugat I yaitu melalui Surat Kabar Harian "Terbit" tanggal 10 Oktober 2014;
13. Bahwa Lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat II melalui perantara Tergugat VI dalam perkara aquo, merupakan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) dimana pelaksanaan lelangnya dilakukan secara "Parate Eksekusi" yang artinya



tidak memerlukan putusan/ penetapan dari pengadilan terlebih dahulu. Hal tersebut telah diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, antara lain pada :

- a) Pasal 6 yang menyebutkan : "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut";
- b) Jo. Pasal 20 ayat (1) : apabila Debitor cidera janji, maka berdasarkan :
  - ✓ Butir a. : Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6;

14. Bahwa lelang eksekusi pasal 6 UUHT dalam perkara a quo telah sesuai pula dengan janji-janji Debitor apabila ia wanprestasi, sebagaimana tercantum di dalam APHT No. 35/2009 tanggal 12 November 2009 di buat di hadapan/oleh Suparman Hasyim, SH., PPAT berkedudukan di Jakarta Selatan yang sebelumnya telah ditandatangani bersama antara Tergugat I selaku Debitor bersama-sama dengan Tergugat II selaku Kreditor, 2 (dua) orang Saksi, dan ditandatangani pula oleh PPAT yang bersangkutan. Janji-janji Debitor tersebut tercantum pada halaman ke-8 sampai dengan ke-9 dari APHT No. 35/2009 tanggal 12 November 2009 dibuat di oleh/dihadapan Suparman Hasyim, SH., PPAT berkedudukan di Jakarta Selatan yang berbunyi sebagai berikut :

"Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh pihak Pertama, Pihak Kedua (Kreditor) selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :

- a) Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b) Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c) Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d) Menyerahkan apa yang dijual itu kepada Pembeli yang bersangkutan;
- e) Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas, dan;



- f) Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut";
11. Setiap pelaksanaan lelang WAJIB hukumnya untuk dilakukan di hadapan/ dipimpin oleh seorang "Pejabat Lelang" hal ini sesuai dengan Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan : "Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah";
12. Pejabat Lelang dalam memimpin pelaksanaan lelang selain berkapasitas sebagai pejabat umum yang mempunyai kompetensi absolute sebagaimana terurai di atas, maka Pejabat Lelang juga merupakan Pejabat Umum yang mempunyai Kompetensi Relative dalam melaksanakan lelang, hal ini juga telah diatur pada Pasal 19 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 yang berbunyi : "Tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada" jo. Pasal 15 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 yang berbunyi : "Pejabat Lelang Kelas I mempunyai wilayah jabatan tertentu sesuai dengan wilayah kerja KPKNL, tempat Pejabat Lelang Kelas I berkedudukan" jo. Pasal 16 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 yang berbunyi : "Pejabat Lelang Kelas I berwenang melaksanakan lelang, apabila berkedudukan pada KPKNL";
- Di dalam perkara a quo, pelaksanaan lelang dipimpin oleh Pejabat Lelang dari KPKNL Jakarta III (Tergugat III);
15. Setelah selesai dilaksanakan lelang baik lelang tersebut laku ataupun tidak laku, maka dari setiap pelaksanaan lelang wajib untuk dibuatkan "Risalah Lelang"nya, hal ini sesuai dengan yang diatur dalam :
- a) Vendu Reglement Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908 :189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3 pasal 35 yang berbunyi : "Dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh juru lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri";
- b) Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 Pasal 77 ayat (1) yang menyebutkan : "Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat berita acara lelang yang disebut Risalah Lelang";





