



**P U T U S A N**

**Nomor : 414 K/Pdt/2011**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

**TIM LIKUIDASI PT. SEJAHTERA BANK UMUM**,  
berkantor di Jl. KH. Wahid Hasyim No. 65 Jakarta  
Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada : **M.GAUSS**  
**SITOMPUL,SH**, Kepala Sub Bagian Bantuan Hukum III  
D pada Biro Bantuan Hukum Sekretaris Jenderal dan  
ADIMAS ARYO NKP,SH. Pelaksana pada Biro Bantuan  
Hukum Sekretaris Jenderal, beralamat di Gedung  
Djuanda I Departemen Keuangan, Lantai 3, Jalan Dr.  
Wahidin No. 1 Jakarta Pusat,  
Pemohon Kasasi dahulu Pembantah/Pembanding ;

**melawan :**

**PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk (PT. BANK**  
**DUTA)**, dahulu beralamat di Jl. Sudirman Kav. 45  
Jakarta dan terakhir diketahui beralamat di Menara  
Bank Danamon Jl. Prof. Dr. Satrio Kav. E4, Komplek  
Mega Kuningan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :  
1.SABAR M. SIMAMORA,SH.MH. 2. ANDI  
PERDANA,SH., 3. GALANG SIMATUPANG,SH. dan 4.  
ARMAN PRIYO PRASOJO,SH., para Advokat yang  
berkantor pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum  
“SABAR SIMAMORA & PARTNERS”, beralamat di  
Wisma Daria Lantai 3 # 302, Jalan Iskandarsyah Raya  
No.7 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;  
Termohon Kasasi/Terbantah I/Terbanding I;

**D a n :**

1. **PT. ARTINDO ABADI MANUFACTURING**, beralamat  
di Jl. Rungkut Industri III/68-70, Surabaya;
2. **PT. INTINUSA ABADI MANUFACTURING**, beralamat  
di Jl. Rungkut Industri III/68-70, Surabaya;

Hal. 1 dari 33 hal. Put. No.414 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **PT. OEMAN GUMANTI**, beralamat di Jl. Taman Pluit Putri No. 1 RT.005/RW.018, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;
4. **TJAN LILY GUNAWAN** atau ditulis juga **LILY GUNAWAN**, beralamat di Pantai Mutiara Blok F/18 RT.003 RW.016, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;
5. **PT. AGUNG SEDAYU PERMAI**, beralamat di Gedung Harco Mangga Dua Lantai 4, Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta Pusat;

Para turut Termohon Kasasi I dahulu Terbantah II s/d V/Terbanding II s/d V;

**DEPARTEMEN KEUANGAN RI Cq. DIREKTORAT JENDERAL PIUTANG DAN LELANG NEGARA KANTOR WILAYAH III Cq. KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA JAKARTA III**, beralamat di Jalan Prapatan No. 10 Jakarta Pusat,

Turut Termohon Kasasi II dahulu turut Terbantah I dan II/Turut Terbanding I dan II ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembantah telah mengugat sekarang Termohon Kasasi dan para turut Termohon Kasasi dahulu sebagai para Terbantah dan para turut Terbantah di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada pokoknya atas dalil-dalil :

**PEMBANTAH MEWAKILI PT. SEJAHTERA BANK UMUM (dalam likuidasi).**

1. Bahwa terlebih dahulu Pembantah menjelaskan hal-hal sebagai berikut :

- 1.1 Bahwa berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 531/KMK.017/1997 tertanggal 1 November 1997 tentang Pencabutan Izin Usaha PT. Sejahtera Bank Umum (Bukti P-I), terhitung sejak tanggal 1 November 1997 pemerintah telah mencabutan izin usaha PT. Sejahtera Bank Umum ;

Hal. 2 dari 33 hal. Put. No.414 K/Pdt/2011



- 1.2 Bahwa kemudian berdasarkan Akte Risalah Rapat No. 16 tertanggal 24 November 1997 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Hartati Marsono, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta (Bukti P-2) , PT. Sejahtera Bank Umum berikut cabang-cabangnya diseluruh Indonesia dan perwakilan-perwakilannya di luar negeri telah dibubarkan (dilikuidasi) ;
- 1.3 Bahwa sebagaimana disebutkan dalam Akte Risalah Rapat No. 16 tertanggal 24 November 1997 (vide Bukti P-2), pada Rapat Umum Pemegang Saham SBU (DL) yang dilaksanakan pada tanggal 24 November 1997 telah dibentuk Tim Likuidasi PT. SBU (DL). Dan menurut ketentuan Pasal 10 Peraturan Pemerintah No. 25 tahun 1999 (Bukti P-3) jo. Pasal 20 jo. Pasal 25 ayat (2) butir c Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 32/53/KEP/DIR (Bukti P-4), Tim Likuidasi PT. Sejahtera Bank Umum (Dalam Likuidasi) sekarang Pembantah bertanggung jawab atas kepengurusan dan pengelolaan PT. SBU (DL) termasuk berhak dan berwenang mewakili Bank dalam likuidasi di dalam dan di luar Pengadilan. Dengan demikian berarti Pembantah berhak mewakili PT. Sejahtera Bank Umum (Dalam Likuidasi mengajukan bantahan dalam perkara ini ;

**BANTAHAN DIAJUKAN TERHADAP EKSEKUSI LELANG ATAS SEBIDANG TANAH BERIKUT BANGUNAN YANG BERDIRI DI ATASNYA YANG TERLETAK DI JALAN CENGKEH 16 KAV. 12 JAKARTA BARAT ;**

2. Bahwa bantahan pihak ketiga (Derden Verzet) yang diajukan oleh Pembantah terhadap para Terbantah dan para turut Terbantah dalam perkara ini adalah berkaitan dengan keberatan Pembantah terhadap pelaksanaan EKSEKUSI LELANG yang akan dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan perantaraan turut Terbantah II atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Cengkeh 16 Kav. 12, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari Jakarta Barat (selanjutnya disebut "tanah dan bangunan di Jalan Cengkeh 16 Kav. 12") berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tertanggal 4 Agustus 2003 Nomor : 32/2003 Del. Jo. No. 08/EKS/2001/PNJkt.UT (Bukti P-5) yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Hal. 3 dari 33 hal. Put. No.414 K/Pdt/2011



**M E N E T A P K A N**

Mengabulkan permohonan bantuan tentang pelaksanaan Eksekusi Lelang dari Saudara Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut di atas ;

Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan jika ia berhalangan untuk menunjuk wakilnya dengan disertai oleh dua orang saksi, untuk melaksanakan EKSEKUSI LELANG (Penjualan, di muka umum) dengan perantaraan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Jakarta-III terhadap :

- SEBIDANG TANAH BERIKUT BANGUNAN YANG BERDIRI DI ATASNYA YANG TERLETAK DI JL. CENGKEH 16 KAV. 12, JAKARTA BARAT ;

Pelelangan mana untuk memenuhi bunyi Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor : 2126 K/PDT/1995 tanggal 22 April 1999 Jo. Putusan Pengadilan Tingg Jakarta Nomor : 264/PDT/1994/PT.DKI tanggal 19 Desember 1994 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 128/PDT/G/1993/PN.JKT.UT. tanggal 8 Pebruari 1994, yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;

Memerintahkan pula agar hasil bersih dari penjualan lelang tersebut disetorkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk disetorkan/dikirimkan ke Kas/Bendaharawan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yang nantinya agar diserahkan kepada Pemohon Eksekusi atau kuasanya yang sah ;

3. Bahwa kemudian berdasarkan pada Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tertanggal 4 Agustus 2003 Nomor : 32/2003 Del. Jo. No. 08/EKS/2001/PN.JKT.UT (vide Bukti P-5) tersebut, Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Pengumuman Lelang Eksekusi Pertama Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada harian Rakyat Merdeka tertanggal 12 Agustus 2003 (Bukti P-6) mengenai akan dilaksanakannya eksekusi lelang dengan perantaraan turut Terbantah II atas tanah dan bangunan di Jalan Cengkeh 16 Kav, 12 tersebut pada hari Kamis tanggal 11 September 2003 ;

**BANTAHAN (DERDEN VEERZET) HARUS DIAJUKAN DI PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT.**

4. Bahwa menurut ketentuan yang berlaku sebagaimana yang diatur pada Pasal 195 ayat (6) HIR, Bantahan (Derden Verzet) terhadap



suatu putusan/penetapan Pengadilan harus diajukan kepada Pengadilan Negeri yang akan melaksanakan isi putusan/penetapan tersebut yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

(6) Jika hal menjalankan keputusan itu dibantah, dan juga jika yang membantahnya itu orang lain, oleh karena barang yang disita itu diakunya sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu, dihadapan kepada Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terjadi hal menjalankan putusan itu, serta diputuskan juga oleh Pengadilan Negeri itu " ;

5. Bahwa oleh karena Eksekusi Lelang atas tanah dan bangunan di Jalan Cengkeh 16 Kav. 12 tersebut akan dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan perantaraan turut Terbantah II berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tertanggal 4 Agustus 2003 Nomor : 32/2003 Del. Jo. No. 08/EKS/2001/PN.JKT.UT (vide bukti P-S), maka sesuai dengan ketentuan pasal 195 ayat (6) HIR Bantahan (Derdén Verzet) Eksekusi Lelang tersebut harus diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat sebagai Pengadilan yang akan melaksanakan Eksekusi Lelang tersebut.

