



**P U T U S A N**  
**NOMOR 334/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 ;

PT.BANK DAGANG BALI ( DALAM LIKUIDASI), beralamat di Jalan Gatot Subroto VI No.24 C, Denpasar 80237, Bali memberi kuasa kepada : EDEMARAU PURBA, SH.LLM Anggota Tim Likuidasi PT.Bank Dagang Bali ( dalam likuidasi), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Juni 2016, selanjutnya disebut sebagai :

**PEMBANDING semula PENGUGAT.**

**M E L A W A N**

1. NYONYA NI KETUT SRI ADNYANI, beralamat di Jalan Seruni No.5 Denpasar, memberikan Kuasa Khusus kepada : M.WISHNU PRIO WIBISONO, SH.MH. Dkk Para Advokat dan Asisten Advokat pada kantor Advokat WIBISONO & PARTNERS, berkedudukan di Ruko Plaza 5 B-02, Jl.Margaguna Raya, Gandaria Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 10 Agustus 2015, dalam hal ini disebut sebagai :

**TERBANDING I semula TERGUGAT I.**

2. PT.SPECTRUM DUTA INVESMENT, dahulu PT.PURI BUNGA BEACH HOTEL beralamat di Jalan Segara No.391, Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta Daerah Tingkat II Bandung, Bali, memberi kuasa penuh dengan hak substitusi kepada : DASRIL AFFANDI, SH.MH Dkk. Para Advokat dan Konsultasi Hukum pada DAN Law Office, beralamat di Gedung Jaya Lantai 5 JL.M.H.Thamrin No.12 Jakarta Pusat, yang bertindak baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 September 2016, dalam hal ini disebut sebagai :

**TERBANDING II semula TERGUGAT II.**

3. PT.SENTRAL ELEKTRIK, beralamat di Jalan Indokarya Barat Papanggo, Tanjung Priok, Jakarta Utara, DKI Jakarta, memberi kuasa penuh dengan hak substitusi kepada : MULYADI, SH.LLM Dkk. Para Advokat dan Konsultasi Hukum dari Kantor Hukum NURJADIN SOMONO MULYADI & PARTNERS, beralamat dan berkantor di Gedung Bursa efek Indonesia, Tower I, Lantai 26, Jalan Jendral Sudirman

Halaman 1 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



Kav.52-53 Jakarta, dengan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Agustus 2015 dalam hal ini disebut sebagai :

**TERBANDING III semula TERGUGAT III.**

4. I GUSTI MADE OKA, beralamat di Jalan Seruni No.5 Denpasar Bali, memberi kuasa penuh dengan hak substitusi kepada : M.WISHNU PRIO WIBISONO, SH.MH. Dkk Para Advokat dan Asisten Advokat pada kantor Advokat WIBISONO & PARTNERS, berkedudukan di Ruko Plaza 5 B-02, Jl.Margaguna Raya, Gandaria Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 10 Agustus 2015, dalam hal ini disebut sebagai :

**TERBANDING IV semula TERGUGAT IV.**

5. NOTARIS ASLINA PERANGIN-ANGIN, SH, sebelumnya beralamat di Jalan Prof.Dr.Supomo SH No.20 Menteng Dalam, Tebet, Jakarta Selatan, sekarang beralamat di Apertment Cervino Village Lantai Mezazine I & J, Jalan KH.Abdullah Ssyafe'i Kavling 27, Tebet Jakarta Selatan 12810 (berdasarkan Surat Permohonan Perubahan Alamat dari Penggugat tertanggal 24 Agustus 2015), dalam hal ini disebut sebagai :

**TERBANDING V semula TERGUGAT V.**

6. KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTAMADYA JAKARTA SELATAN, beralamat di Jalan H.Alwi No.99, Tanjung Barat, Komplek Perumahan Tanjung Mas raya, Jakarta selatan, dalam hal ini disebut sebagai :

**TERBANDING VI semula TERGUGAT VI.**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 334/Pen/Pdt/2017/PT.DKI. tanggal 21 Juni 2017, tentang penunjukan Majelis Hakim tingkat banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini .

Surat penunjukan Panitera Pengganti No. 334/Pen/Pdt/2017/PT.DKI. tanggal 21 Juni 2017 ;

Membaca berkas perkara dan surat – surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya yang dibuat dan ditandatangani oleh **H. SIDARTHA PRATIDINA, SH.MH, dkk**, tertanggal 23

Halaman 2 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



Juni 2015 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tertanggal, 23 Juni 2015 dibawah register Nomor : 385 /Pdt.G/2015 /PN.Jkt.Sel, telah menggugat Tergugat berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

1. *Bahwa, pada waktu transaksi jual beli bidang tanah sertifikat hak guna bangunan No. 1107/melawai, seluas 371 m2 berdasarkan surat ukur no. 253/1996, tertanggal 05 desember 1996 atas nama PT. Puri Bunga Beach Hotel (untuk selanjutnya disebut "sertifikat hak guna bangunan No. 1107/melawai") dari Tergugat I kepada Tergugat IV, yaitu pada tanggal 27 Desember 2007, Nyonya Ni Ketut Sri Adnyani atau Tergugat I dan IGusti Made Oka atau Tergugat IV adalah pemegang saham PT. Bank Dagang Bali atau Penggugat.*
2. *Bahwa disamping fakta sebagaimana diuraikan dalam butir 1 di atas, pada waktu diadakan jual beli bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai sebagaimana dimaksud dalam butir 1 kedudukan TERGUGAT IV adalah selaku Direktur Utama dan Nyonya Ni Ketut Sri Adnyani atau TERGUGAT I selaku Komisaris PT. Bank Dagang Bali atau PENGGUGAT dan TERGUGAT I sendiri adalah Komisaris TERGUGAT II.*
3. *Bahwa telah terjadi jual beli sebidang tanah yang terletak dikenal Jalan Panglima Polim Raya No.95A, RT.006/RW.09, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dengan status Hak Guna Bangunan sebagaimana ternyata dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai, seluas 371 M2 berdasarkan Surat Ukur No. 253/1996, tertanggal 05 Desember 1996 atas nama PT. Puri Bunga Beach Hotel. Adapun batas-batas lokasi tanah tersebut, antara lain :*
  - a. *Sebelah Utara : Toko Kunci Abadi, Jalan Panglima Polim Raya No. 93C, Jakarta Selatan*
  - b. *Sebelah Selatan : Jalan Panglima Polim Raya, Jakarta Selatan*
  - c. *Sebelah Timur : Toko Kenari Makmur, Jalan Panglima Polim Raya No. 98A, Jakarta Selatan*
  - d. *Sebelah Barat : Restoran Gemoelai, Jalan Panglima Polim V No. 60, Jakarta Selatan*
4. *Bahwa jual beli terhadap tanah tersebut berdasarkan dari adanya AKTA PERJANJIAN No. 22 tertanggal 04 September 2001 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT John Ketut Mulye.SH, adapun Akta Perjanjian*

Halaman 3 dari 128 hal putusan Nomor 334/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



tersebut antara PT. Puri Bunga Beach Hotel yang diwakili oleh Nyonya Ni Ketut Sri Adnyani selaku Direktris selanjutnya disebut sebagai PIHAK PENJUAL dengan PT. Bank Dagang Bali yang diwakili oleh I Gusti Made Oka selaku Direktur Utama, selanjutnya disebut sebagai PIHAK PEMBELI.

5. Bahwa Nyonya Ni Ketut Sri Adnyani selaku Direktris PT. Puri Bunga Beach Hotel sebagai TERGUGAT I yang dalam melakukan tindakan hukum dalam AktaAkta Perjanjian tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Komisaris PT. Puri Bunga Beach Hotel yaitu I Gusti Made Oka sebagai TERGUGAT IV, maka dengan kata lain bahwa TERGUGAT I telah mendapatkan persetujuan untuk melakukan penjualan bidang tanah tersebut.
6. Bahwa I Gusti Made Oka selaku Direktur Utama di PT. Bank Dagang Bali yang dalam hal untuk melakukan tindakan hukum dalam Akta Perjanjian tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Komisaris PT. Bank Dagang Bali yaitu I Putu Tjeger, maka I Gusti Made Oka dapat melakukan pembelian bidang tanah tersebut.
7. Bahwa antara Nyonya Ni Ketut Sri Adnyani selaku Direktris PT. Puri Bunga Beach Hotel dalam Perkara ini sebagai TERGUGAT I disebut juga selaku PIHAK PENJUAL dan I Gusti Made Oka selaku Direktur Utama di PT. Bank Dagang Bali disebut juga selaku PEMBELI telah sepakat serta setuju bahwa harga penjualan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1 107/Melawai adalah sebesar Rp. 5.550.000.000,00 (lima milyar lima ratus lima puluh juta Rupiah) dengan pembayaran secara bertahap, yaitu :
  - 7.1. Tahap Pertama sebesar Rp.5.000.000.000. (lima milyar Rupiah) dan pembayaran Tahap Pertama sudah dilakukan Pembayarannya pada tanggal 24 September 1992.
  - 7.2. Tahap Kedua (kekurangan nya) sebesar Rp.550.000.000. (lima ratus lima puluh juta Rupiah) telah dibayar oleh PIHAK PEMBELI pada tanggal 04 September 2001.
8. Bahwa selanjutnya PIHAK PENJUAL dan PIHAK PEMBELI telah sepakat serta setuju untuk membuat Akta Perikatan atau Perjanjian Jual Beli dihadapan Notaris, maka Notaris/ PPAT John. K. Mulye. SH telah membuat Akta Perjanjian No. 22 tertanggal 04 September 2001 antara pihak  
PT. Puri Bunga Beach Hotel yang di wakili oleh Nyonya Ni Ketut Sri Adnyani sebagai Direktris berkedudukan di Bali disebut juga sebagai PIHAK PENJUAL dan PT. Bank Dagang Bali diwakili oleh I Gusti Made Oka sebagai Direktur Utama disebut juga sebagai PIHAK PEMBELI.

Halaman 4 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



*Adapun isi dari AktaAkta Perjanjian dalam Pasal.2 berbunyi:*

Harga dari tanah berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatastanah tersebut telah disetujui sebesar Rp.5.550.000.000. (lima milyar lima ratus lima puluh juta Rupiah).

Dari jumlah mana menurut keterangan kedua Pihak sebesar Rp.5.000.000.000.(lima milyar Rupiah) telah dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama yang menerangkan dengan ini telah menerima dari Pihak Kedua jumlah tersebut pada tanggal 24 September 1992, untuk penerimaan mana kedua pihak sepakat bahwa AktaAkta ini diterima sebagai tanda terimanya yang sah.

Sedangkan kekurangannya sebesar Rp.550.000.000. (lima ratus lima puluh juta Rupiah) telah dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama yang menerangkan dengan ini telah menerima dari Pihak Kedua pada aAktaAkta ini ditandatangani (tanggal 04 September 2001), dan untuk penerimaan mana AktaAkta ini diterima sebagai tanda terima yang sah

9. *Bahwa pihak PT. Puri Bunga Beach Hotel yang diwakili oleh Nyonya Ni Ketut Sri Adnyani selaku Direktris disebut juga sebagai TERGUGAT I dengan ini telah memberikan Surat Kuasa kepada PT. Bank Dagang Bali yang diwakili oleh I Gusti Made Oka selaku Direktur Utama disebut juga sebagai TERGUGAT IV, maka Notaris/PPAT John Ketut Mulye. SH. telah membuat Akta Kuasa No. 23 tertanggal 04 September 2001, adapun isi dari Surat Kuasa No. 23 tersebut berbunyi, antara lain, adalah sebagai berikut:*

" Untuk dan atas nama Pemberi Kuasa mengurus mengambil Sertifikat dan menjual atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1107/Melawai, menurut Surat Ukur tanggal 6 Desember 1996 No 253/1996 luas 371 M2, terletak di Desa Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan, Jakarta satu dan lain sebagaimana ternyata dari Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut dikeluarkan oleh Pejabat berwenang di Jakarta Selatan tertanggal 2 Mei 1997 tertera atas nama Perseroan Terbatas PT. Puri Bunga Beach Hotel berkedudukan di Kuta Daerah Tingkat II Badung, Bali."

10. *Bahwa PENGGUGAT telah mengajukan permohonan pemblokiran atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai kepada Kantor Badan*

Halaman 5 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Selatan dengan Surat No.347/TL/BDB/DL/V/06 tertanggal 01 Mei 2006 dengan alasan lokasi lahan tersebut adalah termasuk harta kekayaan PENGGUGAT selaku PT. Bank Dagang Bali walaupun Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai masih tercatat atas nama PT. Puri Bunga Beach Hotel dalam perkara ini selaku TERGUGAT I.

11. Bahwa PENGGUGAT telah mengajukan surat permohonan kepada pihak Kepala Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan dengan Surat No. 215/TL/BDB/DL/VIII/2010 tanggal 06 September 2010 perihal Permohonan Informasi mengenai Tanah HGB No.1107/Melawai.
12. Bahwa selanjutnya pihak Kepala Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan telah memberikan surat balasan dengan surat No. 1207/7-3/74-300/IX/2010 tertanggal 28 September 2010 adapun didalam surat dari Kepala Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan tersebut menjelaskan tentang Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai, antara lain, adalah sebagai berikut:
  - 12.1. Pada tanggal 30 Mei 2007  
Perubahan Pemegang Hak, sehingga hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1107/Melawai berubah menjadi atas nama PT. Spectrum Duta Investment berkedudukan di Bali, Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung.
  - 12.2. Pada tanggal 02 April 2008  
hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai telah beralih hak keatas nama PT. Sentral Elektrik, berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Aslina Perangin-Angin. SH tanggal 27-12-2007 dengan Akta No. 115/2007.
13. Bahwa berdasarkan surat dari Kepala Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, maka dengan ini telah terbukti TERGUGAT I telah melakukan perbuatan hukum yang terdapat pada Pasal 1365 KUHPerdara yang dikarenakan hak PENGGUGAT selaku pemilik atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai telah dialihkan atau dijual oleh TERGUGAT I.
14. Bahwa untuk menghilangkan hak kepemilikan dari PENGGUGAT atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai dengan





ini TERGUGAT I telah mengalihkan hak tersebut kepada PT. Spectrum Duta Investment selaku TERGUGAT II.

15. Bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT IV telah melakukan kerjasama dalam pengalihan hak milik PENGGUGAT dengan cara telah melakukan jual beli pada tanggal 30 Mei 2007 atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai.
16. Bahwa dikarenakan TERGUGAT II yang berkedudukan di Jalan Segara No. 391, Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung, Bali sudah mempunyai niat yang tidak baik dengan TERGUGAT I dengan tujuan untuk menghilangkan hak kepemilikan PENGGUGAT dan berdasarkan dari adanya Akta Jual Beli dengan ini Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai berubah menjadi atas nama PT. Spectrum Duta Investment dan PT. Puri Bunga Beach Hotel yang berkedudukan di Jalan Segara No 391, Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung, Bali.
17. Bahwa selanjutnya PT. Spectrum Duta Investment selaku TERGUGAT II telah mengalihkan hak milik PENGGUGAT kepada pihak PT. Sentral Elektrik berkedudukan di Jakarta selaku TERGUGAT III dengan cara melakukan jual beli atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai.
18. Bahwa TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah datang ke kantor Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Aslina Perangin-Angin SH untuk membuat Akta Jual Beli antara PT. Spectrum Duta Investment dan PT. Puri Bunga Beach Hotel selaku Penjual (TERGUGAT I) dengan PT. Sentral Elektrik selaku Pembeli (TERGUGAT III) dan selanjutnya Notaris/PPAT Aslina Perangin-Angin, SH. telah membuat Akta Jual Beli No. 15/2007 tertanggal 27-12-2007.
19. Bahwa Notaris/PPAT Akta Aslina Perangin-Angin selaku TERGUGAT V dianggap lalai karena tidak memeriksa status tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai dimaksud apakah dalam keadaan sertifikat atau tidak.
20. Bahwa PENGGUGAT yang telah mengirim surat kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Selatan selaku TERGUGAT VI dengan Surat No. 347/TL/BDB/DL/V/06 tertanggal 1 Mei 2006 dalam perihal melakukan pemblokiran dengan maksud mencegah pihak-pihak termasuk pihak yang tercatat namanya dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai untuk membebaskan, menyewakan, mengalihkan hak kepemilikan atau menjual tanah dimaksud kepada pihak



lainnya tanpa persetujuan tertulis dari Tim Likuidasi PT. Bank Dagang Bali (Dalam Likuidasi) atau PENGGUGAT.

21. Bahwa karena tidak dilakukan pemblokiran sebagaimana yang di minta melalui surat tertanggal 1 Mei 2006 kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Selatan atau TERGUGAT IV maka dengan mudahnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai berpindah hak kepemilikannya dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT III.
22. Bahwa di karenakan TERGUGAT III mengetahui tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai yang di beli dari pihak TERGUGAT II adalah tanah bermasalah, maka TERGUGAT III telah menawarkan lokasi tanah tersebut kepada kalayak ramai dengan cara membuat Iklan pada harian Kompas pada hari Jumat tanggal 21 April 2006.
23. Bahwa I Gusti Made Oka selaku TERGUGAT IV dalam hal ini bertindak sebagai Komisaris PT. Puri Bunga Beach Hotel dan juga sebagai Direktur Utama PT. Bank Dagang Bali untuk melakukan transaksi jual beli tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai dalam bentuk Perikatan atau Perjanjian dengan pihak Nyonya Ni Ketut Sri Adnyani bertindak selaku Direktris PT. Puri Bunga Beach Hotel dan disebut juga didalam Gugatan ini selaku TERGUGAT I.
24. Bahwa I Gusti Made Oka selaku TERGUGAT IV didalam Perikatan atau Perjanjian Jual - Beli bertindak sebagai orang yang mewakili PT. Bank Dagang Bali untuk membeli sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai.
25. Bahwa TERGUGAT IV, selaku Direktur Utama PENGGUGAT pada waktu itu yang seharusnya senantiasa menjaga dan melindungi hak-hak PENGGUGAT, tidak mempunyai niat baik dan tanggung jawab untuk meningkatkan Perikatan atau Perjanjian Jual Beli tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai dijadikan dan atau dibuat menjadi Akta Jual Beli dan mencegah tindakan TERGUGAT I atau TERGUGAT II untuk mengalihkan hak kepemilikan atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai kepada TERGUGAT III.
26. Bahwa PENGGUGAT merasa dirugikan sejak tahun 2001 sarapai sekarang tahun 2015 atas perbuatan TERGUGAT IV dahulunya selaku Direktur Utama di PT. Bank Dagang Bali tidak melakukan perbuatan hukum demi kepentingan PENGGUGAT terhadap bidang tanah sertifikat tersebut.





27. Bahwa di karenakan TERGUGAT IV mempunyai kepentingan pribadi atau Badan Hukum yang dimiliki dengan tujuan ingin menguasai asset-aset milik PENGGUGAT, maka TERGUGAT IV tidak melakukan pembuatan Akta Jual Beli terhadap bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai yang sudah dibayar dengan lunas oleh PENGGUGAT.
28. Dari uraian fakta hukum di atas dapat disimpulkan bahwa tindakan I Gusti Made Oka atau TERGUGAT IV tidak menindaklanjuti jual beli bidang tanah dan balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai tersebut ke atas nama PT. Bank Dagang Bali (Dalam Likuidasi) atau PENGGUGAT segera setelah penandatanganan sebagaimana terbukti dari Akta Perjanjian No. 22 tertanggal 4 September 2001 dibuat dihadapan Notaris/PPAT John. K. Mulye. SH dan tindakan Nyonya Ni Ketut Sri Adnyani selaku Direktris PT.Puri Bunga Beach Hotel atau TERGUGAT I dan PT. Spectrum Duta Investment dh PT Puri Bunga Beach Hotel atau TERGUGAT II mengalihkan kepemilikan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai kepada PT. Sentral Elektrik atau TERGUGAT III tanpa sepengetahuan dan ijin dari PENGGUGAT, karena PENGGUGAT baru mengetahui jual beli tersebut dari surat TERGUGAT VI atau Kepala Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan No. 1207/7-3/74-300/1X/2010 tertanggal 28 September 2010 maka dengan demikian TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT VI terbukti melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM DIMANA TINDAKAN PARA TERGUGAT BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.

a. Pasal 92 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas:

"Direksi menjalankan pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan."

b. Pasal 97 Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas:

- (1) Direksi bertanggungjawab atas pengurusan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (1).
- (2) Pengurusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib dilaksanakan sebagai anggota Direksi dengan itikad baik dan penuh tanggungjawab.
- (3) Setiap anggota Direksi bertanggungjawab penuh secara pribadi atas kerugian Perseroan apabila yang bersangkutan bersalah atau lalai



menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

(4) .....

*Dari ketentuan Pasal 92 ayat (1) dan Pasal 97 ayat (1), (2), (3) Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas jelas terbukti bahwa TERGUGAT IV bersalah dan lalai dalam menjalankan tugasnya yang mengakibatkan PENGGUGAT menderita kerugian karena TERGUGAT IV tidak secara langsung atau tidak segera membuat dan menandatangani perjanjian jual beli atas bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai, namun hanya menandatangani Akta Perikatan atau Perjanjian Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT John. K. Mulye. SH sebagaimana terbukti dari Akta Perjanjian No. 22 tertanggal 04 September 2001, walaupun ternyata pada saat itu harga jual beli tanah telah dibayar lunas oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I atau TERGUGAT II Tindakan TERGUGAT IV adalah tindakan yang bertentangan dengan kewajiban hukum TERGUGAT IV sendiri sebagai Direktur Utama PENGGUGAT karena akibat dari tindakan TERGUGAT IV tersebut bidang tanah dialihkan hak kepemilikannya oleh TERGUGAT I atau TERGUGAT II kepada TERGUGAT III sebagaimana ternyata dari Akta Jual Beli No. 115/2007 tertanggal 27 Desember 2007 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Aslina Perangin-Angin SH.*

c. *Pasal 30 Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998:*

- (1) Bank wajib menyampaikan kepada Bank Indonesia, segala keterangan, dan penjelasan mengenai usahanya menurut tata cara yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.*
- (2) Bank atas permintaan Bank Indonesia, wajib member kesempatan kepada pemeriksa buku-buku dan berkas-berkas yang ada padanya,serta wajib memberikan bantuan yang diperlukan dalam rangka memperoleh kebenaran dari segala keterangan, dokumen dan penjelasan yang dilaporkan oleh Bank yang bersangkutan.*
- (3) Keterangan tentang Bank yang diperoleh berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan (2) tidak diumumkan dan bersifat rahasia.*

Halaman 10 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



d. *Pasal 34 Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998:*

(1) Bank wajib menyampaikan kepada Bank Indonesia neraca dan perhitungan laba/rugi tahunan serta penjelasannya, serta laporan berla lainnya, dalam waktu dan bentuk yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

(2) Neraca serta perhitungan laba/rugi tahunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib terlebih dahulu diaudit oleh akuntan public

(3) Tahun buku Bank adalah tahun takwim.

*Bahwa berkaitan dengan kewajiban setiap bank sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 30 dan Pasal 34 Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, terhitung sejak tanggal 04 September 2001 tanggal dimana Akta Perikatan atau Perjanjian Jual Beli No. 22 ditandatangani oleh TERGUGAT IV dan TERGUGAT I dihadapan Notaris/PPAT John. K. Mulye. SH sampai dengan dicabutnya izin usaha PENGGUGAT oleh Gubernur Bank Indonesia pada tanggal 8 April 2004 sebagaimana ternyata dari Surat Keputusan Gubernur Bank Indonesia tanggal 08 April 2004, Nomor: 6/6/KEP-GBI/2004 Tentang Pencabutan Izin Usaha PT. Bank Dagang Bali, PENGGUGAT sesuai dengan ketentuan perundang-undangan tersebut senantiasa melaporkan, dalam laporan harian, mingguan, bulanan, dan triwulanan bank umum, kepada Bank Indonesia selaku otoritas perbankan pada waktu itu, bahwa bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai tersebut merupakan bagian dari asset PT. Bank Dagang Bali atau PENGGUGAT. Bahkan sampai dengan saat ini bidang tanah tersebut masih tetap tercatat sebagai bagian dari harta kekayaan PENGGUGAT sebagaimana diuraikan dalam Laporan Keuangan PT. Bank Dagang Bali (Dalam Likuidasi) per 8 April 2004 (Audited) yang diterbitkan oleh Kantor Akuntan Publik Drs. I Made Oka & Rekan.*

e. *Pasal 1 butir 22 Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998:*

Halaman 11 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



Pihak Terafiliasi adalah:

- a. Anggota Dewan Komisaris, pengawas, Direksi atau kuasanya, pejabat atau karyawan bank;
- b. Anggota Pengurus, Pengawas, Pengelola atau Kuasanya, Pejabat, *atau karyawan bank, khusus bagi bank yang berbentuk hukum koperasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*
- c. *pihak yang memberikan jasanya kepada bank, antara lain akuntan publik, penilai, konsultan hukum dan konsultan lainnya;*
- d. pihak yang menurut penilaian Bank Indonesia turut serta mempengaruhi pengelolaan bank, antara lain pemegang saham dan keluarganya, keluarga Komisaris, keluarga pengawas, keluarga Direksi, keluarga pengurus.
- f. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 1999 Tentang Pencabutan Izin Usaha, Pembubaran dan Likuidasi Bank:*

#### **Pasal 11 ayat(1)**

Sejak terbentuknya Tim Likuidasi, direksi dan dewan komisaris menjadi non aktif, dan berkewajiban untuk setiap saat membantu memberikan segala data dan informasi yang diperlukan oleh Tim Likuidasi

#### **Pasal 23**

Pemegang saham, anggota dewan komisaris atau pengawas, anggota direksi dan pejabat lainnya, pegawai serta pihak-pihak lainnya, yang turut serta mempengaruhi pengelolaan bank, yang telah melakukan tindakan-tindakan yang menyebabkan keadaan bank yang bersangkutan memburuk sehingga dicabut izin usahanya, yang telah melanggar ketentuan Peraturan Pemerintah ini, diancam dengan sanksi pidana dan/atau administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 49, Pasal 50, Pasal 50A, Pasal 52 dan Pasal 53 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998.

*Dengan dialihkannya kepemilikan bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai oleh TERGUGAT 1 atau TERGUGAT II kepada TERGUGAT III setelah dicabutnya izin usaha PT. Bank Dagang Bali atau PENGGUGAT pada tanggal 8 April 2004 atau*

Halaman 12 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



dibentuknya Tim Likuidasi PT. Bank Dagang Bali (Dalam Likuidasi) pada tanggal 11 Juni 2004 sebagaimana ternyata dari Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 11 Juni 2004 Nomor: 95/PDT.P/PN.DPS, terbukti secara jelas bahwa TERGUGAT IV telah lalai melakukan kewajibannya selaku Direktur Utama PENGGUGAT sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, yaitu untuk meningkatkan status Akta Perjanjian No. 22 tertanggal 04 September 2001 yang dibuat oleh TERGUGAT IV dan TERGUGAT I atau TERGUGAT II dihadapan Akta Notaris/PPAT John. K. Mulye. SH atas bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai menjadi Akta Jual Beli dan selanjutnya meminta PPAT untuk mengurus balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai tersebut keatas nama PT. Bank Dagang Bali atau PENGGUGAT.