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Di dalam perkara a quo, sebagai hasil dari dilaksanakannya pelelangan, maka telah pula diterbitkan Risalah Lelang oleh Tergugat III yaitu Risalah Lelang Nomor : 145/2014 tanggal 17 Oktober 2014, dimana yang ditunjuk sebagai pemenang lelang yang sah adalah Tergugat V;
- 16. Bahwa Risalah Lelang yang telah dibuat dari pelaksanaan lelang merupakan produk hukum dari perbuatan hukum pelaksanaan lelang dimana Risalah Lelang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna hal ini sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 1 butir 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 yang menyatakan bahwa : "Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Risalah Lelang tersebut selanjutnya dapat digunakan sebagai dasar proses Balik Nama oleh Pemenang lelang dan juga sebagai dokumen otentik dari adanya transaksi Pembelian Barang lelang";
- 17. Bahwa Pembeli Lelang dalam perkara a quo telah memenuhi seluruh kewajiban pembayaran dari pelaksanaan lelang dan terhadap pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan, peraturan yang berlaku maka lelang tidak dapat dibatalkan, hal ini sesuai dengan yang dimaksud dan diatur pada :
  - Buku II Mahkamah Agung Halaman 100 angka 23 : "Pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi";
  - Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 yang menyebutkan : "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan";
  - Ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum halaman 100, angka 21 yang menyebutkan "Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan";
- 18. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pelelangan dalam perkara a quo didasari oleh adanya Perjanjian Kredit dan Penjaminan Kredit berupa Hak Tanggungan yang telah dibuat dengan sempurna dengan suatu akta otentik. Dikarenakan adanya perbuatan wanprestasi dari yang berhutang (Tergugat I) maka oleh Tergugat II selaku Kreditor dilakukan tindakan eksekusi lelang terhadap barang jaminannya, dan lelangnya sendiri telah dilaksanakan oleh KPKNL Jakarta III dengan cara-cara yang baik dan benar sesuai dengan yang diatur oleh peraturan perundang-undangan, untuk itu

Halaman 45 Putusan Nomor 570/PDT /2017/PT.DKI.

#### 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)



lelangnya dinyatakan sah secara hukum dan Risalah Lelangnya yang bernomor 145/2014 tanggal 17 Oktober 2014 tidak dapat dibatalkan;

Perjanjian Kredit dan Penetapan Eksekusi Pengosongan dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 30/Eks.RL/2015/PNJkt.Sel tanggal 26 Mei 2015 telah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan :

1. Bahwa Perjanjian Kredit yang dibuat antara Kreditor dengan Debitor merupakan suatu perikatan yang mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (Pacta sunt servanda) sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata;
2. Dalam Perjanjian Kredit Nomor 1270/LGL/PK/SBR/X/2009 tanggal 28 Oktober 2009 berikut addendum maupun perpanjangannya yang dibuat antara PT. Bank CIMB Niaga, Tbk (Tergugat II) dengan CV. Polyama Jaya yang diwakili oleh Tergugat II diatur bahwa apabila Debitor cidera janji maka Tergugat II dapat mengeksekusi obyek jaminan utang untuk menjamin pelunasan utang Debitor;
3. Bahwa Debitor (CV Polyama) telah cidera janji (wanprestasi) dan tak kunjung membayar kewajibannya meskipun telah diberikan peringatan-peringatan oleh pihak Tergugat II secara patut. Oleh karena itu aset jaminan berupa tanah dan bangunan SHM Nomor 1303/Pela Mampang dieksekusi lelang pada tanggal 17 Oktober 2014 oleh Tergugat III atas permohonan Tergugat II. Dan telah laku terjual lelang dengan dimenangkan oleh Tergugat V selaku pembeli lelang yang sah;
4. Bahwa Pembeli lelang selaku subjek hukum yang beritikad baik untuk membeli barang yang dilelang, haruslah diberikan perlindungan oleh hukum. Dalam hal Pembeli/Pemenang Lelang tidak dapat menguasai obyek Lelang, maka perlindungan hukum bagi Pembeli atas hal tersebut adalah dengan mengajukan eksekusi pengosongan oleh Pembeli (Pemenang Lelang) ke Pengadilan Negeri yang berwenang, hal ini sesuai dengan yang diatur pada Pasal 200 (11) HIR/ 218 (2) Rbg. Atas dasar pengajuan pengosongan tersebut, maka kemudian oleh Ketua Pengadilan Negeri akan diterbitkan surat Penetapan Eksekusi Pengosongan. Setelah Penetapan Eksekusi Pengosongan diterbitkan, untuk menjalankan eksekusi pengosongannya, Ketua Pengadilan kemudian menerbitkan Surat Perintah Pengosongan. Dalam hal eksekusi pengosongan terdapat kendala berupa Debitor/Pemberi Hak Tanggungan tidak mau meninggalkan obyek Hak Tanggungan yang telah dilelang, padahal telah dikeluarkan Penetapan Eksekusi Pengosongan dan Surat Perintah Pengosongan dari Ketua