Dengan demikian berarti Bantahan (Derdén Verzet) yang diajukan oleh Pembantah di Pengadilan Negeri Jakarta Barat ini telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;

**PENETAPAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT TERTANGGAL 4 AGUSTUS 2003 NOMOR : 32/2003 DEL. Jo. No. 08/EKS/2001/PN.JKT.UT. YANG TELAH MEMBERIKAN IJIN MELAKSANAKAN EKSEKUSI LELANG ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI JALAN CENGKEH 16 KAV. 12 JAKARTA BARAT TELAH MELANGGAR HAK DAN MERUGIKAN KEPENTINGAN PEMBANTAH.**

6. Bahwa Pembantah sangat berkeberatan dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat 4 Agustus 2003 Nomor : 32/2003 Del. Jo. No. 08/EKS/2001/PN.JKT.UT. (vide bukti P-5) maupun Pengumuman Lelang Eksekusi Pertama Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada harian Rakyat Merdeka tertanggal 12 Agustus 2003 (vide bukti P-6) mengenai akan dilaksanakannya Eksekusi Lelang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan perantaraan turut Terbantah II atas tanah dan bangunan di Jalan Cengkeh 16 Kav. 12, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- 6.1 Bahwa terbukti berdasarkan Sertifikat Hak Gun Bangunan No.1551/Pinangsia (Bukti P-7), tanah dan bangunan di Jalan Cengkeh 16 Kav. 12 yang akan menjadi obyek Eksekusi Lelang tersebut adalah tanah Hak Guna Bangunan yang tercatat atas nama turut Terbantah I ;
- 6.2 Bahwa terbukti berdasarkan Akte Jual Beli No. 998/9/1985 tertanggal 17 September 1985 yang dibuat dihadapan Benny Kristianto, Notaris di Jakarta (Bukti P-8), tanah dan bangunan di Jalan Cengkeh No. 16 Kav. 12 yang akan menjadi obyek Eksekusi Lelang tersebut telah dijual atau dialihkan oleh turut Terbantah I kepada Terbantah V. Akan tetapi meskipun telah dialihkan atau dijual sejak tahun 1985, namun Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut belum dibalik nama kepada Terbantah V sehingga sampai saat ini Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1551/Pinangsia tersebut masih tercatat atas nama turut Terbantah I (vide bukti P-7). Oleh sebab itu demi sempurnanya dan lengkapnya pihak-pihak dalam perkara bantahan ini, sangat beralasan jika turut Terbantah I sebagai pihak yang namanya masih tercatat di atas Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah yang menjadi obyek bantahan ini (vide bukti P-7) ditarik sebagai salah satu pihak dalam perkara ini ;
- 6.3 Bahwa terbukti berdasarkan Akte Perubahan No. 65/RK/95 tertanggal 27 Pebruari 1995 (Bukti P-9), tanah dan bangunan di Jalan Cengkeh No. 16 Kav. 12 yang menjadi obyek Eksekusi Lelang tersebut telah diberikan sebagai salah satu jaminan pembayaran hutang Terbantah II kepada Pembantah. Bahkan berdasarkan Surat Kuasa Memasang Hipotik No. 57 tertanggal 14 Oktober 1986 yang dibuat dihadapan Esther Daniar Iskandar, SH, Notaris di Jakarta (Bukti P-10), terbukti jauh sebelum adanya perkara antara Terbantah I dengan Terbantah II dan Terbantah IV, Terbantah V selaku pemilik tanah dan bangunan di Jalan Cengkeh 16 Kav. 12 tersebut telah pula memberikan Surat Kuasa Memasang Hipotik atas tanah dan bangunan di Jalan Cengkeh No. 16 Kav. 12 kepada

Hal. 6 dari 33 hal. Put. No.414 K/Pdt/2011

### 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)





Pembantah sebagai jaminan pembayaran hutang Terbantah II kepada Pembantah ;

6.4 Bahwa untuk: menjamin pelaksanaan Surat Kuasa Memasang Hipotik tersebut, ASLI Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah dan bangunan di Jalan Cengkeh 16 Kav. 12 tersebut yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1551/Pinangisia (vide bukti P-7) telah pula diserahkan kepada Pembantah sehingga saat ini ASLI Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut (vide bukti P-7) BERADA PADA PEMBANTAH ;

6.5 Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan dan Kuasa tertanggal 28 Juli 1995 (Bukti P-II) terbukti dalam perkembangannya ternyata tanah dan bangunan di Jalan Cengkeh 16 Kav. 12 yang akan menjadi obyek Eksekusi Lelang tersebut bersama-sama dengan 11 bidang tanah lainnya TELAH DISERAHKAN DAN DIALIHKAN HAKNYA KEPADA PEMBANTAH untuk diperhitungkan sebagai pembayaran sebagian kewajiban Terbantah II dan Terbantah I kepada Pembantah dengan nilai pengalihan atau pembelian yang disepakati seharga Rp. 10.500.000.000,- (sepuluh milyar lima ratus juta rupiah) ;

6.6 Bahwa Pembantah terbukti telah membayar atau melunasi harga pengalihan hak atas tanah dan bangunan di Jalan Cengkeh 16 Kav. 12 beserta 11 bidang tanah lainnya berdasarkan Surat Pernyataan dan Kuasa tertanggal 28 Juli 1995 (vide bukti P-II) sebesar Rp. 10.500.000.000,- (sepuluh milyar lima ratus juta rupiah) tersebut dengan cara sebagai berikut :

6.6.1. Pembayaran Uang Muka sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) yang telah dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- Pembayaran sebagian uang muka sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar ratus juta rupiah) telah dilakukan dengan cara menyetorkannya atau mengkreditkannya ke Rekening Terbantah II di PT. Sejahtera Bank Umum (Dalam Likuidasi) eks Kantor Cabang Manyar-Kertoarjo, Surabaya A/C 5018-54 pada tanggal 7 Maret 1995 sebagaimana disebutkan dalam Nota Kredit No. 1170/CN/PEMB/95 tertanggal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7 Maret 1995 (Bukti P-12a) Jo. Daftar Perincian Mutasi Rekening Buku Besar, Nomor Perkiraan : 361.01.51.00.5 Nama Perkiraan : Uang Muka kepada Pihak III Non Oprs tanggal 01-03-95 s/d 31-03-95 (Bukti P-12b) ;

- Pembayaran Tambahan Uang Muka sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) telah dilakukan dengan cara menyetorkannya atau mengkreditkannya ke Rekening Terbantah II di PT. Sejahtera Bank Umum (Dalam Likuidasi) eks Kantor Cabang Manyar-Kertoarjo, Surabaya A/C 5018-54 pada tanggal 5 April 1995 sebagaimana disebutkan dalam Nota Kredit No. 39/CN/ PEMB/95 tertanggal 5 April 1995 (Bukti P-13a) Jo. Kwitansi Pembayaran tertanggal 5 April 1995 (Bukti P-13b) Jo. Daftar Perincian Mutasi Rekening Buku Besar, Nomor Perkiraan : 361.01.51.00.5 Nama Perkiraan : Uang Muka Kepada Pihak III Non Oprs tanggal 03-04-95 s/d 28-04-95 (Bukti P-13e) ;

6.6.2. Sisa pelunasannya sebesar Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) telah dilakukan pada saat dibuatnya Surat Pernyataan dan Kuasa tertanggal 28 Juli 1995 (vide bukti P-10) dengan cara menyetorkan atau mengkreditkannya ke Rekening Terbantah III di PT. Sejahtera Bank Umum (Dalam Likuidasi) eks Kantor Cabang Tiang Bendera Jakarta A/C 8422-45 pada tanggal 28 Juli 1995 sebagaimana disebutkan dalam Nota Kredit No. 39/KN/WH/653 tertanggal 28 Juli 1995 (Bukti P-14a) Jo. Kwitansi Pembayaran tertanggal 28 Juli 1995 (Bukti P-14b) Jo. Daftar Perincian Mutasi Rekening Buku Besar, Nomor Perkiraan : 300.01.51.00.2 Nama Perkiraan : Tanah Kantor, Non-Operasional tanggal 03-07-95 s/d 28-07-95 (Bukti P-14e) ;

6.6.3. Bahwa berdasarkan Kwitansi Pembayaran (Bukti P-15) Terbantah V terbukti telah mengakui telah menerima pembayaran pengalihan atau penjualan tanah dan

Hal. 8 dari 33 hal. Put. No.414 K/Pdt/2011





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan di Jalan Cengkeh 16 Kav. 12 tersebut dari PT.