Mengingat bahwa TERGUGAT I adalah pemegang saham dan Komisaris PT. Bank Dagang Bali dan juga sebagai mantan pemegang saham TERGUGAT II maka hubungan hukum antara TERGUGAT I atau TERGUGAT II dengan PENGGUGAT termasuk kategori hubungan afiliasi dan benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 maka tidak mengherankan jika TERGUGAT I atau TERGUGAT II dan TERGUGAT IV tidak menindaklanjuti Akta Perikatan atau Perjanjian Jual Beli No. 22 tertanggal 04 September 2001 yang dibuat TERGUGAT IV dan TERGUGAT I dihadapan Notaris/PPAT John. K. Mulye. SH menjadi Akta Jual Beli Tanah dan balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai tersebut dari atas nama PT. Puri Bunga Beach Hotel atau TERGUGAT I ke atas nama PT. Bank Dagang Bali atau PENGGUGAT.

Demikian juga dengan TERGUGAT L pada waktu itu, selaku pemegang saham dan Komisaris PT. Bank Dagang Bali, yang berkewajiban untuk memastikan Direksi melaksanakan tugas-tugasnya sesuai dengan ketentuan anggaran dasar PT. Bank Dagang Bali dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan menjual kembali bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai tersebut kepada TERGUGAT III telah melakukan

Halaman 13 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



perbuatan yang tidak hanya bertentangan dengan undang-undang, sebagaimana diatur dalam Pasal 23 Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, tetapi juga perbuatan tersebut yang melanggar hak PENGUGAT, betentangan dengan kewajiban hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II. melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak melaksanakan kewajibannya sesuai

g. Pasal 50 Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998:

Pihak Terafilias yang dengan sengaja tidak melaksanakan langkah-langkah yang diperlukan untuk memastikan ketaatan bank terhadap ketentuan dalam Undang-undang ini dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku bagi bank, diancam dengan pidana penjara sekurang-kurangnya 3 (tiga) tahun dan paling lama 8 (delapan) tahun serta denda sekurang-kurangnya Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah) dan paling banyak Rp. 100.000.000.000,00 (seratus milyar Rupiah).

Dengan dilanggarnya janji-janji yang telah disetujui oleh TERGUGAT I atau TERGUGAT II dalam Akta Perjanjian No. 22 tertanggal 04 September 2001 yang dibuat oleh TERGUGAT IV dan TERGUGAT I atau TERGUGAT II dihadapan Akta Notaris/PPAT John. K. Mulye. SH, dimana pada tanggal 27-12-2007 TERGUGAT II mengalihkan kepemilikan bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai, sebagaimana ternyata dari Akta Jual Beli No. 115/2007 tertanggal 27 Desember 2007 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Aslina Perangin-Angin SH, kepada TERGUGAT III adalah merupakan perbuatan yang tidak hanya bertentangan dengan undang-undang, sebagaimana diatur dalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, tetapi juga perbuatan yang melanggar hak' PENGUGAT, betentangan dengan kewajiban hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II.

Halaman 14 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI





*h. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah:*

**Pasal 54**

- (1) Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan g PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertifikat tanah dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya.
- (2) Dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata "sesuai atau menurut keterangan para pihak" kecuali didukung oleh data formil.
- (3) PPA T berwenang menolak pembuatan akta, yang tidak didasari data formil.
- (4) PPAT tidak diperbolehkan membuat akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB).
- (5) Dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB dan atau nomor hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan

**Pasal 55**

PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas jabatannya dalam setiap pembuatan akta.

*Dengan melihat surat-surat PENGUGAT yang telah disampaikan kepada dan diterima oleh TERGUGAT VI sebagaimana terbukti dari Surat No. 347/TL/BDB/DL/V/06 tertanggal 01 Mei 2006 dan Surat No. 215/TL/BDB/DL/VIII/2010 tanggal 06 September 2010 perihal Permohonan Informasi mengenai Tanah HGB No.1107/Melawai, TERGUGAT V terbukti telah melaksanakan tugas jabatannya dalam pembuatan Akta Jual Beli No. 115/2007 tertanggal 27 Desember 2007*

Halaman 15 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



karena telah dilakukan secara bertentangan dengan undang-undang sehingga telah melanggar hak PENGUGAT, disamping itu tindakan tersebut juga bertentangan dengan kewajiban hukum TERGUGAT V sendiri karena dilakukan secara bertentangan dengan prinsip kehati-hatian dimana prinsip tersebut harus diutamakan dalam pelaksanaan tugas jabatan TERGUGAT V. TERGUGAT V seharusnya menolak permintaan TERGUGAT II untuk membuat akta jual beli bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai tersebut, namun TERGUGAT V membuat akta jual beli bidang tanah tersebut sehingga dengan demikian TERGUGAT V terbukti telah melanggar ketentuan dari Pasal 54 dan Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- i. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tertanggal 1 Oktober 1997:

#### **Pasal 126 ayat (2)**

Pihak yang herkepentingan dapat meminta dicatat dalam buku tanah bahwa suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun akan dijadikan objek gugatan di Pengadilan dengan menyampaikan salinan Surat Gugatan yang bersangkutan.

Bahwa TERGUGAT VI, sebagai otoritas yang diberikan kewenangan oleh undang-undang untuk membubuhkan catatan pada buku tanah, telah lalai karena tidak secara seksama mempertimbangkan kedudukan status PENGUGAT sebagai Bank Dalam Likuidasi, yang diwakili oleh Tim Likuidasi yang bertugas untuk mencairkan seluruh aset PENGUGAT guna membayar kewajiban PENGUGAT kepada Pemerintah Republik Indonesia dalam kedudukannya selaku pihak yang telah menalangi pembayaran seluruh kewajiban PENGUGAT kepada para krediturnya sebesar Rp. 1.331.514.423.700,-(satu triliyun tiga ratus tiga puluh satu milyar lima ratus empat belas juta empat ratus dua puluh tiga ribu tujuh ratus Rupiah), sesuai

Halaman 16 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



dengan ketentuan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1998 tanggal 26 Januari 1998 Sebagaimana Telah Diubah Dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 84 Tahun 2004 tanggal 18 Oktober 2004, sehingga TERGUGAT VI lalai untuk membubuhkan catatan "diblokir" pada buku tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai sehingga TERGUGAT II dapat dengan leluasa mengalihkan kepemilikan bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai kepada TERGUGAT III. Dimana keadaan ini pada akhirnya akan merugikan Negara Republik Indonesia sebagai pihak yang telah membayarkan dana talangan kepada para kreditur PENGUGAT karena PENGUGAT tidak dapat melunasi seluruh jumlah kewajiban PENGUGAT kepada Kementerian Keuangan Republik Indonesia karena PENGUGAT tidak dapat menguasai dan menjual bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai.

*j. Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:*

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Dengan dilakukannya penjualan atas bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT III tanpa sepengetahuan dari PENGUGAT maka jelas terbukti bahwa TERGUGAT II tidak mempunyai itikad baik untuk melaksanakan ketentuan dan syarat jual beli sebagaimana diatur di dalam Akta Perjanjian No. 22 tertanggal 04 September 2001 dibuat dihadapan Notaris/PPAT John. K. Mulye. SH oleh TERGUGAT IV dan TERGUGAT I atau TERGUGAT II dan karenanya jelas terbukti telah melanggar ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

*k. Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:*

Halaman 17 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut

*Perbuatan melawan hukum dikenal juga dengan istilah perbuatan melanggar hukum atau tindakan melawan hukum.*

*Menurut putusan Hoge Raad tertanggal 31 Januari 1919, perbuatan yang bertentangan dengan azas-azas hukum ialah membuat sesuatu atau tidak membuat sesuatu (melalaikan sesuatu) yang: (a) melanggar hak orang lain, (b) bertentangan dengan kewajiban hukum dari yang melakukan perbuatan itu, (c) bertentangan baik dengan kesusilaan maupun azas-azas pergaulan kemasyarakatan mengenai penghormatan diri orang lain atau barang orang lain. Sehingga dengan demikian unsur-unsur perbuatan melawan hukum terdiri dari:*

- i. Perbuatan yang tidak hanya bertentangan dengan undang-undang tetapi juga mencakup perbuatan yang melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan prinsip kehati-hatian dan bertentangan dengan norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat (Lihat Putusan Lindenbaum-Cohen HR 1919).*
- ii. Perbuatan sebagaimana dimaksud di atas mengandung kesalahan;*
- iii. Mengakibatkan kerugian dan*
- iv. Terdapat hubungan sebab akibat antara kesalahan dengan kerugian.*

*Perbuatan melawan hukum terkait dengan jual beli dan balik nama bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai tersebut ke atas nama PT. Bank Dagang Bali (Dalam Likuidasi) atau PENGGUGAT tanpa sepengetahuan PENGGUGAT yang telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum adalah:*

- i. Bahwa TERGUGAT IV, selaku Direktur Utama PENGGUGAT pada waktu itu tidak melaksanakan kewajibannya sebagai Direktur Utama untuk senantiasa menjaga dan melindungi hak-hak PENGGUGAT.*



- ii. *Bahwa TERGUGAT I tidak menjalankan kewajibannya selaku Komisaris, mengawasi perbuatan hukum yang dilakukan oleh Direksi PT. Bank Dagang Bali dengan baik bahwa beliau dengan bekerjasama dengan TERGUGAT II (Nyonya Ni Ketut Sri Adnyani atau TERGUGAT I adalah mantan Direktur dan pemegang saham TERGUGAT II) bahkan mengalihkan hak kepemilikan atas bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai kepada TERGUGAT III.*
- iii. *Bahwa transaksi jual beli bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai tersebut adalah transaksi termasuk kategori transaksi afiliasi dan benturan kepentingan yang bertujuan untuk menguasai atau memiliki asset PENGUGAT secara melawan hukum.*
- iv. *Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara melanggar hukum mengalihkan hak kepemilikan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai kepada TERGUGAT III karena dilaksanakan tanpa sepengetahuan dari PENGUGAT.*
- v. *Bahwa Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Selatan atau TERGUGAT VI sebagai otoritas dalam bidang pertanahan melalaikan tugasnya untuk memblokir Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai sebagaimana dimohonkan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT VI melalui surat PENGUGAT No.347/TL/BDB/DLV/06 tertanggal 01 Mei 2006 pada hal TERGUGAT VI mengetahui secara jelas status dari PENGUGAT sebagai Bank Dalam Likuidasi dimana negara Republik Indonesia telah membayarkan dana talangan kepada pada kreditur PT. Bank Dagang Bali (Dalam Likuidasi) atau PENGUGAT.*
- vi. *Bahwa Notaris/PPAT Aslina Perangin Angin atau TERGUGAT V lalai karena dalam melaksanakan tugasnya dengan tidak mengikuti prinsip kehati-hatian pada hal TERGUGAT V mengetahui bahwa transaksi jual beli tersebut terkait dengan pihak-pihak yang mempunyai keterkaitan dengan Bank Dalam*

Halaman 19 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



*Likuidasi yaitu PT. Bank Dagang Bali (Dalam Likuidasi) atau PENGGUGAT*

29 *Bahwa untuk menjamin agar TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI, tidak mengalihkan hak kepemilikan dari obyek tanah sertifikat tersebut di atas dengan cara apapun, maka PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan qq Ketua Majelis Hakim yang menangani Perkara ini terlebih dahulu menetapkan dan untuk selanjutnya meletakkan Sita Jaminan atas benda tidak bergerak yaitu berupa tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai dengan batas -batas lokasi yang sekarang adalah sebagai berikut:*

- a. *Sebelah Utara : Toko Kunci Abadi, Jalan Panglima Polim Raya No. 93C, Jakarta Selatan.*
- b. *Sebelah Selatan : Jalan Panglima Polim Raya, Jakarta Selatan.*
- c. *Sebelah Timur : Toko Kenari Makmur, Jalan Panglima Polim Raya No. 98A, Jakarta Selatan.*
- d. *Sebelah Barat : Restoran Gemoelai, Jalan Panglima Polim V No. 60, Jakarta Selatan.*

30 *Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV yang dengan sengaja telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas tanah sertifikat tersebut, maka PENGGUGAT sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa telah mengalami atau menderita kerugian MATER11L dikarenakan PENGGUGAT tidak dapat memanfaatkan dan atau tidak dapat menikmati hasil dari tanah yang di miliknya sendiri, dimana tanah yang dikuasai oleh TERGUGAT III tersebut dapat dimanfaatkan sendiri oleh PENGGUGAT dengan cara disewakan atau dikontrakan kepada pihak lain akan menghasilkan keuntungan bagi PENGGUGATt selama 16 (enam belas) tahun yaitu sebesar Rp. 4.800.000.000,00 (empat milyar delapan ratus juta Rupiah) dengan perincian adalah sebagai berikut:*

- 30.1. *Harga 1 (satu) Unit Ruko dapat Kontrak Pertiga tahun (tahun 2001 s/d 2003) sebesar adalah sebesar Rp. 200.000.000,00/tahun x 3 Tahun = Rp. 600.000.000,00.*