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri, maka dengan terpaksa dilakukan eksekusi pengosongan dengan menggunakan pihak yang berwajib;

5. Dalam perkara a quo Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah tepat mengeluarkan hukumnya, yaitu telah menerbitkan Surat Penetapan 30/Eks.RL/ 2015/PN.Jkt.Sel tanggal 26 Mei 2015 sebagai tindak lanjut dari permohonan penetapan pengosongan yang diajukan oleh Tergugat V. Hal ini juga telah diatur di dalam :

- Buku II MA halaman 99 angka 14 yang menyatakan :  
"Apabila yang dilelang itu adalah tanah/ tanah dan rumah yang sedang ditempati/ dikuasai oleh tersita/ terlelang maka dengan menunjuk kepada ketentuan yang terdapat pada pasal 200 ayat (10) dan 11 HIR atau pasal 218 RBg, apabila terlelang tidak bersedia untuk menyerahkan tanah/ rumah dan tanah itu secara kosong maka terlelang beserta keluarganya, akan dikeluarkan dengan pasal, apabila perlu dengan bantuan yang berwajib dantanah/ tanah dan rumah tersebut berdasarkan permohonan yang diajukan oleh pemenang lelang";
- Buku II MA halaman 100 angka 18 menyatakan :  
"Agar diperhatikan ketentuan yang terdapat dalam pasal 198, 199, 227 (3) HIR atau pasal 213, 214, dan pasal 261 (2) Rbg "Bahwa penyewa, Pembeli, orang yang mendapat hibah, yang memperoleh tanah/tanah rumah tersebut, setelah tanah/rumah tersebut di sita dan sita itu telah didaftarkan sesuai ketentuan dalam pasal tersebut diatas ini juga termasuk orang-orang yang akan dikeluarkan secara paksa dari tanah/tanah dan rumah tersebut";
- Buku II Mahkamah Agung Halaman 100 angka 23 :  
"Pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi";

6. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Perjanjian Kredit dan Penetapan Pengosongan dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan 30/Eks.RL/ 2015/PN.Jkt.Sel tanggal 26 Mei 2015 sangat berkekuatan hukum, untuk itu dalil penggugat yang menyatakan penetapan pengosongan dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 30/Eks.RL/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 26 Mei 2015 agar dinyatakan batal adalah dalil Penggugat yang haruslah DITOLAK;

Maka : berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amarnya yang berbunyi sebagai berikut :

Halaman 47 Putusan Nomor 570/PDT /2017/PT.DKI.

#### 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)



**PETITUM PRIMAIR :**

Dalam Eksepsi :

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan bahwa Eksepsi Tergugat III adalah tepat dan beralasan;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini;
4. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum dan berharga Risalah Lelang Nomor : 145/2014 tanggal 17 Oktober 2014;
3. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang diperantarai Tergugat III di dalam perkara a quo, telah sesuai ketentuan hukum yang berlaku;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

**PETITUM SUBSIDAIR :**

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding V semula Tergugat V telah mengajukan jawaban tertulis sebagaimana surat tertanggal 9 Februari 2016, yang pada intinya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