Sejahtera Bank Umum (Dalam Likuidasi) ;

6.7 Bahwa oleh karena tanah dan bangunan di Jalan Cengkeh 16 Kav. 12 (vide bukti P-7) tersebut telah diserahkan sebagai salah satu jaminan pembayaran hutang Terbantah II kepada Pembantah (vide bukti P-9 dan P-10) dan bahkan telah pula dialihkan haknya kepada Pembantah (vide bukti P-II) yang biaya pengalihan/pembeliannya telah dilunasi atau dibayarkan oleh Pembantah berdasarkan Nota-Nota Kredit (vide bukti P-12a s/d P-14c), maka dengan demikian jelaslah bahwa PT. Sejahtera Bank Umum (Dalam Likuidasi) adalah pemegang hak yang sah atas tanah di Jalan Cengkeh 16 Kav, 12 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1551/Pinangsia (vide bukti P-7) tersebut. Hak dan kepemilikan PT. Sejahtera Bank Umum (Dalam Likuidasi) atas tanah dan bangunan di Jalan Cengkeh 16 Kav. 12 tersebut semakin didukung pula dengan fakta bahwa ASLI Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah dan bangunan yang menjadi Eksekusi Lelang tersebut (vide bukti P-7) BERADA PADA PEMBANTAH dan adanya pencatatan mengenai pengalihan/pembelian atas tanah dan bangunan tersebut dalam Buku Besar PT. Sejahtera Bank Umum (Dalam Likuidasi) (vide bukti P-12b, P-13c dan P-14c) yang berarti tanah dan bangunan di Jalan Cengkeh No. 12 tersebut telah dicatat sebagai aset PT. Sejahtera Bank Umum (Dalam Likuidasi);

7. Bahwa oleh karena Pembantah terbukti merupakan pemegang hak yang sah atas tanah dan bangunan di Jalan Cengkeh 16 Kav. 12, Jakarta Barat (vide bukti P-7), maka Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tertanggal 4 Agustus 2003 Nomor : 32/2003 Del. Jo. No. 08/EKS/PN.JKT.UT. (vide bukti P-5) yang telah ditindaklanjuti dengan adanya Pengumuman Lelang Eksekusi Pertama Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada harian Rakyat Merdeka tanggal 12 Agustus 2003 (vide bukti P-6) mengenai pelaksanaan Eksekusi Lelang atas tanah dan bangunan di Jalan Cengkeh 16 Kav. 12 pada tanggal 11 September 2003 telah melanggar hak dan merugikan kepentingan Pembantah. Oleh sebab itu sudah seharusnya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tertanggal 4 Agustus 2003 Nomor : 32/2003 Del. Jo. No. 08/

Hal. 9 dari 33 hal. Put. No.414 K/Pdt/2011

#### 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)



EKS/2001/PN.JKT.UT. (vide bukti P-5) yang telah melanggar hak dan merugikan kepentingan Pembantah tersebut DIBATALKAN ;

**DALAM PROPISI**

Mengingat berdasarkan bukti-bukti yang tidak dibantah lagi kebenarannya (vide P-8 s/d P-13c), tanah dan bangunan di Jalan Cengkeh 12 Kav. 16 yang akan menjadi obyek Eksekusi Lelang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tertanggal 4 Agustus 2003 Nomor : 32/2003 Del. Jo. No. 08/EKS/2001/PN.JKT.UT. (vide bukti P-5) tersebut telah dijamin dan bahkan telah dialihkan haknya kepada Pembantah dan seluruh biaya pengalihannya juga telah dilunasi oleh Pembantah, mak demi rasa keadilan dan kepastian hukum serta untuk mencegah terjadinya kerugian kepada PT. Sejahtera Bank Umum (Dalam Likuidasi) yang pada akhirnya akan berpotensi merugikan keuangan negara karena tanah yang telah tercatat sebagai harta tetap PT. Sejahtera Bank Umum (Dalam Likuidasi), sudah sewajarnya dan sangat beralasan jika Pengadilan Negeri Jakarta Barat menyatakan menunda pelaksanaan Eksekusi Lelang yang akan dilaksanakan dengan perantaraan Turut Terbantah II atas dan bangunan di Jalan Cengkeh 16 Kav. 12 berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tertanggal 4 Agustus 2003 Nomor : 32/2003 Del. Jo. No. 08/EKS/2001/PN.JKT.UT. tersebut sampai adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara ini ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Pembantah mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat agar memberikan putusan sebagai berikut :

**DALAM PROVISI**

- Menyatakan menunda pelaksanaan Eksekusi Lelang atas tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Cengkeh 16 Kav. 12 Jakarta Barat sampai adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara ini ;
- Menyatakan Eksekusi Lelang atas tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Cengkeh 16 Kav. 12, Jakarta Barat yang dilakukan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tertanggal 4 Agustus 2003 Nomor 32/2003 Del. Jo. No. 08/EKS/2001/PN.JKT.UT. (vide bukti P-S) sebelum adanya putusan yang berkekuatan hukum yang tetap



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara ini adalah tidak sah dan tidak mengikat kepada Pembantah ;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan bantahan yang diajukan oleh Pembantah seluruhnya ;
2. Menyatakan secara hukum Pembantah adalah Pembantah yang baik dan benar ;
3. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tertanggal 4 Agustus 2003 Nomor : 32/2003 Del. Jo. No. 08/EKS/2001/PN.JKT.UT. (vide bukti P-5) beserta segala akibat hukumnya ;
4. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun terdapat bantahan, banding ataupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;
5. Menghukum turut Terbantah I dan turut Terbantah II untuk tunduk dan patuh pada putusan ini ;
6. Menghukum para Terbantah untuk membayar biaya perkara ini ;  
Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono) ;

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

- I. Mengenai nyata-nyata terjadi kesalahan/kekeliruan Pembantah dalam mencantumkan alamat Pengadilan yang merupakan tujuan dari gugatan bantahannya menyebabkan gugatan Pembantah menjadi tidak jelas/kabur (obscur libel) ;
  1. Bahwa dalam gugatan bantahannya Pembantah telah mengajukan gugatan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan alamat di Jalan Gajah Mada No. 17 Jakarta ;
  2. Bahwa Pembantah telah nyata-nyata salah (keliru) mencantumkan alamat Pengadilannya. Alamat yang dicantumkan oleh Penggugat tersebut merupakan alamat dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, bukan alamat Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Karena alamat Pengadilan Negeri Jakarta Barat adalah di Jalan Let. Jen S. Parman No. 71, Slipi Jakarta Barat, dan sama sekali bukan di Jalan Gajah Mada No. 17 Jakarta ;
  3. Bahwa kesalahan (kekeliruan) yang jelas dan nyata tersebut di atas telah menyebabkan gugatan menjadi tidak jelas/kabur

Hal. 11 dari 33 hal. Put. No.414 K/Pdt/2011

### 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)



(obscuur libel), sehingga seharusnya Pengadilan Negeri Jakarta Barat menolak pengajuan gugatan Pembantah tersebut atau setidaknya gugatan harus ditolak oleh Yth. Majelis Hakim tanpa perlu terlebih dulu memeriksa dalil-dalil atau materi gugatan bantahannya ;

II. Mengenai kesalahan (kekeliruan) Pembantah terhadap dasar gugatan bantahan yang merupakan materi upaya hukum, menyebabkan gugatan Pembantah menjadi tidak jelas/kabur (obscuur libel) ;

4. Bahwa dasar gugatan Pembantah dalam perkara tersebut adalah terhadap pelaksanaan eksekusi lelang yang akan dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat berdasarkan penetapannya ;

5. Bahwa upaya hukum yang dapat dijadikan dasar gugatan oleh pihak ketiga (derden verzet) dalam hal ini seharusnya bantahan terhadap Penetapan Pengadilannya bukan pelaksanaan eksekusinya ;

6. Bahwa dengan demikian maka dasar gugatan Pembantah nyata-nyata telah salah/keliru, sehingga gugatan bantahan Pembantah harus ditolak oleh yth. Majelis Hakim ;

III. Mengenai kesalahan (kekeliruan) Pembantah mengajukan turut Terbantah I sebagai pihak yang ditarik (diikutsertakan) dalam perkara ini, mengakibatkan gugatan mengandung cacat "diskualifikasi ini persona" ("error in persona") atau setidaknya gugatan dapat dianggap berlebihan (bersifat "obscuur libel") :

7. Bahwa Pembantah telah salah (keliru) menarik turut Terbantah I sebagai pihak dalam perkara ini dan dalil-dalil yang dijadikan alasan Pembantah untuk mengajukan turut Terbantah I sebagai pihak juga tidak jelas, kontradiksi, mengada-ada dan sangat keliru ;