Halaman 20 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI





- 30.2. *Harga Kontrak Unit Ruko pertahunnya selama 3 tahun dari tahun 2004 s/d 2006 dengan harga Kontrak Tahun sebesar Rp. 250.000.000,00./tahun x 3 tahun = Rp. 750.000.000,00.*
- 30.3. *Harga Kontrak terhadap unit Ruko pertiga tahunnya dari tahun 2007 s/d 2010 adalah sebesar Rp. 300.000.000,00/ tahun x 3 Tahun = Rp. 900.000.000,00.*
- 30.4. *Harga Kontrak terhadap Unit Ruko Pertiga Tahun dari tahun 2011 s/d tahun 2013 adalah sebesar Rp. 400.000.000,00/tahun x 3 tahun = Rp. 1.200.000.000,00.*
- 30.5. *Rata-Rata Harga Kontrak terhadap 4 (empat) Unit Ruko Pertiga Tahun dari tahun 2014 s/d tahun 2017 adalah sebesar Rp. 450.000.000,00/tahun x 3 tahun = Rp. 1.350.000.000,00*
31. *Bahwa disamping Kerugian Materiil tersebut di atas, PENGGUGAT juga mengalami Kerugian Immateriil dengan adanya Perkara ini, dikarenakan PENGGUGAT yang merasa terganggu dan kehilangan waktu hanya untuk mengurus dan menyelesaikan Perkara ini, maka sangat pantas jika ditetapkan suatu jumlah tertentu sebagai pengganti Kerugian Immateriil PENGGUGAT dengan jumlah sebesar Rp. 5. 000.000.000,00. (lima milyar Rupiah) sehingga keseluruhan Ganti Rugi yang harus dibayarkan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT IV kepada PENGGUGAT yaitu Kerugian Materiil sebesar Rp. 4.800.000.000,00 + Kerugian Immateriil sebesar Rp. 5. 000.000.000,00 sehingga total jumlah kerugian yang harus dibayar adalah sebesar Rp. 9.800.000.000,00 (sembilan milyar delapan ratus juta Rupiah).*
32. *Bahwa untuk menjamin pembayaran Uang Ganti Rugi kepada PENGGUGAT dengan ini PENGGUGAT memohon agar Ketua Majelis Hakim yang menangani Perkara ini dapat melakukan Sita Jaminan terhadap harta benda milik TERGUGAT I dan TERGUGAT IV dalam bentuk tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai dan bangunan yang terletak di Jalan Panglima Polim Raya No. 95A, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Bam, Kotamadya Jakarta Selatan.*

*dengan batas - batas lokasi yang sekarang adalah sebagai berikut:*



- a. Sebelah Utara : Toko Kunci Abadi, Jalan Panglima Polim Raya No. 93C, Jakarta Selatan.
- b. Sebelah Selatan : Jalan Panglima Polim Raya, Jakarta Selatan.
- c. Sebelah Timur : Toko Kenari Makmur, Jalan Panglima Polim Raya No. 98A, Jakarta Selatan.
- d. Sebelah Barat : Restoran Gemoelai, Jalan Panglima Polim V No. 60, Jakarta Selatan.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas dengan ini PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan qq Ketua Majelis Hakim yang menangani Perkara ini berkenan untuk memutuskan Perkara ini, adalah sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk selumhnya.

Menyatakan PENGGUGAT adalah selaku pemilik yang sah dan benar terhadap bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1107/Melawai seluas 371 M2 berdasarkan Surat Ukur No. 253/1996 tanggal 5 Desember 1996 yang terletak di Jalan Panglima Polim No.95.A, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Bam, Kotamadya Jakarta Selatan dengan batas - batas lokasi yang sekarang adalah sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : Toko Kunci Abadi, Jalan Panglima Polim Raya No. 93C, Jakarta Selatan.
- b. Sebelah Selatan : Jalan Panglima Polim Raya, Jakarta Selatan.
- c. Sebelah Timur : Toko Kenari Makmur, Jalan Panglima Polim Raya No. 98A, Jakarta Selatan.
- d. Sebelah Barat : Restoran Gemoelai, Jalan Panglima Polim V No. 60, Jakarta Selatan.

2. Menyatakan segala surat-surat dan atau dokumen-dokumen apapun yang di miliki oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV sepanjang ada keterkaitannya dan atau berhubungan dengan sebidang tanah sertifikat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai, seluas 371 M2 yang terletak di Jalan Panglima Polim No. 95A, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan, adalah tidak dah dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun.

3. Menyatakan perbuatan hukum apapun yang sudah dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGATV, TERGUGAT VI dengan pihak-pihak manapun sepanjang ada



keterkaitannya dan atau berhubungan dengan bidang tanah sertifikat adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum apapun.

4. Menyatakan perubahan nama pada Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai keatas nama TERGUGAT II dan TERGUGAT III atau kepada pihak lain manapun adalah cacat hukum administrasi dan patut dibatalkan.
5. Menyatakan Sita Jaminan sah dan berharga atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1 107/Melawai, seluas 371 M2 berdasarkan Surat Ukur No. 253/1996 tertanggal 5 Desember 1996 yang terletak di Jalan Panglima Polim No. 95A, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan, dengan batas-batas lokasi yang sekarang ini adalah sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : Toko Kunci Abadi, Jalan Panglima Polim Raya No. 93C, Jakarta Selatan.
- b. Sebelah Selatan : Jalan Panglima Polim Raya, Jakarta Selatan.
- c. Sebelah Timur : Toko Kenari Makmur, Jalan Panglima Polim Raya No. 98A, Jakarta Selatan.
- d. Sebelah Barat : Restoran Gemoelai, Jalan Panglima Polim V No. 60, Jakarta Selatan.

Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV untuk melakukan pembayaran Ganti Rugi kepada PENGGUGAT baik kerugian Materiil maupun Immateriil yang berjumlah sebesar Rp. 9.800.000.000. (sembilan milyar delapan ratus juta Rupiah). Menyatakan Sita Jaminan Milik TERGUGAT I dan TERGUGAT IV berupa saham dalam PT. BPR Bank Pasar Umum atau surat berharga dengan nilai masing-masing adalah sebagai berikut:

- TERGUGAT I : 52 % Saham dalam PT. BPR Bank Pasar Umum
- TERGUGAT IV : 20 % Saham dalam PT. BPR Bank Pasar Umum

Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI atau orang lain atau Badan Hukum lainnya yang mendapatkan hak dari padanya untuk segera menyerahkan tanah sertifikat tersebut kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong dalam waktu 8 hari setelah Putusan Perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Atau

Halaman 23 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain, PENGGUGAT mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Kuasa Tergugat I telah mengajukan Jawabannya tertanggal 16 Desember 2015 sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI:**

*Bahwa TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT dalam Gugatan, kecuali yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT I.*

**I. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT "PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA NO385/PDT.G/2015/PN.JKT.SEL, MELAINKAN KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA".**

1. Bahwa gugatan PENGGUGAT pada pokoknya mengenai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai seluas 371 M2 berdasarkan Surat Ukur No. 253/1996 yang terletak di Jalan Panglima Polim Raya No. 95A, RT.006/RW.09, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
2. Bahwa dalam Petitum Gugatan halaman 17 butir 4, PENGGUGAT meminta kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk *menyatakan perubahan nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai ke atas nama TERGUGAT II, TERGUGAT III atau kepada pihak lain adalah merupakan cacat hukum administrasi dan patut dibatalkan.*
3. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai seluas 371 M2 berdasarkan Surat Ukur No. 253/1996 yang terletak di Jalan Panglima Polim Raya No. 95A, RT.006/RW.09, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan sebagaimana diuraikan dalam angka 1 dan 2 diatas merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan

Halaman 24 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



oleh Badan Pertanahan Nasional RI, Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan sebagai TERGUGAT VI yang merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

4. Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA. No. 321 K/Sip/1978, tanggal 31 Januari 1978 dimana kaidah hukumnya adalah :

*"Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain."*

5. Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi putusan MA No. 383 K/Sip/1971 :*"Menyatakan batal surat bukti hak milik yang dikeluarkan oleh instansi Agraria secara sah tidak termasuk wewenang pengadilan melainkan semata-mata termasuk wewenang administrasi"*
6. Bahwa dengan demikian, secara yuridis formal terbukti bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan secara absolut tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo karena yang berwenang mengadili suatu Keputusan Tata Usaha Negara adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, oleh karena gugatan diajukan kepada Pengadilan yang tidak berwenang maka gugatan PENGGUGAT menjadi cacat formil.

## **II. EKSEPSI ERROR IN PERSONA**

### **A. EKSEPSI DISKUALIFIKASI IN PERSONA DAN EKSEPSI DOMINII "PENGGUGAT BUKAN PEMILIK ATAS TANAH SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO. 1107/MELAWAI"**

1. Bahwa, *PENGGUGAT* bukan pihak yang berhak untuk mengajukan Gugatan karena *PENGGUGAT* bukan merupakan pemilik atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai seluas 371 M2 berdasarkan Surat Ukur No. 253/1996 yang terletak di Jalan Panglima Polim Raya No. 95A, RT.006/RW.09, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, pemegang hak yang namanya tercatat dalam sertifikat dimaksud adalah PT. SENTRAL ELEKTRIK, sehingga *pemilik sah adalah PT SENTRAL ELEKTRIK*;

Halaman 25 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



2. Bahwa, walaupun menurut PENGGUGAT terhadap tanah tersebut telah dialihkan kepada PENGGUGAT berdasarkan Akta Perjanjian No. 22 Tanggal 4 September 2001 yang dibuat dihadapan Notaris Denpasar John Ketut Muiye, SH. namun *isi dari Akta Perjanjian dimaksud bukanlah pengalihan hak tetapi pengikatan untuk melakukan Jual Beli* sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai, maka secara hukum hak milik atas tanah tersebut belum dialihkan atau berpindah kepada PENGGUGAT karena perjanjian tersebut hanya merupakan perjanjian pengikatan untuk dilaksanakannya jual beli, belum ada akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun dibalik nama oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan untuk mengukuhkan PENGGUGAT sebagai pemegang hak;
3. Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA No. 213 K/Sip/1979 :  
***"Seorang penyewa tidak mempunyai kedudukan (hoedanig heid) atau tidak mempunyai kedudukan legitima persona standi in judicio untuk melakukan gugatan atas peralihan (telah beralihnya) hak kepemilikan rumah dari pemilik kepada orang lain"***
4. Bahwa dengan demikian, secara yuridis PENGGUGAT bukanlah pemilik tanah mengingat Akta Perjanjian No. 22 Tanggal 4 September 2001 yang dibuat oleh John K Mulye, SH. Notaris Denpasar ***bukanlah pengalihan hak tetapi pengikatan untuk melakukan Jual Beli***, hak kepemilikan masih tetap berada pada PT SENTRAL ELEKTRIK yang namanya tercatat dalam sertifikat dimaksud, maka ***pemilik sah adalah PT SENTRAL ELEKTRIK, sehingga PENGGUGAT bukan pemilik tidak memiliki kedudukan hukum (legal standing) untuk mengajukan gugatan***maka gugatan PENGGUGAT menjadi cacat formil.

**B.EKSEPSI DISKUALIFIKASI IN PERSON "PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) MENGGUGAT KARENA JANGKA WAKTU MASA TUGAS PENGGUGAT SEBAGAI TIM LIKUIDASI SUDAH BERAKHIR"**

1. Bahwa, PENGGUGAT dibentuk melalui penetapan pengadilan Negeri Denpasar No. 95/PDT.P/2004/PN.DPS. tanggal 11 Juni 2004, mengingat Pasal 12 Peraturan Pemerintah No. 25 Tahun 1999 tentang Pencabutan Izin Usaha, Pembubaran dan Likuidasi Bank mengatur bahwa ***Pelaksanaan likuidasi bank wajib diselesaikan dalam jangka waktu paling lambat 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal***

Halaman 26 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI





**dibentuknya Tim Likuidasi.** Dalam hal likuidasi bank tidak dapat diselesaikan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun, penjualan harta bank dalam likuidasi dilakukan secara lelang;

2. Bahwa, dalam angka 4 amar **penetapan pengadilan Negeri Denpasar No.95/PDT.P/2004/PN.DPS.tanggal 11 Juni 2004 ditegaskan:**

**"Memerintahkan Tim Likuidasi untuk melaksanakan Likuidasi PT Bank dagang Bali sesuai dengan ketentuan dalam peraturan pemerintah No. 25 tahun 1999 tentang Pencabutan Izin Usaha, Pembubaran dan Likuidasi Bank dan ketentuan pelaksanaannya."**

3. Bahwa, berdasarkan Pasal 12 Peraturan Pemerintah No. 25 Tahun 1999 tentang Pencabutan Izin Usaha, Pembubaran dan Likuidasi Bank diketahui jangka waktu masa tugas Tim Likuidasi adalah 5 (lima) tahun, **terhitung terbitnya penetapan pengadilan Negeri Denpasar No. 95/PDT.P/2004/PN.DPS. tanggal 11 Juni 2004 maka seharusnya jangka waktu masa tugas PENGGUGAT BERAKHIR 10 JUNI 2009, oleh karena jangka waktu masa tugas PENGGUGAT sudah berakhir, sepatutnya PENGGUGAT tidak memiliki KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) lagi untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum dengan mengatasnamakan TIM LIKUIDASI sehingga gugatan PENGGUGAT menjadi cacat formil.**