- I. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK SEBAB PENGGUGAT TIDAK MENARIK PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) SELAKU PEMBUAT AKTA JUAL BELI TANAH OBYEK SENGKETA SEBAGAI PIHAK;
  1. Bahwa tanah objek sengketa yang diklaim sebagai milik Penggugat, yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Bangka II No. 30, RT. 008, RW. 03, Kel. Pela Mampang, Kec. Mampang Prapatan, sesuai Sertifikat Hak Milik No. 1303/Pela Mampang tersebut sesungguhnya telah dijual dan dialihkan oleh Penggugat kepada Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Tanah No. 03/2007 tertanggal 23 Januari 2007 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Otty Hari Chandra Ubayani, SH.;
  2. Bahwa karena dalam gugatan butir 6, Penggugat mengklaim tidak pernah menjual atau mengalihkan tanah yang menjadi objek sengketa tersebut, maka gugatan tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Otty Hari Chandra Ubayani, SH., sebagai pihak, maka gugatan ini menjadi KURANG PIHAK;



**II. GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR KARENA BELUM ADA PUTUSAN PIDANA BERKAITAN DENGAN PENGALIHAN HAK ATAS TANAH OBYEK SENGKETA DARI PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT I SECARA TANPA HAK;**

1. Bahwa dalam posita Gugatan Penggugat butir 6 dan 11, Penggugat mendalilkan tidak pernah menjual atau mengalihkan obyek sengketa berupa tanah dan rumah tinggal di atas sesuai SHM No. 1303/Pelampang kepada siapapun termasuk kepada Tergugat I;
2. Bahwa sebaliknya, berdasarkan posita butir 3, Penggugat mendalilkan telah mendapatkan informasi langsung dari Tergugat I bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa telah beralih kepemilikannya kepada Tergugat I dan oleh Tergugat I telah diagunkan sebagai jaminan kredit di Tergugat II;
3. Bahwa peralihan hak atas tanah obyek sengketa tanpa sepengetahuan pemilik hak sebagaimana didalilkan Penggugat dalam posita butir 11 jelas merupakan perbuatan pidana, dimana perbuatan pidana tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu kebenarannya oleh Penggugat;
4. Bahwa gugatan yang diajukan sebelum adanya putusan pidana, maka gugatan dalam perkara ini adalah PREMATUR;

**III. GUGATAN KABUR KARENA PETITUM TIDAK DIDUKUNG OLEH POSITA;**

1. Bahwa dalam petitum butir 2, Penggugat mohon agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan Melawan Hukum (PMH), namun dalam posita tidak ada satu dalilpun yang dapat menerangkan dan menjelaskan Perbuatan Melawan Hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat V;
2. Bahwa demikian juga dengan petitum butir 5 yang mohon agar Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 30/Eks.RL/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 26 Mei 2016 dinyatakan batal dan tidak sah, namun dalam posita tidak ada dalilpun yang dapat menjelaskan kenapa Penetapan tersebut harus dinyatakan batal dan tidak sah;

**IV. GUGATAN SALAH SUBYEK KARENA TERGUGAT V SAMA SEKALI TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM BERKAIT DENGAN PERMASALAHAN PENGGUGAT DAN TERGUGAT I;**

1. Bahwa Tergugat V tidak tahu menahu dan sama sekali tidak berkait atau ada hubungan hukum dengan permasalahan antara Penggugat dan Tergugat I;