8. Bahwa Pembantah secara tegas dan jelas telah mendalilkan dan mengakui sendiri dalam gugatannya bahwa obyek perkara (dhi tanah dan bangunan di Jalan Cengkeh 16 Kav, 12 Jakarta Barat) telah menjadi milik Terbantah V sejak tanggal 17 September 1985, karena telah dijual kepada Terbantah V berdasarkan Akta Jual Beli No. 998/9/1985 tertanggal 17 September 1985, dibuat dihadapan Benny Kristianto, S.H. ;



9. Bahwa dalam dalilnya yang lain Pembantah telah mendalilkan hal yang bertentangan satu sama lain, di mana alasan Pembantah atas diajukannya turut Terbantah I sebagai pihak dalam perkara ini karena nama turut Terbantah I masih terdaftar dalam sertifikat tanah karena pendaftarannya belum dilakukan. Padahal pendaftaran dalam jual beli demikian hanya untuk memenuhi syarat administratif belaka ;
10. Bahwa secara hukum dengan telah dilaksanakan penjualan obyek perkara dengan suatu Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT") yang berwenang, maka hubungan hukum antara obyek perkara dengan pihak penjualnya telah berakhir (putus) dan pihak penjual tidak punya hubungan hukum atau kepentingan apapun lagi terhadap obyek perkara, sekalipun pendaftaran balik namanya belum dilakukan kepada pihak pembeli ;
11. Bahwa jual beli atas tanah dan bangunan dengan akta jual beli di hadapan PPAT yang berwenang telah memenuhi asas "terang dan tunai" dalam hukum tanah (agraria). Di mana fungsi pendaftaran atas jual beli berdasarkan akta jual beli tersebut hanya sebagai syarat administratif, mengingat pula nyata-nyata tidak pernah ada keberatan atau tuntutan apapun dari turut Terbantah I sebagai pihak penjual sejak setelah dilakukan pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli tersebut sampai dengan saat ini maupun di kemudian hari ;
12. Bahwa dalam dalil gugatannya Pembantah juga secara tegas mendalilkan bahwa obyek perkara telah dijaminan oleh Terbantah V selaku pemilik dari obyek perkara kepada Pembantah sendiri berdasarkan Surat Kuasa Memasang hipotik No. 57 tanggal 14 Oktober 1986 ;
13. Bahwa lebih jauh lagi Pembantah telah mendalilkan dalam gugatannya, bahwa Pembantah merupakan pemegang hak yang sah atas obyek perkara karena telah memperolehnya berdasarkan pengalihan berdasarkan antara lain Surat Pernyataan dari Kuasa tertanggal 28 Juli 1995 ;
14. Bahwa dari dalil-dalil gugatan Pembantah sendiri nyata-nyata secara jelas dan tegas diakui dan ditunjukkan sendiri oleh Pembantah bahwa turut Terbantah I telah tidak punya hubungan





hukum maupun kepentingan hukum apapun lagi yang harus dikait-kaitkan dengan obyek perkara, sehingga tidak ada alasan hukum apapun untuk menarik turut Terbantah I sebagai pihak dalam perkara ini ;

15. Bahwa satu dan lain berdasarkan hal-hal tersebut di atas sepatutnya Yth, Majelis Hakim menyatakan dan menetapkan terlebih dulu bahwa turut Terbantah I bukan merupakan pihak dalam perkara ini, tanpa perlu memeriksa materi perkara atau pokok perkaranya ;

16. Bahwa secara hukum mencatumkan seseorang sebagai suatu pihak padahal sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum maupun kepentingan hukum apa-pun dalam obyek perkara nyata-nyata juga menyebabkan terjadinya kesalahan pihak dalam perkara (diskualifikasi in persona atau error in persona) dan merupakan dasar/alasan hukum yang bisa diajukan dalam eksepsi ;

17. Bahwa menarik turut Terbantah I sebagai pihak dalam perkara ini oleh Pembantah tidak mempunyai dasar/alasan hukum apapun, menyebabkan dalil-dalil Pembantah menjadi saling bertentangan, setidaknya menyebabkan gugatan dapat dianggap berlebihan atau menjadi tidak jelas/kabur (obscur libel), Malah hal tersebut merupakan tindakan yang bersifat melanggar hukum karena melanggar kepentingan hukum dari turut Terbantah I yang tidak punya hubungan apapun lagi dengan obyek perkara ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 312/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Bar., tanggal 01 Juni 2004 yang amarnya sebagai berikut :

**1. DALAM PROVISI :**

- Menolak gugatan Provisi tersebut ;

**2. DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi turut Terbantah I tersebut ;

**3. DALAM POKOK PERKARA :**

- Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar ;

- Menolak gugatan bantahan Pembantah untuk seluruhnya ;

- Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.019.000,- (satu juta sembilan belas ribu rupiah) ;



Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembantah putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No. 331/PDT/2009/PT.DKI., tanggal 02 Nopember 2009 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembantah/Pembanding pada tanggal 23 Desember 2009 kemudian terhadapnya oleh Pembantah/Pembanding, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 6 Januari 2010 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi No. 312/PDT.G/2003/PN.JKT.BAR. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 Januari 2010 ;

Bahwa setelah itu oleh Terbantah I/Terbanding I yang pada tanggal 11 Agustus 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Pembantah/Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 24 Agustus 2010 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembantah dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

**KEBERATAN PERTAMA :**

**Pengadilan Tinggi telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan dalam menjatuhkan putusannya dengan mengambil alih begitu saja pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/dahulu Pemohon Banding/semula Pembantah, oleh karenanya putusan Judex Facti haruslah dibatalkan.**

1. Bahwa Judex Facti pada Pengadilan Tinggi telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, yaitu ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman



yang menyatakan bahwa: *"Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili."*

2. Bahwa menurut ketentuan hukum dimaksud, memberikan alasan (motiveringplicht) yang cukup/memadai dalam menjatuhkan putusan, merupakan kewajiban bagi Judex Facti dan ketiadaan/kurangnya alasan cukup menjadi dasar bagi Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi untuk membatalkan Judex Facti.
3. Bahwa Judex Facti pada Pengadilan Tinggi telah tidak memberikan pertimbangan hukum (alasan) sama sekali berkaitan dengan memori banding yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pemohon Banding semula Pembantah bahkan hanya mengambil alih semua pertimbangan hukum pengadilan negeri serta menguatkannya saja atas dalil dan bukti-bukti surat yang telah diajukan para pihak terutama Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I semula Terbantah I sehingga akhirnya Putusan Judex Facti tersebut merugikan Pemohon Kasasi.
4. Bahwa Pemohon Kasasi/Pemohon Banding semula Pembantah dengan tegas menyatakan keberatan atas putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi dimaksud karena sebagaimana telah secara jelas Pemohon Kasasi/Pemohon Banding semula Pembantah uraikan dalam memori bandingnya.
5. Bahwa dengan tidak adanya pertimbangan hukum sama sekali oleh Judex Facti Pengadilan Tinggi dalam putusannya yang demikian itu, maka sudah sepatutnya menurut hukum putusan Judex Facti pada Pengadilan Tinggi haruslah dibatalkan, serta Mahkamah Agung dapat memberikan pertimbangan hukum sendiri dalam tingkat kasasi dan menyatakan gugatan Pemohon Kasasi/Pemohon Banding semula Pembantah **dapat diterima/dikabulkan.**

**KEBERATAN KEDUA :**

Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan-pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor : 331/Pdt/2009/PT.DKI. tanggal 02 November 2009 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 312/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Bar. tanggal 01 Juni 2004, yang dalam putusannya sama sekali tidak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan secara cermat dalil-dalil ataupun fakta-fakta serta bukti-bukti yang diajukan Pemohon Kasasi. Adapun yang menjadi dasar dan alasan keberatan-keberatan Pemohon Kasasi atas isi Putusan Judex Facti tersebut adalah sebagai berikut :

## DALAM PROVISI

1. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan putusan dan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada halaman 5 yang membenarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tertanggal 1 Juni 2004 yang telah menolak bantahan Pemohon Kasasi dengan alasan sebagaimana termuat dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya pada halaman 27 putusannya tertanggal 1 Juni 2004 karena pertimbangan-pertimbangan hukum Judex Facti tersebut tidak beralasan dan tidak sesuai dengan rasa keadilan serta bertentangan dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku sebagaimana akan dibuktikan di bawah ini ;
2. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti yang menolak penangguhan eksekusi karena adanya perlawanan pihak ketiga merupakan pertimbangan hukum yang tidak beralasan dan terlalu sempit hanya mendasarkan kepada asas dengan tanpa melihat dan memeriksa secara jernih hal-hal yang menjadi dasar dan yang melatarbelakangi gugatan a quo sehingga pada akhirnya judex facti mengabaikan dan tidak mencermati dalil-dalil maupun bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi sebagaimana dibuktikan dengan fakta-fakta di bawah ini :
  - a. Bahwa telah terbukti dan tidak dapat dibantah lagi kebenarannya, bantahan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi didaftarkan pada tanggal 1 September 2003 dan mulai diperiksa oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat jauh sebelum dilaksanakannya lelang eksekusi tanggal 18 Februari 2004. Diajukannya Bantahan oleh Pemohon Kasasi sebelum dilaksanakannya lelang eksekusi juga telah memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 195 ayat (6) HIR jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 31 Agustus 1977 No. 697 K/Sip/1974 mengenai formalitas pengajuan bantahan terhadap eksekusi yang harus dilakukan sebelum lelang eksekusi dijalankan.
  - b. Bahwa Pemohon Kasasi dalam mengajukan bantahannya tidak semata-mata karena lelang eksekusi atas tanah dan bangunan

Hal. 17 dari 33 hal. Put. No.414 K/Pdt/2011

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



tersebut telah merugikan hak dan kepentingan Pemohon Kasasi karena bukan hanya obyek lelang eksekusi tersebut telah dijaminakan kepada Pemohon Kasasi dan bahkan kemudian telah pula dialihkan haknya kepada Pemohon Kasasi (vide Bukti P-9 s/d Bukti P-15) tetapi juga hak Pemohon Kasasi didukung dengan bukti-bukti tertulis yang konkrit yang membuktikan bahwa Pemohon Kasasi adalah pemegang hak yang sah atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa/bantahan tersebut.