**C. EKSEPSI DISKUALIFIKASI IN PERSON "PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) MENGGUGAT KECUALI TERHADAP PENGURUS DAN/ATAU PEMEGANG SAHAM PT BANK DAGANG BALI (DALAM LIKUIDASI)"**

1. Bahwa, kewenangan mengajukan gugatan oleh PENGGUGAT telah diatur khusus dalam Pasal 25 ayat (2) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 32/53/KEP/DIR Tentang Tata Cara Pencabutan Izin Usaha, Pembubaran, dan Likuidasi Bank Umum;
2. Bahwa, PENGGUGAT merasa memiliki kewenangan untuk menggugat **quad non** (padahal tidak), berdasarkan Pasal 25 ayat (2) huruf i Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 32/53/KEP/DIR Tentang Tata Cara Pencabutan Izin Usaha, Pembubaran, dan Likuidasi Bank Umum sebagai mana dikutip :

Halaman 27 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



**Wewenang Tim Likuidasi meliputi:**

**"mengajukan gugatan atau tuntutan kepada Pengurus dan/atau pemegang saham Bank yang turut serta menjadi penyebab kesulitan keuangan yang dihadapi Bank atau menjadi penyebab kegagalan Bank."**

3. Bahwa, PENGGUGAT dalam perkara ***a quo*** menggugat NI KETUT SRI ADNYANI dalam kapasitasnya sebagai Direktur PT PURI BUNGA BEACH HOTEL (sekarang bernama PT SPEKTRUM DUTA INVESTMENT) sebagai TERGUGAT I, PT. SPEKTRUM DUTA INVESTMENT sebagai TERGUGAT II, PT SENTRAL ELEKTRIK sebagai TERGUGAT III, NOTARIS ASLINA PERANGIN ANGIN sebagai TERGUGAT V dan KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTAMADYA JAKARTA SELATAN sebagai TERGUGAT VI;
4. *Bahwa, oleh karena PENGGUGAT tidak memiliki kedudukan hukum (legal standing) untuk mengajukan gugatan kepada selain pengurus dan/atau pemegang saham PT BANK DAGANG BALI (DALAM LIKUIDASI) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) huruf i Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 32/53/KEP/DIR Tentang Tata Cara Pencabutan Izin Usaha, Pembubaran, dan Likuidasi Bank Umum, maka gugatan penggugat menjadi cacat formil;*

***D. EKSEPSI DISKUALIFIKASI IN PERSON "PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) MENGGUGAT TERGUGAT I ATAS TINDAKANNYA DALAM KAPASITASNYA SEBAGAI DIREKTUR PT PT PURI BUNGA BEACH HOTEL (SEKARANG BERNAMA PT SPECTRUM DUTA INVESTMENT)"***

1. Bahwa, berdasarkan Pasal 97 ayat (6) Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas, sebagaimana dikutip : **"Atas nama Perseroan, pemegang saham yang mewakili paling sedikit 1/10 (satu persepuluh) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara dapat mengajukan gugatan melalui pengadilan negeri terhadap anggota Direksi yang karena kesalahan atau kelalaiannya menimbulkan kerugian pada Perseroan."**



2. Bahwa, PENGGUGAT bukan merupakan pemegang saham PT PURI BUNGA BEACH HOTEL (sekarang bernama PT SPECTRUM DUTA INVESTMENT);
3. Bahwa, PENGGUGAT telah mengajukan gugatan kepada TERGUGAT I atas tindakannya dalam kapasitasnya sebagai Direktur sedangkan ***PENGGUGAT bukan pemegang saham PT PURI BUNGA BEACH HOTEL (sekarang bernama PT SPECTRUM DUTA INVESTMENT), sehingga PENGGUGAT tidak memiliki kedudukan hukum (legal standing) untuk mengajukan gugatan kepada Direksi PT PURI BUNGA BEACH HOTEL (sekarang bernama PT SPECTRUM DUTA INVESTMENT), maka gugatan PENGGUGAT menjadi cacat formil;***

**E. EKSEPSI GEMIS AANHOEDA NIGHEID "PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT SALAH"**

1. Bahwa, dalam gugatan perdata keliru dan salah bertindak sebagai Penggugat maupun sebaliknya mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau *kesalahan pihak yang ditarik sebagai tergugat*, dikualifikasi mengandung ***error in persona***;
2. Bahwa, *PENGGUGAT dalam gugatannya mengakui pada:*
  - (i) **halaman 2 angka 5**  
"Bahwa Nyonya Ni Ketut Sri Adnyani selaku Direktris PT Puri Bunga Beach Hotel..."
  - (ii) **halaman 3 angka 7**  
"Bahwa antara Nyonya Ni Ketut Sri Adnyani selaku Direktris PT PuriBunga Beach Hotel.."
  - (iii) **halaman 3 angka 8**  
"....antara pihak PT Puri Bunga Beach Hotel yang diwakili oleh Nyonya Ni Ketut Sri Adnyani sebagai Direktris...."
  - (iv) **halaman 4 angka 9**  
"Bahwa pihak PT Puri Bunga Beach Hotel yang diwakili oleh Nyonya NiKetut Sri Adnyani selaku Direktris..."
  - (v) **Halaman 4 angka 10**  
"....PENGGUGAT telah mengajukan permohonan pemblokiran atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Selatan dengan Surat No. 347/TL/BDB/DL/V/06 tanggal 01 Mei 2006 dengan alasan lokasi  
Halaman 29 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



lahan tersebut adalah termasuk harta kekayaan PENGGUGAT walaupun *Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai* masih tercatat atas nama *PT Puri Bunga Beach Hotel* dalam perkara ini selaku *TERGUGAT I*."

**(vi) halaman 7 angka 28**

"....tindakan Nyonya Ni Ketut Sri Adnyani selaku Direktris PTPuri Bunga Beach Hotel...."

3. Bahwa, berdasarkan pengakuan PENGGUGAT sendiri, pada waktu penandatanganan Akta Perjanjian No. 22 Tanggal 4 September 2001 yang dibuat dihadapan Notaris Denpasar John Ketut Mulye, SH, yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai, dalam perjanjian tersebut ***TERGUGAT I bertindak selaku Direktur mewakili BADAN HUKUM PT. PURI BUNGA BEACH HOTEL;***
4. Bahwa, PT PURI BUNGA BEACH HOTEL (sekarang bernama PT SPECTRUM DUTA INVESTMENT) merupakan badan hukum berbentuk perseroan terbatas sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas, sebagaimana dikutip :

***Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan:***

1. ***Perseroan Terbatas, yang selanjutnya disebut Perseroan, adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini serta peraturan pelaksanaannya.***
5. *Bahwa, sebagai badan hukum PT PURI BUNGA BEACH HOTEL (sekarang bernama PT SPECTRUM DUTA INVESTMENT) padanya berlaku teori personalitas perseroan yaitu Teori Fiksi (***Fictitious Theory***) perseroan merupakan organisme yang mempunyai identitas hukum yang terpisah dari anggotanya atau pemiliknya (M Yahya Harahap, "Hukum Perseroan Terbatas", Penerbit Sinar Grafika, halaman 54), dan teori perseroan sebagai symbol (***symbol theory***) keseluruhan dari perorangan kelompok yang bergabung dalam kegiatan usaha perseroan*



tersebut (M Yahya Harahap, "Hukum Perseroan Terbatas", Penerbit Sinar Grafika, halaman 56) :

- (i) memiliki kepribadian hukum atau personalitas hukum (***legal personality***) yang berbeda dan terpisah (***distinct and separate***) dari kepribadian hukum individu personnya;
- (ii) oleh karena itu hukum membolehkan (*law permits*) ***penerapan tanggung jawab terbatas (limited liability) hanya sebatas harta kekayaan perseroan, dan menggugat dan digugat atas nama perseroan;***
- (iii) dan diakui memiliki "pengurusan" yang disebut direksi yang bertindak mengurus usaha perseroan, serta mewakili perseroan.

*Berdasarkan hal tersebut maka hukum mengakui adanya perbedaan dan pemisahan personalitas perseroan dengan personalitas para anggota kelompok yang terikat dalam perseroan.*

6. Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA No. 1072 K/Sip/1982 :

***"suatu gugatan perdata yang bertujuan untuk menuntut haknya atas sebidang tanah yang dikuasai oleh orang lain, maka orang yang harus ditarik sebagai pihak tergugat adalah orang-orang yang secara nyata benar-benar menguasai/menghaki tanah yang disengketakan."***

7. Bahwa, berdasarkan pengakuan PENGGUGAT sendiri telah mengetahui pada saat TERGUGAT I dalam hal melakukan perbuatan hukum sebagaimana dimaksud Akta Perjanjian No. 22 Tanggal 4 September 2001 yang dibuat dihadapan Notaris Denpasar John Ketut Mulye, SH. ***bertindak daiaam kapasitasnya sebagai Direktur mewakili PT PURI BUNGA BEACH HOTEL (sekarang bernama PT SPECTRUM DUTA INVESTMENT), sehingga TERGUGAT I tidak dapat dijadikan tergugat dalam perkara a quodikarenakan bukan pihak dalam akta dimaksud, maka gugatan penggugat menjadi cacat formil.***

#### **F. EKSEPSI/PLURIUM LITIS CONSORTIUM "GUGATAN KURANG PIHAK"**

1. Bahwa, pihak yang ditarik sebagai TERGUGAT tidak lengkap, yaitu *tidak ditariknya Notaris Denpasar John Ketut Mulye, SH sebagai*

Halaman 31 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



TERGUGAT karena PENGUGAT di dalam petitum gugatannya secara tegas pada :

- (i) halaman 17 butir 2 menyatakan **"segala surat - surat dan atau dokumen - dokumen apapun yang dimiliki oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV sepanjang ada keterkaitannya dan atau berhubungan dengan sebidang tanah sertifikat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai seluas 371 M2 berdasarkan Surat Ukur No. 253/1996 yang terletak di Jalan Panglima Polim Raya No. 95A, RT.006/RW.09, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun"**.
  - (ii) Halaman 17 butir 3 menyatakan **"perbuatan hukum apapun yang sudah dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI dengan pihak-pihak manapun sepanjang ada keterkaitannya dan atau berhubungan dengan bidang tanah sertifikat adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum apapun**.
2. Bahwa, obyek perjanjian dalam Akta Perjanjian No. 22 Tanggal 4 September 2001 yang dibuat dihadapan Notaris Denpasar John Ketut Mulye, SH. adalah :

**"sebidang tanah sertifikat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai seluas 371 M2 berdasarkan Surat Ukur No. 253/1996 yang terletak di Jalan Pangiima Polim Raya No. 95A, RT.006/RW.09, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan."**

Sehingga menjadikan Akta dimaksud ada **keterkaitannya dan atau berhubungan dengan sebidang tanah sertifikat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai**.

3. Bahwa, Akta Kuasa No. 23 tanggal 4 September 2001 yang dibuat dihadapan Notaris Denpasar John Ketut Mulye, SH. **turut terkait dan berhubungan dengan sebidang tanah sertifikat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai seluas 371 M2 berdasarkan Surat Ukur No. 253/1996 yang terletak di Jalan Panglima Polim Raya No. 95A,**

Halaman 32 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI





**RT.006/RW.09, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;**

4. Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA No. 2872 K/Pdt/1998 :  
**"pihak yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut, bila tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum plurium litis consortium, sehingga gugatan oleh hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima."**
5. Bahwa dengan demikian Petitum PENGGUGAT pada halaman 17 butir 2 dan butir 3 tersebut, termasuk **Akta Perjanjian No. 22 dan Akta Kuasa No. 23 Tanggal 4 September 2001 yang dibuat dihadapan Notaris Denpasar John Ketut Mulye, SH yang dimiliki oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT II selaku pihak-pihak dalam akta dimaksud turut dimintakan dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum apapun serta BATAL**, dikarenakan akta tersebut merupakan akta notariil yang dibuat oleh Notaris Denpasar John Ketut Mulye, SH. **maka sudah seharusnya Notaris Denpasar John Ketut Mulye, SH. turut ditarik sebagai TERGUGAT pada perkara a quo, dan apabila tidak ditarik menjadikan gugatan PENGGUGAT menjadi cacat formil.**

### **III. EKSEPSI GUGATAN KABUR (OBSCUURE LIBEL)**

#### **A. EKSEPSI "GUGATAN TIDAK JELAS PERBUATAN MELAWAN HUKUMATAU WAN PRESTATIE"**

1. Bahwa PENGGUGAT mendasarkan dalil gugatannya pada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT namun pada gugatan:

##### **Halaman 11**

**"Dengan dilanggarnya janji - janji yang telah disetujui oleh TERGUGAT I atau TERGUGAT II dalam Akta Perjanjian No. 22 tertanggal 04 September 2001 yang dibuat oleh TERGUGAT IV dan TERGUGAT I atau TERGUGAT II dihadapan Akta Notaris/PPAT John K Mulye, SH"**

##### **Halaman 13 huruf j.**

##### **Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**

Halaman 33 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik

#### **Halaman 13 paragraf 2**

dengan dilakukannya penjualan atas bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT III tanpa sepengetahuan dari PENGGUGAT maka jelas terbukti bahwa TERGUGAT II tidak mempunyai itikad baik untuk melaksanakan ketentuan dan syarat jual beli sebagaimana diatur dalam Akta Perjanjian No, 22 tanggal 04 September 2001 dibuat dihadapan Notaris/PPAT John K Mulye, SH. oleh TERGUGAT IV dan TERGUGAT I atau TERGUGAT II dan karena jelas terbukti telah melanggar ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata"

Pernyataan PENGGUGAT tersebut diatas menegaskan bahwa telah terjadi Wanprestasi atau ingkar janji atas Akta Perjanjian No. 22 Tanggal 4 September 2001 yang dibuat dihadapan Notaris Denpasar John Ketut Mulye, SH.