2. Bahwa dengan diikut sertakan Tergugat V sebagai pihak dalam perkara ini jelas salah subyek;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali dengan tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat V;
2. Bahwa apa yang telah dikemukakan Tergugat V dalam Eksepsi mohon dianggap sebagai satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara;
3. Bahwa tanah dan bangunan obyek sengketa yakni berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Bangka II No. 30, RT. 008, RW. 03, Kel. Pela mampang, Kec. Mampang Prapatan, sesuai Sertifikat Hak Milik No. 1303/Pela Mampang TELAH DIJUAL oleh Penggugat kepada Tergugat I atas dasar Akta Jual Beli No. 03 tanggal 23 Januari 2007 yang dibuat di hadapan OTTY HARI CHANDRA UBAYANI, SH., PPAT Jakarta;
4. Bahwa Tergugat V adalah pemenang lelang yang beritikad baik atas tanah obyek sengketa tersebut, sehingga secara hukum kepentingannya haruslah dilindungi oleh Undang-Undang;
5. Bahwa adalah hak Tergugat V sebagai pemenang lelang untuk memohon Eksekusi pengosongan atas tanah dan bangunan obyek sengketa sebagaimana diatur dalam pasal 200 HIR apabila Tergugat I tidak mau mengosongkan secara sukarela;
6. Bahwa permohonan eksekusi pengosongan yang dimohonkan oleh Tergugat V selaku pemenang lelang kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan bukanlah perbuatan melawan hukum;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, maka mohon kiranya majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutuskan :

**DALAM EKSEPSI :**

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

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menjatuhkan putusan tanggal 24 Mei 2016 Nomor 600/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., yang amarnya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

- Menolak seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V;

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 1.546. 000,- ( satu juta lima ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 600/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 30 Mei 2016 yang ditanda tangani oleh I Gde Ngurah Arya Winaya, S.H.,M.H., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 30 Mei 2016 telah menyatakan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Mei 2016 Nomor 600/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 20 Desember 2016 melalui Pengadilan Negeri Bekasi, Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 13 Desember 2016, Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 29 November 2016 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 24 November 2016 dan Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 16 Desember 2016;

Menimbang, bahwa sampai dengan perkara yang dimohonkan banding ini diputus oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, Pembanding semula Penggugat tidak menyerahkan memori banding, sehingga tidak diketahui secara pasti apa yang menjadi keberatan banding dari Pembanding semula Penggugat terhadap putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) Banding Nomor 600/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 17 Januari 2017, Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 20 Desember 2016 melalui Pengadilan Negeri Bekasi, Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 13 Desember 2016, Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 29 November 2016 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Terbanding IV semula Tergugat IV pada

Halaman 51 Putusan Nomor 570/PDT /2017/PT.DKI.



tanggal 24 November 2016 dan Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 16 Desember 2016, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara yang dimohonkan banding tersebut masing-masing selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari hari dan tanggal pemberitahuan;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama diucapkan pada tanggal 24 Mei 2016, Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding pada tanggal 30 Mei 2016, dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat sebagaimana ditentukan menurut undang-undang, maka dengan demikian permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa walaupun Pembanding semula Penggugat tidak menyerahkan memori banding, akan tetapi Majelis Hakim Tingkat Banding tetap akan meneliti serta mempelajari dan memeriksa perkara yang dimohonkan banding tersebut secara keseluruhan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah mempelajari dengan teliti dan seksama Berita Acara Persidangan Pengadilan tingkat pertama, pembuktian dari pihak-pihak yang bersengketa, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Mei 2016 Nomor 600/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. yang dimohonkan banding tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V tersebut telah ditolak oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagai mana tertuang dalam putusannya yang didasari pertimbangan antara lain :

1. Bahwa ditariknya Tergugat III dalam gugatan ini jelas dikarenakan Tergugat III lah yang melakukan pelelangan atas tanah dan bangunan yang di klaim oleh Penggugat sebagai milik Penggugat, sehingga dengan demikian maka penarikan Tergugat III dalam perkara ini tidaklah mengandung *error in persona*;
2. Bahwa eksepsi point 2 sudah memasuki pokok perkara, karena untuk membuktikan benar tidaknya ada perbedaan luas tanah sebagaimana didalilkan dalam eksepsi Tergugat III tersebut tentunya harus memeriksa bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak;
3. Bahwa merupakan hak dari Penggugat untuk menarik pihak mana saja yang dianggapnya telah merugikan kepentingannya dalam suatu gugatan dan



dalam hal ini tidak ditariknya pihak PPAT Otty Hari Chandra Ubayani, tidaklah membuat gugatan Penggugat kurang pihak;