- c. Bahwa oleh karena bantahan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi diajukan sebelum dilaksanakannya lelang eksekusi dan pengajuan bantahan tersebut didukung oleh bukti-bukti yang otentik yang membuktikan bahwa Pemohon Kasasi adalah pemegang hak yang sah atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa/bantahan tersebut, maka permintaan/tuntutan Pemohon Kasasi agar Pengadilan menunda pelaksanaan eksekusi atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa/bantahan telah cukup beralasan untuk dikabulkan. Hal mana juga sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap, SH. dalam bukunya Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Penerbit PT. Gramedia, Jakarta, 1988 halaman 290 yang menyebutkan bahwa salah satu syarat agar perlawanan dapat diperhatikan dan dipertimbangkan sebagai alasan untuk menunda eksekusi, perlawanan harus diajukan "sebelum" eksekusi dijalankan. Lebih lanjut M. Yahya Harahap dalam buku yang sama pada halaman 290 juga menyebutkan bahwa derden verzet (perlawanan pihak ketiga) yang dapat dipertimbangkan sebagai alasan untuk menunda eksekusi harus sesuai dengan "dalil" yang menjadi dasar perlawanan ialah "hak milik".
- d. Dengan demikian maka pertimbangan hukum Judex Facti dan amar putusannya yang telah menolak bantahan Pemohon Kasasi padahal Pemohon Kasasi dalam mengajukan bantahan-nya telah sesuai dengan ketentuan hukum mengenai formalitas pengajuan bantahan dan didukung juga dengan bukti-bukti tertulis yang konkrit yang membuktikan bahwa Pemohon Kasasi adalah pemegang hak yang sah atas tanah dan

Hal. 18 dari 33 hal. Put. No.414 K/Pdt/2011





bangunan yang menjadi obyek sengketa/bantahan tersebut, yang kedua hal tersebut merupakan syarat agar bantahan dapat diperhatikan dan dipertimbangkan oleh Judex Facti sebagai alasan untuk menunda eksekusi lelang adalah sangat tidak beralasan dan hanya membuktikan bahwa Judex Facti dalam memberikan pertimbangan hukumnya dan putusannya telah tidak mempertimbangkan secara cermat dalil-dalil dan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi sehingga sudah seharusnya pertimbangan hukum Judex Facti tersebut harus ditolak oleh Majelis Kasasi yang memeriksa perkara ini ;

- e. Bahwa di samping itu pula Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan hukum Judex Facti yang antara lain menyebutkan bahwa pada dasarnya perlawanan pihak ketiga tidak menanggukkan eksekusi. Menurut hemat Pemohon Kasasi, Judex Facti dalam memberikan pertimbangan hukumnya tersebut terlalu terikat dan berpedoman kepada asas sebagaimana termaksud di atas, sehingga pada akhirnya Judex Facti mengabaikan dalil-dalil dalam bantahan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi walaupun dalam hal ini Pemohon Kasasi telah mengajukan bantahan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang diatur dalam Pasal 195 ayat (6) HIR jo Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 31 Agustus 1977 No. 697 K/Sip/1974 serta didukung pula oleh bukti-bukti otentik yang membuktikan bahwa Pemohon Kasasi adalah pemegang hak yang sah atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa/bantahan tersebut. Apabila Judex Facti benar-benar mencermati dalil-dalil dan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam mengajukan bantahannya maka sesuai dengan rasa keadilan dan menurut ketentuan hukum sudah seharusnya Judex Facti melindungi hak dan kepentingan Pemohon Kasasi yang telah dirugikan dengan adanya eksekusi lelang atas obyek sengketa/bantahan untuk menanggukkan eksekusi lelang sebagaimana yang dimintakan oleh Pemohon Kasasi dalam bantahannya. Hal mana juga sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Penerbit PT. Gramedia, Jakarta, 1988 halaman 292, yang menyebutkan

Hal. 19 dari 33 hal. Put. No.414 K/Pdt/2011

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



bahwa kalau Pelawan dapat membuktikan dalil perlawanannya, eksekusi dapat ditunda.

3. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas maka sudah seharusnya Majelis Hakim Kasasi yang memeriksa perkara ini menolak pertimbangan hukum Judex Facti seperti yang termuat dalam halaman 27 putusannya tersebut.

**KEBERATAN KETIGA :**

**DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa Pemohon Kasasi juga sangat keberatan dan menolak dengan tegas pertimbangan hukum Judex Facti yang telah menolak bantahan Pemohon Kasasi dengan pertimbangan-pertimbangan hukumnya seperti termuat pada halaman 29 dan 30 putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, karena pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut telah keliru dan tidak sesuai dengan rasa keadilan serta tidak mempertimbangkan secara cermat dalil-dalil ataupun fakta-fakta serta bukti-bukti yang diajukan Pemohon Kasasi sebagaimana dibuktikan dengan fakta-fakta sebagai berikut :

**Konstruksi Hukum Pemohon Kasasi sebagai Pemilik Sah Atas Aset Tanah A quo.**

Pemohon Kasasi mempertanyakan kepada Majelis Hakim Kasasi, Bagaimana mungkin suatu bukti kepemilikan sertifikat tanah atas nama turut Termohon Kasasi /turut Terbanding /turut Terbantah I dapat berada ditangan Pemohon Kasasi tanpa ada sedikitpun upaya hukum untuk memperolehnya kembali dari turut Termohon Kasasi /turut Terbanding /turut Terbantah I atau siapapun pihak yang merasa memilikinya? Jawaban terhadap pertanyaan tersebut dapat Pemohon Kasasi sampaikan dengan penjelasan melalui konstruksi hukum guna membantu Majelis Hakim Kasasi di dalam memahami peralihan kepemilikan terhadap aset a quo sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1151/ Pinangsia (vide bukti P-7 ) tanah dan bangunan di jalan Cengkeh 16 Kav.12 Jakarta Barat (untuk selanjutnya disebut "**tanah dan Bangunan**") yang menjadi obyek sengketa/bantahan tersebut adalah tanah Hak Guna Bangunan yang tercatat atas nama turut Termohon Kasasi / Semula turut Terbantah I.
2. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No. 998/9/1985 tertanggal 17 September 1985 yang dibuat dihadapan Benny Kristianto, Notaris di

Hal. 20 dari 33 hal. Put. No.414 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta (Vide bukti P-8), tanah dan Bangunan tersebut telah dijual atau dialihkan oleh turut Termohon Kasasi V/ Semula turut Terbantah I kepada Termohon Kasasi V/ semula Terbantah V (Lily Gunawan). Namun meskipun telah dialihkan atau dijual sejak tahun 1985, Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah dan bangunan tersebut belum dilakukan balik nama atas nama Termohon Kasasi V/Terbanding V/semula Terbantah V sehingga sampai saat ini Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1551/Pinangsia tersebut masih tercatat atas nama turut Termohon Kasasi V/turut Terbanding V/semula turut Terbantah I (Vide Bukti P-7).