2. Bahwa, oleh karena dalil-dalil gugatan penggugat tidak konsisten dalam karena disatu sisi PENGGUGAT mendalilkan PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum dan disisi lain PENGGUGAT mendalilkan para TERGUGAT telah melakukan Wanprestasi, hal ini menyebabkan gugatan menjadi kabur (**obscure libel**) dan cacat formil;

#### **B. EKSEPSI "GUGATAN TIDAK JELAS ALAS HAK PENGGUGAT PERALIHAN HAK ATAS TANAH AQUO DALAM PETITUM TURUT DIMINTAKAN PEMBATALAN OLEH PENGGUGAT SENDIRI (PETITUM BERTENTANGAN DENGAN POSITA)"**

1. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya mendalilkan **sebidang tanah sebagaimana terurai dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No.**

Halaman 34 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



**1107/Melawai** seluas 371 M2 berdasarkan Surat Ukur No. 253/1996 yang terletak di Jalan Panglima Polim Raya No. 95A, RT.006/RW.09, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, **telah beralih keoemilikannva kepada pihak PENGGUGAT berdasarkan Akta Perjanjian No. 22 Tanggal 4 September 2001 yang dibuat dihadapan Notaris Denpasar John Ketut Mulye, SH.** sebagaimana diakui PENGGUGAT dalam gugatan :

**(i) Halaman 2 angka 4**

**"Bahwa jual beli terhadap tanah tersebut berdasarkan dari adanya AKTA PERJANJIAN No. 22 tertanggal 4 September 2001 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT John Ketut Mulye, SH. adapun akta perjanjian tersebut antara PT Puri Bunga Beach Hotel yang diwakili oleh Nyonya Ni Ketut Sri Adnyani selaku Direktris selanjutnya disebut sebagai PIHAK PENJUAL dengan PT BANK DAGANG BALI yang diwakili oleh I Gusti Made Oka selaku Direktur Utama, selanjutnya disebut sebagai PIHAK PEMBELI;**

**(ii) Halaman 3 angka 8**

**"Bahwa selanjutnya PIHAK PENJUAL dan PIHAK PEMBELI telah sepakat serta setuju untuk membuat Akta Perikatan atau Perjanjian Jual Beli dihadapan Notaris, maka Notaris/PP AT John K. Mulye, SH. telah membuat Akta Perjanjian No. 22 tertanggal 04 September 2001 antara pihak PT Puri Bunga Beach Hotel yang diwakili oleh Nyonya Ni Ketut Sri Adnyani sebagai Direktris berkedudukan di Bali disebut juga sebagai PIHAK PENJUAL dan PT Bank Dagang Bali diwakilioleh I Gusti Made Oka sebagai Direktur Utama disebut juga sebagai PIHAK PEMBELI";**

2. Bahwa, dalam Petitum PENGGUGAT secara tegas pada :

**(i) halaman 17 butir 2 menyatakan "segala surat - surat dan atau dokumen - dokumen apapun yang dimiliki oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV sepaniana ada keterkaitannya dan atau berhubungan dengan sebidang tanah sertifikat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai seluas 371 M2 berdasarkan Surat Ukur No. 253/1996 yang terletak di Jalan Panglima Polim Raya No. 95A, RT.006/RW.09, Kelurahan**

Halaman 35 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



*Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun".*

- (ii) Halaman 17 butir 3 menyatakan *"perbuatan hukum apapun yang sudah dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI dengan oihak-pihak manapun sepanjang ada keterkaitannya dan atau berhubungan dengan bidang tanah sertifikat adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum apapun.*
3. Bahwa, obyek perjanjian dalam Akta Perjanjian No. 22 Tanggal 4 September 2001 yang dibuat dihadapan Notaris Denpasar John Ketut Mulye, SH. adalah :

*"sebidang tanah sertifikat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai seluas 371 M2 berdasarkan Surat Ukur No. 253/1996 yang terletak di Jalan Panglima Polim Raya No. 95A, RT.006/RW.09, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan."*

Sehingga menjadikan Akta dimaksud *ada keterkaitannya dan atau berhubungan dengan sebidang tanah sertifikat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai*

4. Bahwa dengan demikian Petitum Penggugat pada halaman 17 butir 2 dan butir 3 tersebut, *termasuk Akta Perjanjian No. 22 Tanggal 4 September 2001 yang dibuat dihadapan Notaris Denpasar John Ketut Mulye, SH vano dimiliki oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT II selaku pihak-pihak dalam akta dimaksud turut dimintakan dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum apapun* serta **BATAL** :
5. Bahwa, dengan dimintakan *dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum apapun serta BATAL* OLEH PENGGUGAT SENDIRI Akta Perjanjian No. 22 Tanggal 4 September 2001 yang dibuat dihadapan Notaris Denpasar John Ketut Mulye, SH. yang diakui oleh PENGGUGAT merupakan DASAR PERALIHAN KEPADA PENGGUGAT HAK ATAS TANAH sebagaimana terurai dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai seluas 371 M2 berdasarkan Surat Ukur No. 253/1996 yang terletak di Jalan Panglima Polim Raya No. 95A, RT.006/RW.09, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sebagaimana ditegaskan oleh PENGGUGAT dalam

Halaman 36 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



*petitum gugatan pada halaman 17 butir 2 dan 3 menjadikan tidak jelasnya dasar gugatan PENGUGAT, menyebabkan gugatan menjadi kabur karena disatu sisi penggugat mendalilkan peralihan kepemilikan tanah berdasarkan akta perjanjian tersebut dan disisi lain PENGUGAT meminta pada pengadilan untuk menyatakan akta perjanjian tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun serta BATAL.*

**C. EKSEPSI "GUGATAN TIDAK JELAS PENGUGAT MENDALILKAN TERGUGAT I ATAU TERGUGAT II ATAU TERGUGAT IV YANG MENGALIHKAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO. 1107/MELAWAI"**

1. Bahwa PENGUGAT dalam gugatannya mendalilkan ***sebidang tanah sebagaimana terurai dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai seluas 371 M2*** berdasarkan Surat Ukur No. 253/1996 yang terletak di Jalan Panglima Polim Raya No. 95A, RT.006/RW.09, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, ***telah dialihkan oleh TERGUGAT I ATAU TERGUGAT II ATAU TERGUGAT IV*** sebagaimana dinyatakan pengakuan PENGUGAT dalam gugatan:

**(i) Halaman 5 angka 14**

*"Bahwa untuk menghilangkan hak kepemilikan dari PENGUGAT atas sebidang tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai dengan ini TERGUGAT I telah mengalihkan hak tersebut kepada PT Spectrum Duta Investment";*

**(ii) Halaman 5 angka 15**

*"Bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT IV telah melakukan kerjasama dalam pengalihan hak milik PENGUGAT dengan cara telah melakukan jual beli pada tanggal 30 Mei 2007 atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai";*

**(iii) Halaman 5 angka 16**

*"Bahwa dikarenakan TERGUGAT II yang berkedudukan di Jalan Segara No. 391, Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat*

*Halaman 37 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI*



II Badung Bali sudah mempunyai niat yang tidak baik dengan TERGUGAT I dengan tujuan untuk menghilangkan hak kepemilikan PENGUGAT dan berdasarkan dan adanya Akta Jual Beli dengan ini Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai berubah menjadi atas nama PT Spectrum Duta Investment dh. PT Puri Bunga Beach Hotel";

**(iv) Halaman 5 angka 17**

"Bahwa selanjutnya PT Spectrum Duta Investment selaku TERGUGAT II telah mengalihkan hak milik PENGUGAT kepada pihak PT Sentral Elektrik berkedudukan di Jakarta selaku TERGUGAT III dengan cara melakukan jual beli atas sebidang tanah sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai";

**(v) Halaman 5 angka 18**

"Bahwa TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah datang ke kantor Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Aslina Perangin Angin SH untuk membuat Akta Jual Beli antara PT Spectrum Duta Investment dh. Puri Bunga Beach Hotel selaku Penjual (TERGUGAT I) dengan PT Sentral Elektrik selaku Pembeli (TERGUGAT III) dan selanjutnya Notaris/PPAT Aslina Perangin-Anginm SH. telah membuat Akta Jual Beli No. 115/2007 tertanggal 27-12-2007";

**(vi) Halaman 6 angka 25**

"Bahwa TERGUGAT IV, selaku Direktur Utama PENGUGAT pada waktu itu yang seharusnya senantiasa menjaga dan melindungi hak-hak PENGUGAT, tidak mempunyai niat baik dan tanggung jawab untuk meningkatkan perikatan atau perjanjian jual beli tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai dijadikan dan atau dibuat menjadi Akta Jual Beli dan mencegah tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk mengalihkan hak kepemilikan atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai";

**(vii) Halaman 7 angka 28**

Halaman 38 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI





"....tindakan Nyonya Ni Ketut Sri Adnyani selaku Direktris PT Puri Bunga Beach Hotel atau TERGUGAT I dan PT Spectrum Duta Investment dh. PT Puri Bunga Beach Hotel atau TERGUGAT II mengalihkan kepemilikan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai kepada PT Sentral Elektrik atau TERGUGAT III.....";

**(viii) Halaman 8 paragraf 1**

".bidang tanah dialihkan hak kepemilikannya oleh TERGUGAT I atau TERGUGAT II kepada TERGUGAT III sebagaimana ternyata dari Akta Jual Beli No. 115/2007 tertanggal 27 Desember 2007 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Aslina Perangin Angin SH.";

**(ix) Halaman 10 paragraf 1**

"....dengan dialihkannya kepemilikan bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai oleh TERGUGAT I atau TERGUGAT II kepada TERGUGAT III ";

**(x) Halaman 13 paragraf 1**

".sehingga TERGUGAT II dapat dengan leluasa mengalihkan kepemilikan bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai kepada TERGUGAT III....";

**(xi) Halaman 13 paragraf 2**

".dengan dilakukannya penjualan atas bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT III...";

**(xii) Halaman 14 butir iv**

"Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara melanggar hukum mengalihkan hak kepemilikan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai kepada TERGUGAT III...";

2. Bahwa, PENGUGAT mengakui dalam gugatan :

**Halaman 4 angka 10**

Halaman 39 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



"....PENGGUGAT telah mengajukan permohonan pemblokiran atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Selatan dengan Surat No. 347/TL/BDB/DIV/06 tanggal 01 Mei 2006 dengan alasan lokasi lahan tersebut adalah termasuk harta kekayaan PENGGUGAT walaupun Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai masih tercatat atas nama PT Puri Bunga Beach Hotel dalam perkara ini selaku TERGUGAT I." halaman 4 angka 12 :

"....Kepala Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan telah memberikan surat balasan dengan surat No. 1207/7-3/74-300/IX/2010 tanggal 28 September 2010 menjelaskan tentang Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai":

12.1. Pada tanggal 30 Mei 2007 Perubahan Pemegang Hak, sehingga hak **sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai berubah menjadi atas nama PT Spectrum Duta Investment;**

**12.2. Pada tanggal 02 April hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai telah beralih hak ke atas nama PT Sentral Elektrik.**

3. Bahwa, berdasarkan pengakuan PENGGUGAT sendiri menyatakan **TERGUGAT I dan IV TIDAK PERNAH MENJADI PEMEGANG HAK atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai, apabila TERGUGAT I dan IV tidak pernah menjadi pemegang hak atas tanah dimaksud, bagaimana mungkin TERGUGAT I dan IV bisa mengalihkan hak atas tanah dimaksud kepada pihak lain;**
4. Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA No. 195 K/AG/1994 "**Gugatan yang tidak jelas siapakah yang menguasai harta kekayaan yang disengketakan, sehingga tidak jelas pula siapakah yang sebenarnya menjadi para pihaknya dalam gugatan tersebut. Surat gugatan yang demikian menurut hukum acara harus dinyatakan sebagai gugatan kabur (obscuur libel).**"
5. Bahwa, ketidak konsistennya PENGGUGAT dalam gugatannya **Mendalilkan TERGUGAT I Atau TERGUGAT II Atau TERGUGAT IV yang mengalihkan kepemilikan hak atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai** menyebabkan gugatan menjadi kabur karena disatu sisi penggugat mendalilkan **TERGUGAT I yang mengalihkan,**

Halaman 40 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



*disatu sisi TERGUGAT II yang mengalihkan, disatu sisi TERGUGAT I atau TERGUGAT II yang mengalihkan, disisi lain bersama-sama TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT IV, maka tidak konsistennya dalil PENGGUGAT menjadikan gugatan cacat formil.*

**D. EKSEPSI "GUGATAN TIDAK JELAS PENGABUNGAN GUGATAN KUMULASI SUBJEKTIF TERGUGAT I DAN IV TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DENGAN TERGUGAT III, V DAN VI"**

1. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya melakukan penggabungan gugatankumulasi subjektif TERGUGAT, sebagaimana dinyatakan pengakuan PENGGUGAT dalam gugatan:

**(i) Halaman 5 angka 15**

*"Bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT IV telah melakukan kerjasama dalam pengalihan hak milik PENGGUGAT dengan cara telah melakukan jual beli pada tanggal 30 Mei 2007 atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai";*