4. Bahwa walaupun kepemilikan objek sengketa telah beralih dari Penggugat kepada Tergugat I secara sah menurut ketentuan hukum yang berlaku, justru inilah yang menjadi pokok gugatan Penggugat yang perlu dibuktikan Penggugat, apakah benar dirinya belum pernah mengalihkan hak atas tanah dan bangunan dimaksud, sehingga eksepsi ini tidak berdasar;

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dapat dibenarkan, karena telah didasarkan pada pertimbangan yang cukup dan diambil alih menjadi pertimbangannya sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, sehingga dengan demikian eksepsi dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V tidak beralasan hukum, harus ditolak dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama bagian Dalam Eksepsi harus dikuatkan;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Dalam Pokok Perkara tersebut telah ditolak seluruhnya oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana tertuang dalam putusannya yang didasari pertimbangan antara lain :

- Bahwa pada tanggal 23 Januari 2007 Penggugat telah melakukan jual beli atas tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1303/Pela Mampang dan atas jual beli tersebut sudah terjadi balik nama atas pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 1303/Pela Mampang yang semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat I pada tanggal 21 Maret 2007;
- Bahwa Tergugat I kemudian menjaminkan SHM Nomor 1303/Pela Mampang kepada Tergugat II sebagai jaminan kredit yang diperoleh Tergugat I dari Tergugat II dan terhadap SHM Nomor 1303/Pela Mampang telah pula dibebankan Hak Tanggungan;
- Bahwa oleh karena Tergugat I tidak menjalankan kewajibannya dalam melunasi kredit yang diperolehnya dari Tergugat II, maka Tergugat II kemudian telah melakukan pelelangan terhadap objek jaminan kredit Tergugat I yaitu berupa tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa SHM Nomor 1303/Pela Mampang;
- Bahwa jelas Penggugat tidak berhasil membuktikan kepemilikan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Bangka II Nomor 30 RT 08/RW 003, Kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Jakarta



Selatan dengan bukti kepemilikan berupa SHM Nomor 1303/Pela Mampang, oleh karena Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya, maka gugatan Penggugat harus ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum Majelis Tingkat Pertama dapat dibenarkan, karena telah didasarkan pada pertimbangan yang cukup dan diambil alih menjadi pertimbangannya sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, sehingga gugatan Penggugat Dalam Pokok Perkara harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Mei 2016 Nomor 600/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. yang dimohonkan banding harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa sebagai pihak yang kalah Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan, yang pada tingkat banding jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan, Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Reglement Indonesia yang Diperbaharui (HIR) dan ketentuan hukum lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

#### **MENGADILI**

1. **Menerima** permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. **Menguatkan** putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Mei 2016 Nomor 600/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan, yang pada tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari Kamis tanggal 2 November 2017, oleh kami Ester Siregar, S.H.,M.H., Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebagai Hakim Ketua, Hanizah Ibrahim M., S.H.,M.H. dan Syamsul Bahri Borut, S.H.,M.H., para Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 29 September 2017 Nomor 570/PEN/PDT/2017/PT.DKI., ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini pada pengadilan tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 15 November 2017, dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota dan Tri Sulistiono, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 29 September 2017 Nomor 570/PDT/2017/PT.DKI. sebagai Panitera Pengganti pada perkara perdata tersebut di atas, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

Hanizah Ibrahim M., S.H.,M.H.

Ester Siregar, S.H.,M.H.

Syamsul Bahri Borut, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Tri Sulistiono

Perincian biaya banding :

- |                |                |
|----------------|----------------|
| 1. Materai     | : Rp 6.000,00  |
| 2. Redaksi     | : Rp 5.000,00  |
| 3. Pemberkasan | : Rp139.000,00 |
| Jumlah         | : Rp150.000,00 |
- (seratus lima puluh ribu rupiah)