3. Bahwa berdasarkan Surat Kuasa Memasang Hipotik No. 57 tertanggal 14 Oktober 1986 yang dibuat dihadapan Esther Daniar Iskandar, S.H., Notaris di Jakarta (Vide Bukti P-10), Termohon Kasasi V/Terbanding V/semula Terbantah V atas persetujuan suaminya Termohon Kasasi IV/Terbanding IV /Terbantah IV berdasarkan Surat Kuasa Persetujuan/Kuasa (vide Bukti P-16) telah memberikan Surat Kuasa Memasang Hipotik atas Tanah dan Bangunan tersebut kepada PT. Sejahtera Bank Umum ("PT. SBU") sekarang Pemohon Kasasi sebagai jaminan pembayaran hutang Termohon Kasasi II/ Terbanding II/semula Terbantah II kepada PT.SBU sekarang Pemohon Kasasi. Hal mana juga terbukti dalam Akte Perubahan No.65/R.K/95 tertanggal 27 Februari 1995 (vide Bukti P-9), dimana tanah dan bangunan tersebut telah diberikan sebagai salah satu jaminan pembayaran hutang Termohon Kasasi II/Terbanding II/semula Terbantah II kepada Pemohon Kasasi.
4. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan Surat Kuasa Memasang Hipotik No. 57 tertanggal 14 Oktober 1986 (vide Bukti P-10) tersebut, Termohon Kasasi V/Terbanding V/semula Terbantah V **telah pula memberikan Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1551/Pinangsia (vide Bukti P-7) tersebut kepada PT. SBU sekarang Pemohon Kasasi.** Oleh sebab itu sejak tahun 1986 hingga saat ini Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan atas barang yang menjadi objek sengketa/bantahan (vide Bukti P-7) ada pada PT. SBU sekarang Pemohon Kasasi. **Dengan demikian jelaslah Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1551/Pinangsia (vide Bukti P-7) tersebut kepada PT. SBU sekarang Pemohon Kasasi sebagai jaminan didasarkan pada tindakan yang sah.**

Hal. 21 dari 33 hal. Put. No.414 K/Pdt/2011

#### 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

5. Bahwa kemudian berdasarkan Surat Pernyataan dan Kuasa tertanggal 28 Juli 1995 (vide Bukti P-11), tanah dan bangunan tersebut telah diserahkan dan dialihkan haknya kepada PT. SBU sekarang Pemohon Kasasi untuk diperhitungkan sebagai pembayaran kewajiban Termohon Kasasi II/Terbanding II/semula Terbantah II dan Termohon Kasasi III/Terbanding III/semula Terbantah III kepada PT. SBU sekarang Pemohon Kasasi dengan nilai pengalihan atau pembelian yang disepakati seharga Rp.10.500.000.000,- (sepuluh miliar lima ratus juta rupiah), yang pembayarannya telah dilakukan oleh Pemohon Kasasi sebagai berikut :

a. Pembayaran uang muka sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah) telah dilakukan dengan cara berikut :

- Pembayaran sebagian uang muka sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah) telah dilakukan dengan cara menyetor atau mengkreditkan ke rekening Termohon Kasasi II/Terbanding II/semula Terbantah II di PT. Sejahtera Bank Umum kantor cabang Manyar-Kertoarjo, Surabaya A/C 5018-54 pada tanggal 7 Maret 1995 sebagaimana disebutkan dalam Nota Kredit No. 1170/CN/PEMB/95 tertanggal 7 Maret 1995 (vide Bukti P-12a) jo. Daftar Perincian Mutasi Rekening Buku Besar, Nomor Perkiraan : 361.01.51.00.5 Nama Perkiraan : Uang Muka kpd Pihak III Non Oprs tanggal 01-03-1995 s/d 31-03-1995 (vide Bukti P-12b)
- Pembayaran Tambahan Uang Muka sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) telah dilakukan dengan cara menyetorkannya atau mengkreditkannya ke Rekening Termohon Kasasi II/ Terbanding II/semula Terbantah II di PT. Sejahtera Bank Umum kantor cabang Manyar-Kertoarjo, Surabaya A/C 5018-54 pada tanggal 5 April 1995 sebagaimana disebutkan dalam Nota Kredit No. 39/CN/PEMB/95 tertanggal 5 April 1995 (vide bukti P-13 a) jo. (Kwitansi Pembayaran tertanggal 5 April 1995 (bukti P-13b) jo. Daftar Perincian Mutasi Rekening Buku Besar, Nomor Perkiraan: 361.01.51.00.5 Nama Perkiraan:

Hal. 22 dari 33 hal. Put. No.414 K/Pdt/2011

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Uang Muka Kpd Pihak III Non Oprs tanggal 03-04-1995  
s/d 28-04-1995 (vide bukti P-13c);

- b. Sisa pelunasannya sebesar Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) telah dilakukan pada saat dibuatnya Surat Pernyataan dan Kuasa tertanggal 28 Juli 1995 (vide bukti P-10) dengan cara menyetorkan atau mengkreditkannya ke Rekening Termohon Kasasi III/Terbanding III/semula Terbantah III di PT. Sejahtera Bank Umum kantor cabang Tiang Bendera Jakarta A/C 8422-45 pada tanggal 28 Juli 1995 sebagaimana disebutkan dalam Nota Kredit No. 39/KN/WH/653 tertanggal 28 Juli 1995 (vide bukti P-14a) jo. Kwitansi Pembayaran tertanggal 28 Juli 1995 (vide bukti P-14b) jo. Daftar Perincian Mutasi Rekening Buku Besar, Nomor Perkiraan: 300.01.51.00.2 Nama Perkiraan: Tanah Kantor Non Operasional tanggal 03-07-95 s/d 28-07-95 (vide bukti P-14c);
- c. Bahwa terbukti berdasarkan Kwitansi Pembayaran (vide bukti P-15), Termohon Kasasi V/ Terbanding V/semula Terbantah V, mengakui telah menerima pembayaran pengalihan atau penjualan Tanah dan Bangunan tersebut dari PT. SBU sekarang Pemohon Kasasi;
6. **Bahwa oleh karena tanah dan bangunan di Jl. Cengkeh 16 Kav 12 Jakarta Barat tersebut telah diserahkan sebagai salah satu jaminan pembayaran hutang Termohon Kasasi II/Terbanding II/semula Terbantah II kepada PT SBU sekarang Pemohon Kasasi (vide Bukti P-9 dan Bukti P-10) dan bahkan telah pula dialihkan haknya kepada PT SBU sekarang Pemohon Kasasi (vide Bukti P-12 s.d. Bukti P-14c), maka jelaslah terbukti bahwa PT SBU sekarang Pemohon Kasasi adalah pemegang hak yang sah atas tanah di Jl. Cengkeh 16 Kav 12 Jakarta Barat, Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1551/Pinangsia (vide Bukti P-7).**
7. Bahwa hak dan kepemilikan tanah PT Sejahtera Bank Umum (DL) atas tanah dan bangunan di Jl Cengkeh 16 Kav. 12 Jakarta Barat tersebut semakin didukung pula dengan fakta bahwa ASLI Sertifikat HGB atas tanah dan bangunan tersebut berada pada Pemohon Kasasi dan adanya pencatatan mengenai pengalihan atau pembelian atas tanah dan bangunan tersebut dalam buku besar PT





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SBU (DL) (vide Bukti P-12b, P-13c dan P-14c) yang berarti tanah dan bangunan di Jl Cengkeh 16 Kav 12 Jakarta Barat telah dicatat sebagai asset PT SBU (DL).

8. Bahwa selanjutnya atas aset yang menjadi objek perkara a quo dalam rangka pembayaran kewajiban dan mengurangi utang PT Sejahtera Bank Umum (DL) kepada Pemerintah Republik Indonesia telah diserahkan kepada Departemen Keuangan/ Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) berdasarkan Berita Acara Serah Terima Aset tanggal 08 Maret 2007 (BAST) yang berkekuatan mengikat bagi para pihak dan berlaku sebagai undang-undang (Pasal 1338 KUH Perdata).

9. Bahwa dari uraian-uraian di atas menjadi terbukti dan tidak dapat dibantah lagi kebenarannya berdasarkan bukti-bukti otentik yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, bahwa Pemohon Kasasi adalah pemegang hak yang sah atas Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl Cengkeh 16 kav.12 Jakarta Barat.

**JUDEX FACTI TELAH SECARA KELIRU DAN SEWENANG-WENANG HANYA BERDASARKAN BUKTI P-7 DAN BUKTI P-8 MENYATAKAN PEMOHON KASASI BUKANLAH PEMILIK ATAS TANAH DAN BANGUNAN YANG TERLETAK DI JALAN CENGKEH 16 KAV. 12 JAKARTA BARAT.**

1. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya pada alinea ke-3 dan ke-4 halaman 29 putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Judex Facti hanya mempergunakan bukti P-7 (Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1551/Pinangsia) dan bukti P-8 (Akte Jual Beli No. 998/9/1985 tertanggal 17 September 1985 yang dibuat di hadapan Benny Kristianto, Notaris di Jakarta) yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, sebagai dasar untuk menyatakan bahwa Pemohon Kasasi bukanlah pemilik atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cengkeh 16 Kav. 12 Jakarta Barat, sebagaimana selengkapnyanya pertimbangan hukum tersebut berbunyi sebagai berikut :

*"Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-7 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1551 Desa Pinangsia, Kec. Tamansari Jakarta Barat terletak di Jalan Cengkeh No. 16 adalah atas nama pemegang hak PT. Agung Sedayu Permai dan bukti P-8 akta jual beli No. 998/9/1985 tanah Hak Guna Bangunan No. 1551 Desa Pinangsia,*

Hal. 24 dari 33 hal. Put. No.414 K/Pdt/2011



*Kec. Tamansari Jakarta Barat dikenal Jalan Cengkeh 16/12 telah dijual kepada Lily Gunawan (Terbantah V)"*