**(ii) Halaman 5 angka 18**

*"Bahwa TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah datang ke kantor Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Aslina Perangin Angin SH untuk membuat Akta Jual Beli antara PT Spectrum Duta Investment dh. Puri Bunga Beach Hotel selaku Penjual (TERGUGAT I) dengan PT Sentral Elektrik selaku Pembeli (TERGUGAT III) dan selanjutnya Notaris/PPAT Aslina Perangin-Anginm SH. telah membuat Akta Jual Beli No. 115/2007 tertanggal 27-12-2007";*

**(iii) Halaman-6 angka 25**

*"Bahwa TERGUGAT TV, selaku Direktur Utama PENGGUGAT pada waktu itu yang seharusnya senantiasa menjaga dan melindungi hak-hak PENGGUGAT, tidak mempunyai niat baik dan tanggung jawab untuk meningkatkan perikatan atau perjanjian jual beli tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai dijadikan dan atau dibuat menjadi Akta Jual Beli dan mencegah tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk mengalihkan hak kepemilikan atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai";*

Halaman 41 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



**(iv) Halaman 7 angka 28**

*"....tindakan Nyonya Ni Ketut Sri Adnyani selaku Direktris PT Puri Bunga Beach Hotel atau TERGUGAT I dan PT Spectrum Duta Investment dh. PT Puri Bunga Beach Hotel atau TERGUGAT II mengalihkan kepemilikan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai kepada PT Sentral Elektrik atau TERGUGAT III.....";*

**(v) Halaman 8 paragraf 1**

*"bidang tanah dialihkan hak kepemilikannya oleh TERGUGAT I atau TERGUGAT II kepada TERGUGAT III sebagaimana temyata dari Akta Jual Beli No. 115/2007 tertanggal 27 Desember 2007 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Aslina Perangin Angin SH.";*

**(vi) Halaman 10 paragraf 1**

*"....dengan dialihkannya kepemilikan bidang tanah Sertifikat HakGuna Bangunan No. 1107/Melawai oleh TERGUGAT I atauTERGUGAT II kepada TERGUGAT III ..... ";*

**(vii) Halaman 14 butir iv**

*"Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara melanggar hukum mengalihkan hak kepemilikan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai kepada TERGUGAT III....";*

2. Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA No. 415 K/Sip/1975 :

***"Gugatan yang ditujukan kepada lebih dari seorang tergugat, yang antara tergugat-tergugat itu tidak ada hubungan hukumnya, tidak dapat diadakan di dalam satu gugatan, tetapi masing-masing tergugat harus digugat tersendiri."***

3. Bahwa, berdasarkan putusan Raad Van Justitie (kamar ketiga) Jakarta tanggal 20 Juni 1939 :

***"Penggabungan gugatan-gugatan dapat dilakukan kalau ada hubungan yang sangat erat dan mendasar."***

4. Bahwa, PENGUGAT dalam gugatannya ***Mendalilkan seolah-olah terdapat hubungan hukum antara TERGUGAT I dan TERGUGAT IV dengan TERGUGAT III, V dan VI;***

5. Bahwa, TERGUGAT I sudah tidak menjadi Direksi TERGUGAT II sejak 13 Agustus 2004 berdasarkan Akta Berita Acara RUPS Luar Biasa PT Puri

Halaman 42 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



Bunga Beach Hotel, Nomor 18, 13 Agustus 2004, dibuat dihadapan Notaris Denpasar Ni Wayan Widadstri, sedangkan TERGUGAT IV sudah tidak mempunyaikewenangan/NON AKTIF sebagai Direksi PT BANK DAGANG BALI(DALAM LIKUIDASI) sejak *Tim Likuidasi dibentuk melalui penetapan pengadilan Negeri Denpasar No.95/PDT.P/2004/PN.DPS. tanggal 11 Juni 2004* jo Pasal 11 Peraturan Pemerintah No. 25 Tahun 1999 Tentang Pencabutan Izin Usaha, Pembubaran dan Likuidasi Bank, sehingga TERGUGAT I dan TERGUGAT IV tidak memiliki hubungan hukum dengan TERGUGAT III, V dan VI yang mempunyai hubungan hukum dengan TERGUGAT II berdasarkan Akta Jual Beli No. 115/2007 tanggal 27 Desember 2007 sebagaimana dinyatakan sendiri oleh PENGGUGAT pada gugatan halaman 4 angka 12, hal ini menyebabkan gugatan menjadi kabur karena **TERGUGAT I DAN IV TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DENGAN TERGUGAT III, V DAN VI.**

**E. EKSEPSI "GUGATAN TIDAK JELAS PENGABUNGAN GUGATAN KUMULASI OBJEKTIF GUGATAN PERDATA TATA USAHA NEGARA DENGAN GUGATAN PERDATA HAK MILIK ATAU PERBUATAN MELAWAN HUKUM"**

1. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya melakukan kumulasi objektif gugatan perdata Tata Usaha Negara dengan gugatan perdata Hak Milik atau Perbuatan Melawan Hukum, *gugatan perdata Hak Milik atau perbuatan melawan hukum* sebagaimana dinyatakan PENGGUGAT dalam gugatan Halaman 16 butir 1 menyatakan :  
**"mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya. Menyatakan PENGGUGAT adalah selaku pemilik sah dan benar terhadap bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai seluas 371 M2, berdasarkan surat ukur No. 253/1996 tanggal 5 Desember 1996 yang terletak di Jalan Panglima Polim No. 95 A, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan."**
2. Bahwa, gugatan perdata Tata Usaha Negara sebagaimana dinyatakan PENGGUGAT dalam gugatan :

Halaman 43 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



- (i) Halaman 17 butir 2 menyatakan ***segala surat - surat dan atau dokumen - dokumen apapun yang dimiliki oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV sepanjang ada keterkaitannya dan atau berhubungan dengan sebidang tanah sertifikat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai seluas 371 M2 berdasarkan Surat Ukur No. 253/1996 yang terletak di Jalan Panglima Polim Raya No. 95A, RT.006/RW.09, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun***.
- (ii) Halaman 17 butir 3 menyatakan ***"perbuatan hukum apapun yang sudah dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI dengan pihak-pihakmanapun sepanjang ada keterkaitannya dan atauberhubungan dengan bidang tanah sertifikat adalahtidak sah dan batal demi hukum serta tidakmempunyai kekuatan hukum apapun***:
- (iii) Halaman 17 butir 4 Menyatakan perubahan nama pada ***Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawaikeatas nama TERGUGAT II dan TERGUGAT III atau kepada pihak lain manapun adalah cacat hukum administrasi dan patut dibatalkan***:

3. Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA No. 677 K/Sip/1972 :  
***"Suatu perkara yang tunduk pada suatu hukum acara yang bersifat khusus, tidak dapat digabungkan dengan perkara lain yang tunduk pada hukum acara yang bersifat umum, sekalipun kedua perkara itu erat hubungannya satu sama lain."***
4. Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA No. 1001 K/Sip/1979 :  
***"Gugatan pembatalan merek dagang berdasar Undang-Undang No. 21/tahun 1961 tidak dapat disertai ataubersama-sama dengan gugatan lain berdasar pasal 1365 BW karena hukum acara keduanya adalah berbeda."***
5. Bahwa, oleh karena PENGGUGAT dalam gugatannya melakukan penggabungan gugatan kumulasi objektif gugatan perdata Tata Usaha Negara dengan gugatan perdata Hak Milik atau Perbuatan Melawan Hukum, dimana gugatan dimaksud masing-masing TUNDUK PADA

Halaman 44 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI





KOMPETENSI ABSOLUT YANG BERBEDA MAKA PENGGABUNGAN GUGATAN TIDAK DAPAT DIBENARKAN, bertitik tolak dari ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, gugatan perdata Tata Usaha Negara SECARA ABSOLUT MENJADI KEWENANGAN PERADILAN TATA USAHA NEGARA, sedangkan sengketa hak milik dan Perbuatan Melawan hukum menjadi yurisdiksi absolute Peradilan Umum (Pengadilan Negeri), ***sehubungan dengan pembagian fungsi dan kewenangan absolute tersebut, tidak dibenarkan melakukan penggabungan gugatan yang berbeda yurisdiksi mengadilinya.***

#### **F. EKSEPSI "GUGATAN TIDAK JELAS PETITUM BERSIFAT UMUM"**

1. Bahwa PENGGUGAT dalam Petitum gugatannya tidak menyebut secara tegas apa yang diminta atau *petitum bersifat umum*, sebagaimana dinyatakan PENGGUGAT dalam gugatan :

(i) Halaman 17 butir 2 menyatakan "**segala surat - surat dan atau dokumen - dokumen apapun yang dimiliki oleh TERGUGAT I. TERGUGAT II. TERGUGAT III dan TERGUGAT IV sepanjang ada keterkaitannya dan atau berhubungan dengan sebidang tanah sertifikat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai seluas 371 M2 berdasarkan Surat Ukur No. 253/1996 yang terletak di Jalan Panglima Polim Raya No. 95A, RT.006/RW.09, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun**".

(ii) Halaman 17 butir 3 menyatakan "**perbuatan hukum apapun yang sudah dilakukan oleh TERGUGAT I. TERGUGAT II. TERGUGAT III. TERGUGAT IV. TERGUGAT V dan TERGUGAT VI dengan pihak-pihak manapun sepanjang ada keterkaitannya dan atau berhubungan dengan bidang tanah sertifikat adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum apapun**:"

(i) Halaman 17 butir 4 Menyatakan perubahan nama pada **Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai keatas nama**

Halaman 45 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



**TERGUGAT II dan TERGUGAT III atau kepada pihak lain manapun adalah cacat hukum administrasi dan patut dibatalkan:**

2. Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA No. 492 K/Sip/1970 :

*"Tuntutan-tuntutan yang berupa :*

- agar semua putusan menteri dinyatakan tidak sah tanpa menyebut putusan-putusan yang mana, serta .
- agar segala perbuatan tergugat terhadap penggugat harus dinyatakan tidak sah tanpa menyebutkan dengan tegas perbuatan-perbuatan tergugat yang mana yang dituntut itu;
- ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu.

HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA, KARENA TUNTUTAN-TUNTUTAN TERSEBUT ADALAH TIDAK JELAS TIDAK SEMPURNA.

3. Bahwa, oleh karena PENGUGAT dalam Petitem gugatannya tidak menyebut secara tegas apa yang diminta atau *petitem bersifat umum* tidak spesifik surat, dokumen, perbuatan mana yang diiminta dinyatakan tidak sah, tidak berkekuatan hukum dan BATAL, maka menjadikan gugatan tidak jelas kabur karena tidak menyebut dengan jelas apa yang dituntut, sebab dalam petitem tersebut umum meminta agar :

- (i) segala surat - surat dan atau dokumen - dokumen apapun yang dimiliki oleh TERGUGAT I. TERGUGAT II. TERGUGAT III dan TERGUGAT IV.**
- (ii) perbuatan hukum apapun yang sudah dilakukan oleh TERGUGAT I. TERGUGAT II. TERGUGAT III. TERGUGAT IV. TERGUGAT V dan TERGUGAT VI.**
- (iii) perubahan nama pada Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawaj keatas nama TERGUGAT II dan TERGUGAT III atau kepada pihak lain manapun.**

Berdasarkan hal tersebut maka petitem PENGUGAT MERUPAKAN PETITUM UMUM TIDAK SPESIFIK oleh karenanya menjadikan gugatan cacat formil.

Halaman 46 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



**G. EKSEPSI "GUGATAN TIDAK JELAS TIDAK DISEBUTKAN DALAM PETITUM PERBUATAN PARA TERGUGAT YANG MANA YANG MINTA DINYATAKAN SEBAGAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP PENGGUGAT"**

Bahwa PENGGUGAT dalam Petitum gugatannya TIDAK MENYEBUTKAN PERBUATAN PARA TERGUGAT YANG MANA YANG MINTA DINYATAKAN SEBAGAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP PENGGUGAT;

Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA No. 492 K/Sip/1970 :

**"Tuntutan-tuntutan yang berupa :**

- agar semua putusan menteri dinyatakan tidak sah tanpa menyebut putusan-putusan yang mana, serta.
- agar segala perbuatan tergugat terhadap penggugat harus dinyatakan tidak sah tanpa menyebutkan dengan tegas perbuatan-perbuatan tergugat yang mana yang dituntut itu;
- ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu.

HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA, KARENA TUNTUTAN-TUNTUTAN TERSEBUT ADALAH TIDAK JELAS TIDAK SEMPURNA.

Bahwa, dengan tidak menyebutkan secara tegas perbuatan PARA TERGUGAT yang mana yang minta dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT maka *petitum bersifat umum* dan menjadikan gugatan tidak jelas.