*"Menimbang, bahwa dari uraian di atas yaitu bukti P-7 dan P-8 ternyata Tim Likuidasi PT. Sejahtera Bank Umum bukanlah pemilik atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Cengkeh 16 Kav. 12 Jakarta Barat"*

2. Bahwa pertimbangan hukum Judex Factie keliru dan salah dengan hanya mendasarkan pada bukti P-7 dan P-8 untuk menyatakan Pemohon Kasasi bukanlah pemilik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cengkeh 16 Kav. 12 Jakarta Barat dan terbukti sangat tidak obyektif serta telah bersikap berat sebelah karena sama sekali tidak mempertimbangkan dan telah mengesampingkan begitu saja bukti-bukti otentik lainnya yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi sebagai pendukung dari bukti P-7 dan bukti P-8 yang nyata-nyata telah membuktikan bahwa Pemohon Kasasi adalah merupakan pemegang hak yang sah atas tanah di Jalan Cengkeh 16 Kav. 12 Jakarta Barat tersebut.
3. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya pada alinea ke-6 halaman 29 putusan Hakim tingkat pertama telah menyebutkan bahwa oleh karena Pembantah bukanlah pemilik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cengkeh 16 Kav 12 Jakarta Barat, maka tidak dibenarkan menurut hukum mengajukan bantahan terhadap eksekusi lelang tersebut, sebagaimana bunyi selengkapannya pertimbangan hukum Judex Facti tersebut adalah sebagai berikut :  
*"Menimbang, bahwa Pembantah (Tim Likuidasi dari PT SBU) bukanlah pemilik atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Jalan Cengkeh 16 Kav 12 Jakarta Barat maka Pembantah tidak dibenarkan menurut hukum mengajukan bantahan terhadap eksekusi lelang atau tanah sengketa tersebut".*
4. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti tersebut tidak benar dan tidak beralasan karena sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya berdasarkan bukti-bukti otentik yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, tanah dan bangunan di Jalan Cengkeh 16 Kav 12 Jakarta Barat tersebut telah dijaminan kepada Pemohon Kasasi dan bahkan selanjutnya telah dialihkan haknya kepada Pemohon Kasasi yang seluruh biaya pengalihannya juga telah dilunasi oleh



Pemohon Kasasi (vide bukti P-12a s.d. Bukti P-14c), sebagaimana juga diakui oleh Termohon Kasasi V/Terbanding V/ semula Terbantah V yang telah menerima pembayaran pengalihan atas tanah dan Bangunan tersebut (vide Bukti P-15), sehingga nyata-nyata menjadi terbukti dan tidak dapat dibantah lagi kebenarannya bahwa Pemohon Kasasi merupakan satu-satunya pemegang hak yang sah atas Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cengkeh 16 Kav 12 Jakarta Barat tersebut. Apalagi ASLI sertifikat HGB No.1551/Pinangsia atas tanah dan bangunan tersebut (vide bukti P-7) ada pada Pemohon Kasasi yang semakin membuktikan bahwa Pemohon Kasasi adalah pemegang hak yang sah atas tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa / bantahan tersebut.

5. Bahwa oleh karena Pemohon Kasasi merupakan pemegang hak yang sah atas tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa/ bantahan tersebut, maka Pemohon Kasasi nyata-nyata berhak mengajukan bantahan pihak ketiga (Derdan Verzet) terhadap para Termohon Kasasi/Terbanding/ semula para Terbantah dan turut Termohon Kasasi/turut Terbanding/semula para turut Terbantah terhadap pelaksanaan eksekusi lelang atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cengkeh 16 Kav 12 Jakarta Barat karena pelaksanaan eksekusi lelang tersebut telah melanggar hak dan kepentingan Pemohon Kasasi. Tindakan Pemohon Kasasi dalam mengajukan bantahan pihak ketiga (derden verzet) juga telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana diatur pada Pasal 195 ayat (6) HIR, Pemohon Kasasi selaku pihak ketiga yang merasa haknya dirugikan berhak untuk mengajukan bantahan terhadap lelang eksekusi. Dan sejalan dengan hal tersebut M. Yahya Harahap, S.H dalam bukunya Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Penerbit PT Gramedia, Jakarta, 1988 halaman 289 juga menyebutkan bahwa menurut ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR diberi kemungkinan bagi pihak ketiga untuk melakukan perlawanan terhadap eksekusi yang akan dijalankan". Dengan demikian maka pertimbangan hukum Judex Facti yang menyebutkan bahwa Pemohon Kasasi tidak berhak menurut hukum mengajukan bantahan sebagaimana termuat dalam alinea ke-6 halaman 29 putusannya adalah tidak benar dan sudah seharusnya



ditolak oleh Majelis Hakim tingkat kasasi yang memeriksa perkara ini.

6. Bahwa sebagaimana yang diakui pula oleh Judex Facti dalam pertimbangan hukumnya alinea ke-2 dan alinea ke-5 halaman 29 putusannya yang menyebutkan bahwa berdasarkan Pasal 195 (6) HIR bantahan pihak ketiga terhadap sita eksekusi lelang hanya dapat diajukan oleh pemiliknya. Dan oleh karena berdasarkan bukti-bukti otentik (vide Bukti P-9 s.d. P-15), Pemohon Kasasi merupakan pemegang hak yang sah atas tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa/bantahan tersebut maka pengajuan bantahan oleh Pemohon Kasasi ini juga telah sesuai dengan pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama pada alinea ke-2 dan ke-5 halaman 29 putusannya tersebut di atas.

**JUDEX FACTI TELAH SECARA KELIRU DAN SEWENANG-WENANG MENYATAKAN PEMOHON KASASI SEBAGAI PEMBANTAH YANG TIDAK BENAR.**

1. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dan menolak dengan tegas pertimbangan hukum Judex Facti pada putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat alinea ke-7 halaman 29 dan point 3 amar putusannya yang pada intinya menyatakan Pemohon Kasasi sebagai Pembantah yang tidak benar, sebagaimana bunyi selengkapnya pertimbangan hukum Judex Facti tersebut adalah sebagai berikut :

*“Menimbang, bahwa Pembantah tidak dibenarkan mengajukan bantahan terhadap eksekusi lelang atas tanah sengketa tersebut, maka Pembantah harus dinyatakan sebagai Pembantah yang tidak benar”.*

2. Bahwa berdasarkan Serifikat HGB No.1551/Pinangsia yang diajukan oleh Pemohon Kasasi sebagai Bukti P-7, tanah yang menjadi objek sengketa/bantahan adalah tanah milik Termohon Kasasi V/Terbanding V/semula Terbantah V yang diperolehnya dari turut Termohon Kasasi I/turut Terbanding I/semula turut Terbantah I berdasarkan Akte Jual Beli No.998/9/1985 tertanggal 17 September 1985 yang dibuat dihadapan Benny Kristanto, Notaris di Jakarta (vide Bukti P-8).
3. Bahwa berdasarkan Akte Perubahan No.65/R.K/95 tertanggal 27 Februari 1995 (vide Bukti P-9) dan Surat Kuasa Memasang Hipotik

Hal. 27 dari 33 hal. Put. No.414 K/Pdt/2011



No.57 tertanggal 14 Oktober 1986 (vide Bukti P-10), ***Pemohon Kasasi terbukti telah dapat membuktikan kebenaran dalilnya yang menyatakan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa/bantahan telah diserahkan sebagai jaminan atas pembayaran hutang Termohon Kasasi II/Terbanding II/semula Terbantah II kepada PT SBU sekarang Pemohon Kasasi.***

4. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan dari Surat Kuasa Memasang Hipotik No.57 tertanggal 14 Oktober 1986 (vide Bukti P-10) tersebut, Termohon Kasasi V/Terbanding V/semula Terbantah V telah pula menyerahkan ASLI Sertifikat HGB No.1551/Pinangsia (vide Bukti P-7) tersebut kepada PT SBU. Oleh sebab itu terhitung sejak tahun 1986 hingga saat ini ASLI Sertifikat HGB atas barang yang menjadi obyek bantahan ini ada pada PT SBU sekarang Pemohon Kasasi. ***Dengan demikian jelaslah pemberian Asli Sertifikat HGB No.1551/Pinangsia tersebut kepada PT SBU sebagai jaminan adalah didasarkan pada tindakan yang sah.***
5. Bahwa kemudian berdasarkan Surat Pernyataan dan Kuasa tertanggal 28 Juli 1995 (vide Bukti P-11) tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa/bantahan telah diserahkan dan dialihkan haknya kepada PT SBU untuk diperhitungkan sebagai pembayaran sebagian kewajiban Termohon Kasasi II/Terbanding II/semula Terbantah II dan Termohon Kasasi V/Terbanding V/semula Terbantah I kepada PT SBU (sekarang Pemohon Kasasi). Dan hal tersebut terbukti didukung kebenarannya dengan adanya bukti berupa Kwitansi Pembayaran (vide Bukti P-15) dimana Termohon Kasasi V/Terbanding V/semula Terbantah V telah mengakui menerima pembayaran pengalihan atau penjualan tanah dan bangunan di Jalan Cengkeh 16 kav 12 Jakarta Barat tersebut. ***Dengan demikian menjadi terbukti secara sah dan tidak dapat dibantah lagi kebenarannya berdasarkan bukti-bukti otentik tersebut sejak tahun 1995 status barang yang menjadi obyek sengketa bukan lagi sebagai jaminan namun telah diserahkan/dialihkan kepemilikannya kepada PT SBU.***
6. Bahwa pada saat dilakukan pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa berdasarkan Surat Pernyataan dan Kuasa tertanggal 28 Juli 1995 (vide Bukti P-11), Pemohon Kasasi tidak mengetahui bahwa tanah dan bangunan





tersebut telah diletakkan sita jaminan berkaitan dengan perkara sengketa antara Termohon Kasasi I/Terbanding I Terbantah I dan Termohon Kasasi IV/IV, Terbanding IV/IV semula Terbantah IV/IV. Hal ini dikarenakan tanah dan bangunan tersebut beserta Asli Sertifikat HGB (vide Bukti P-7) atas tanah tersebut telah diserahkan oleh Termohon Kasasi V/Terbanding V/Terbantah V dengan persetujuan Termohon Kasasi IV/Terbanding IV Terbantah IV (vide Bukti P-16) sebagai jaminan pembayaran hutang Termohon Kasasi II/Terbanding II Terbantah II sejak tahun 1986 dan pada saat diserahkan sebagai jaminan tidak ada sengketa atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek bantahan tersebut.

7. Bahwa oleh karena tanah dan bangunan yang menjadi obyek bantahan tersebut telah diserahkan kepada PT SBU sejak tahun 1986 dan Asli Sertifikat HGB tersebut juga berada pada PT SBU sejak tahun 1986, maka PT SBU tidak merasa khawatir dan curiga bahwa tanah dan bangunan tersebut sedang dalam sengketa dan telah diletakkan sita jaminan. Atas dasar kepercayaan tersebut, Pemohon Kasasi kemudian bersedia menerima penyerahan/pengalihan hak atas tanah dan bangunan tersebut yang harganya diperhitungkan dengan pembayaran hutang Termohon Kasasi II/Terbanding II semula Terbantah II dan Termohon Kasasi III/Terbanding III semula Terbantah III kepada PT SBU berdasarkan surat Pernyataan dan Kuasa tertanggal 28 Juli 1995 (vide Bukti P-11 s.d. Bukti P-14). Bahkan berdasarkan kwitansi pembayaran (vide Bukti P-15), Termohon Kasasi V/Terbanding V selaku pemilik tanah dan bangunan tersebut telah mengakui menerima pembayaran atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa tersebut. Dengan demikian jelaslah terbukti bahwa Pemohon Kasasi beritikad baik dalam menerima pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek bantahan tersebut. Jika sekiranya pun Quad non tanah dan bangunan tersebut memang telah disita jaminan pada tahun 1993, maka pihak yang dapat diindikasikan mempunyai itikad tidak baik berkaitan dengan dilakukannya pengalihan hak atas tanah tersebut adalah Termohon Kasasi V/Terbanding V/semula Terbantah V dan /atau Termohon Kasasi IV/Terbanding IV/semula Terbantah IV selaku pihak yang pasti mengetahui adanya peletakan sita jaminan



tersebut. ***Oleh karena itu Pemohon Kasasi selaku pihak yang beritikad baik yang menerima pengalihan tanah dan bangunan tersebut dengan memperhitungkan harganya sebagai pembayaran hutang Termohon Kasasi II/Terbanding II/semula Terbantah II dan Termohon Kasasi III/Terbanding III/semula Terbantah III haruslah dilindungi.***

8. Bahwa Pemohon Kasasi baru mengetahui adanya sita jaminan atas barang yang menjadi obyek sengketa/bantahan berdasarkan adanya Pengumuman Lelang Eksekusi Pertama Pengadilan Negeri Jakarta Barat di Harian Rakyat Merdeka tertanggal 12 Agustus 2003 mengenai pelaksanaan lelang atas barang yang menjadi obyek sengketa/bantahan. Oleh karena pelaksanaan lelang merugikan Pemohon Kasasi selaku pihak yang berhak atas tanah dan yang menjadi obyek sengketa, maka kemudian Pemohon Kasasi mengajukan bantahan atas lelang eksekusi tersebut sesuai Pasal 195 ayat (6) HIR yang pada intinya menyatakan kepada pihak ketiga yang merasa dirugikan haknya akibat adanya penetapan lelang sebagaimana pendapat M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya bukunya Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Penerbit PT Gramedia, Jakarta, 1988 halaman 289 juga menyebutkan bahwa menurut ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR diberi kemungkinan bagi pihak ketiga untuk melakukan perlawanan terhadap eksekusi yang akan dijalankan”.
9. Bahwa oleh karena Pemohon Kasasi telah dapat membuktikan berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti otentik tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa merupakan milik/asset PT SBU, maka ***Pemohon Kasasi dibenarkan menurut ketentuan hukum untuk mengajukan bantahan terhadap lelang eksekusi sebagaimana diatur Pasal 195 (6) HIR sehingga sudah seharusnya Pemohon Kasasi dinyatakan sebagai Pemohon Kasasi yang baik dan benar oleh Judex Facti.***
10. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti sebagaimana terdapat dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada alinea ke-7 hal 29 putusannya adalah pertimbangan yang keliru dan tidak benar dan sudah seharusnya Majelis Hakim Kasasi yang memeriksa perkara ini menolak pertimbangan hukum Judex Facti



yang menguatkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama pada alinea 7 hal 29 dan poin 3 amar putusan tertanggal 1 Juni 2004.

VII. Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang telah disampaikan di atas jelas terbukti *Judex Facti* yang memutus perkara ini telah memberikan putusannya tanpa mempertimbangkan dalil-dalil yang disampaikan oleh Pemohon Kasasi ;

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

Bahwa terlepas dari alasan-alasan kasasi *Judex Facti* salah menerapkan hukum :

- Bahwa bantahan dapat diajukan oleh pemegang hak tanggungan;
- Bahwa *judex facti* menolak bantahan Pembantah dengan alasan bahwa Pembantah bukan pemilik obyek ;
- Bahwa benar menurut Pasal 195 ayat (6) HIR derden Verzet dilakukan atas dasar hak milik tetapi dalam praktek Pengadilan (Hasil Rakernas) pemegang hak tanggungan dapat mengajukan bantahan kalau kepentingannya dirugikan ;
- Bahwa dalam perkara *aquo* lelang atas obyek sengketa telah selesai dilaksanakan dan pembeli lelang sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi ;
- Bahwa karena lelang telah selesai maka seharusnya upaya hukumnya adalah gugatan ;
- Bahwa oleh karena itu bantahan Pembantah harus dinyatakan tidak dapat diterima (NO) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak berten-tangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : TIM LIKUIDASI PT. SEJAHTERA BANK UMUM tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (NO) ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemo-hon Kasasi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan



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

kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

**M E N G A D I L I :**

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **TIM LIKUIDASI PT. SEJAHTERA BANK UMUM** tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.331/PDT/009/PT.DKI tanggal 02 Nopember 2009 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.312/Pdt.G/2003/PN.JKT.BRT tanggal 01 Juni 2004;

**MENGADILI SENDIRI :**

- Menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima;

Menghukum Pemohon Kasasi/Pembantah untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu, tanggal 15 Juni 2011 oleh Dr. Harifin A. Tumpa,SH.MH.** Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **I Made Tara,SH. dan Prof. Dr. H. Muchsin,SH.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Yusticia Roza Puteri,SH.MH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

**Hakim-Hakim Anggota :**

ttd/ I Made Tara, SH.

**K e t u a :**

ttd/ Dr. Harifin A. Tumpa, SH.MH.

**Biaya-biaya :**

1. M a t e r i a l . . . . .	Rp. 6.000,-
2. R e d a k s i . . . . .	Rp. 5.000,-
3. Administrasi Kasasi.	Rp.489.000,-
J u m l a h	Rp.500.000,-

**Panitera Pengganti :**

ttd/  
Yusticia Roza Puteri,SH.MH.



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

Oleh karena Hakim Agung Prof. Dr. H. Muchsin,SH. sebagai Anggota/Pembaca II telah meninggal dunia pada hari Minggu, tanggal 04 September 2011, maka putusan ini ditandatangani oleh Ketua Majelis/Pembaca III : Dr. Harifin A. Tumpa,SH.MH. dan Hakim Agung/Pembaca I : I Made Tara,SH.

Jakarta, Pebruari 2012  
Ketua Mahkamah Agung R.I.

ttd/

DR. HARIFIN A. TUMPA,SH.MH.

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH.  
NIP : 19610313 198803 1003.,

Hal. 33 dari 33 hal. Put. No.414 K/Pdt/2011