**H. EKSEPSI "GUGATAN TIDAK JELAS TERGUGAT I DIGUGAT SEBAGAI PRIBADI ATAU BADAN HUKUM"**

1. Bahwa, **PENGGUGAT dalam gugatannya mengakui pada:**

**(i) Halaman 1 angka 1**

*"Nyonya Ni Ketut Sri Adnyani selaku Direktris PT Puri Bunga Beach Hotel beralamat di Jalan Seruni No. 5 Denpasar, Bali, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I"*

Halaman 47 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



**(ii) Halaman 1 angka 2**

*"PT Spectrum Duta Investment dh. PT Puri Bunga Beach Hotel beralamat di Jalan Segara No. 391, Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung Bali, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II*

**(iii) Halaman 4 angka 10**

*"....PENGGUGAT telah mengajukan permohonan pemblokiran atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Selatan dengan Surat No. 347/TL/BDB/DL/V/06 tanggal 01 Mei 2006 dengan alasan lokasi lahan tersebut adalah termasuk harta kekayaan PENGGUGAT walaupun Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai masih tercatat atas nama PT Puri Bunaa Beach Hotel dalam perkara ini selaku TERGUGAT I."*

2. Bahwa, PT PURI BUNGA BEACH HOTEL (sekarang bernama PT SPECTRUM DUTA INVESTMENT);
3. Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA No. 195 K/AG/1994 : ***"Gugatan yang tidak jelas siapakah yang menguasai harta kekayaan yang disengketakan, sehingga tidak jelas pula siapakah yang sebenarnya menjadi para pihaknya dalam gugatan tersebut. Surat gugatan yang demikian menurut hukum acara harus dinyatakan sebagai gugatan kabur (obscuur libel)."***
4. Bahwa, PENGGUGAT satu sisi menganggap TERGUGAT I sebagaiperorangan namun disisi lain PENGGUGAT menganggapTERGUGAT I sebagai badan hukum sebagaimana pengakuanPENGGUGAT di halaman 4 angka 10, memperlihatkanPENGGUGAT tidak konsisten apakah TERGUGAT I digugat secara perorangan atau badan hukum, sehingga tidak konsistennya PENGGUGAT dalam menentukan status TERGUGAT apakah dalam kapasitas sebagai perorangan atau sebagai badan hukum, hal ini menjadikan gugatan kabur dan cacat formil.



**I. EKSEPSI "GUGATAN TIDAK JELAS POSITA TIDAK DIURAIKAN MENGENAI SAHAM TERGUGAT I DI PT BPR PASAR UMUM NAMUN DIDALAM PETITUM DIMINTAKAN SITA (PETITUM BERTENTANGAN DENGAN POSITA)"**

1. Bahwa PENGGUGAT dalam positanya tidak pernah diuraikan mengenai saham TERGUGAT I di PT BPR PASAR UMUM, sedangkan dalam petitum, saham TERGUGAT I dimintakan sita;
2. Bahwa, tidak diuraikannya saham TERGUGAT I di PT BPR PASAR UMUM menjadikan petitum tidak sejalan dengan posita, dengan demikian mengakibatkan gugatan cacat formil

**DALAM POKOK PERKARA :**

Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan Dalam Eksepsi tersebut di atas, secara - MUTATIS MUTANDIS - merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari uraian Dalam Pokok Perkara.

Bahwa TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT I.

1. Bahwa, TERGUGAT I sudah tidak menjadi Direksi dan pemegang saham TERGUGAT II sejak 13 Agustus 2004 berdasarkan Akta Berita Acara RUPS Luar Biasa PT Puri Bunga Beach Hotel, Nomor 18, 13 Agustus 2004, dibuat dihadapan Notaris Denpasar Ni Wayan Widastris;
2. Bahwa, TERGUGAT I sudah tidak mempunyai kewenangan sebagai Komisaris PT. BANK DAGANG BALI (DALAM LIKUIDASI) sejak Tim Likuidasi dibentuk melalui penetapan pengadilan Negeri Denpasar No. 95/PDT.P/2004/PN.DPS. tanggal 11 Juni 2004 jo Pasal 11 Peraturan Pemerintah No. 25 Tahun 1999 Tentang Pencabutan Izin Usaha, Pembubaran dan Likuidasi Bank;
3. Bahwa, berdasarkan hal tersebut sangat tidak beralasan menurut hukum dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I pada saat masih memiliki kewenangan sebagai Komisaris tidak mengawasi perbuatan hukum yang dilakukan oleh Direksi PENGGUGAT, karena pada saat Akta Jual Beli No. 115/2007 tanggal 27 Desember 2007 TERGUGAT I sudah tidak memiliki kewenangan sebagai Komisaris PT. BANK DAGANG BALI (DALAM LIKUIDASI);

Halaman 49 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



4. Bahwa, TERGUGAT I tidak pernah tercatat sebagai pemegang hak atas sebidang tanah sebagaimana terurai dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai;
5. Bahwa, mengingat Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH :

**"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat** mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."

Maka berdasarkan ketentuan tersebut, pemilik yang sah menuruthukum atas sebidang tanah **sertifikat Hak Guna Bangunan No.1107/Melawai adalah sebagaimana yang tercatat dalam sertifikat dimaksud yaitu TERGUGAT III/PT SENTRA ELEKTRIK;**

6. Bahwa, berdasarkan uraian diatas sangat tidak beralasan dalil PENGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I telah mengalihkan tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai, sedangkan TERGUGAT I bukan pemilik tanah dimaksud.
7. Bahwa, mengenai permintaan sita jaminan oleh PENGUGAT terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1107/Melawai, tidak memenuhi Pasal 227 HIR, yaitu PENGUGAT tidak dapat menunjukkan fakta tentang adanya langkah-langkah TERGUGAT I untuk menggelapkan atau mengasingkan sebidang tanah dimaksud , dikarenakan TERGUGAT I tidak pernah tercatat sebagai pemilik atas tanah dimaksud oleh karena itu bagaimana mungkin TERGUGAT I dapat mengalihkannya, berdasarkan hal tersebut maka sita jaminan tidak layak untuk dikabulkan;
8. Bahwa, mengenai permintaan sita jaminan saham milik TERGUGAT I, harus ditolak karena tidak diuraikan dalam posita bahkan tidak ada korelasinya dengan obyek sengketa, serta mengingat setiap pengalihan saham bank perkreditan rakyat wajib mendapatkan persetujuan Otoritas Jasa Keuangan (vide Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No 20/POJK.03/2014 tentang Bank Perkreditan Rakyat) dimana PENGUGAT merupakan kepanjangan tangan/bawahan dari Otoritas Jasa Keuangan, sudah barang tentu langsung mempunyai akses untuk meminta Otoritas Jasa Keuangan agar tidak memberikan ijin pengalihan saham apabila TERGUGAT I berkeinginan untuk mengalihkan sahamnya.





9. Bahwa, berdasarkan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang telah disahkan oleh Mahkamah Agung, melalui Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : KMA/032/SK/IV/2007 Tentang Memberiakukan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan tanggal 4 April 2006, sebagaimana diatur dalam BAB II "TEKNIS PERADILAN", HURUF Y "SITA JAMINAN TERHADAP BARANG MILIK TERGUGAT (*CONSERVATOIR BESLAG*)", Angka 11, sebagaimana dikutip :

**"Hakim tidak melakukan sita jaminan atas saham"**

10. Bahwa, PENGUGAT *Tidak Menjelaskan Lengkap dan Sempurna tentang Ganti Rugi*, mengingat Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 117.K/Sip/1975 tanggal 02 Juni 1971 menyatakan:
- "Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya."***

Maka, berdasarkan hal tersebut maka tuntutan ganti rugi yang diajukan PENGUGAT tidak layak untuk dikabulkan.

11. Bahwa, Penggugat tidak merinci tuntutan ganti rugi dalam gugatannya, mengingat Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 menyatakan :

***"...karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima."***

Maka, berdasarkan hal tersebut maka tuntutan ganti rugi yang diajukan PENGUGAT tidak layak untuk dikabulkan.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, TERGUGAT I mohon agar kiranya Majelis Hakim berkenan memutus perkara ***a quo*** dengan amar putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI:**

Mengabulkan eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;

Halaman 51 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



Menyatakan gugatan yang diajukan PENGUGAT tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke Verklaard**);

**DALAM POKOK PERKARA:**

Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;

Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Kuasa Tergugat II telah mengajukan Jawabannya tertanggal 16 Desember 2015 sebagai berikut:

**A. DALAM EKSEPSI**

**1. EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUT MENGADILI PERKARA A QUO (KOMPETENSI ABSOLUT) BAHWA PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA A QUO**

BAHWA Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak memiliki kewenangan mengadili perkara **a quo**, adapun alasan tentang tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memeriksa dan mengadili perkara **a quo** adalah sebagai berikut:

1.1 Bahwa dalam Petitum Gugatan halaman 17 butir 4, PENGUGAT meminta kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk **Menyatakan peralihan namaSertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai ke nama TERGUGAT IITERGUGAT III atau ke pihak lain adalah merupakan cacat hokumadministrasi dan patut dibatalkan;**

1.2 Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai seluas 371 M2 berdasarkan Surat Ukur No. 253/1996 yang terletak di Jalan Panglima Polim Raya No. 95A, RT.006/RW.09, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan sebagaimana diuraikan dalam angka 1.1 diatas merupakanKeputusan Tata Usaha Negara, sebagaimana dimaksud dalam PasalUndang-Undang Nomor 5 Tahun 1986yang diubah dengan Undang-UndangNomor 9 tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh BadanPertahanan

Halaman 52 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



Nasional RE Kantor Pertahanan Kotamadya Jakarta Selatan sebagai TERGUGAT VI yang merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

1.3 Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA. No. 321 K/Sip/1978, tanggal 31 Januari 1978 dimana kaidah hukumnya adalah :

**"Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk menembatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain.";**

1.4 Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi putusan MA No. 383 K/Sip/1971 : **"Menyatakan batal surat bukti hak milik yang dikeluarkan oleh instansi Agraria secara sah tidak termasuk wewenang pengadilan melainkan semata-mata termasuk wewenang administrasi";**

1.5 Bahwa dengan demikian, secara yuridis formal terbukti BAHWA Pengadilan Negeri Jakarta Selatan secara absolut tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara **a quo** karena yang berwenang atas obyek sengketa dalam gugatan **a quo** adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, oleh karena gugatan diajukan kepada Pengadilan yang tidak berwenang maka gugatan PENGUGAT menjadi cacat formil;

1.6 Bahwa berdasarkan uraian diatas TERGUGAT II memohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara **a quo** untuk menjatuhkan Putusan Sela dengan menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak dapat menerima (*niet ontvankelijke verklaard*) untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara **a quo** dan tidak perlu melanjutkan memeriksa Pokok Perkara.

## 2. EKSEPSI GUGATAN KABUR (OBSCURE LIBEL)

2.1 EKSEPSI "GUGATAN TIDAK JELAS PENGUGAT MENDALILKAN TERGUGAT I ATAU TERGUGAT II ATAU TERGUGAT IV YANG MENGALIHKAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO. 1107/MELAWAI"



- a. PENGGUGAT dalam gugatannya tidak konsisten dalam membangun dalilnya terkait **apakah TERGUGAT I Atau TERGUGAT II Atau TERGUGAT IV yang mengalihkan kepemilikan hak atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai** sehingga gugatan menjadi kabur karena disatu sisi penggugat mendalilkan **TERGUGAT I yang mengalihkan, disatu sisi TERGUGAT II yang mengalihkan, disatu sisi TERGUGAT I atau TERGUGAT II yang mengalihkan, disisi lain bersama-sama TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT IV.** maka tidak konsistennya dalil PENGGUGAT menjadikan tidak jelasnya siapa sebenarnya pemilik/yang menguasai hak atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai sehingga gugatan **a quo** cacat hukum;
- b. Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA No. 195 K/AG/1994 : "***Gugatan yang tidak jelas siapakah yang menguasai harta kekayaan yang disengketakan, sehingga tidak jelas pula siapakah yang sebenarnya menjadi para pihaknya dalam gugatan tersebut. Surat gugatan yang demikian menurut hukum acara harus dinyatakan sebagai gugatan kabur (obscuur libel).***"

BAHWA dengan tidak jelas atau kaburnya daiil-dalil PENGGUGAT sebagaimana TERGUGAT II uraikan di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak gugatan **a quo** atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (***niet onvankelijk verklaard***).

## 2.2 EKSEPSI "GUGATAN TIDAK JELAS PENGABUNGAN GUGATAN KUMULASI OBJEKTIF GUGATAN PERDATA TATA USAHA NEGARA DENGAN GUGATAN PERDATA HAK MILIK ATAU PERBUATAN MELAWAN HUKUM"

- a. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya melakukan kumulasi objektif gugatan perdata Tata Usaha Negara dengan gugatan perdata Hak Milik atau Perbuatan Melawan Hukum, **gugatan perdata Hak Milik atau perbuatan melawan hukum** sebagaimana dinyatakan PENGGUGAT dalam gugatan Halaman 16 butir 1 menyatakan :

Halaman 54 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



"mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya. Menyatakan PENGUGAT adalah selaku pemilik sah dan benar terhadap bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai seluas 371 M2, berdasarkan surat ukur No. 253/1996 tanggal 5 Desember 1996 yang terletak di Jalan Panglima Polim No. 95 A, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan."

- b. Bahwa, gugatan perdata Tata Usaha Negara sebagaimana dinyatakan PENGUGAT dalam gugatan :
- (i) Halaman 17 butir 2 menyatakan "segala surat - surat dan atau dokumen -dokumen apapun yang dimiliki oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV sepanjang ada keterkaitannya dan atau berhubungan dengan sebidang tanah sertifikat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai seluas 371 M2 berdasarkan Surat Ukur No. 253/1996 yang terletak di Jalan Panglima Polim Ray a No. 9 5A, RT.006/RW.09, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun".
  - (ii) Halaman 17 butir 3 menyatakan "perbuatan hukum apapun yang sudah dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI dengan pihak-pihak manapun sepanjang ada keterkaitannya dan atau berhubungan dengan bidang tanah sertifikat adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum apapun;
  - (iii) Halaman 17 butir 4 Menyatakan perubahan nama pada Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai keatas nama TERGUGAT II dan TERGUGAT HI atau kepada pihak lain manapun adalah cacat hukum administrasi dan patut dibatalkan;
- c. Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA No. 677 K/Sip/1972 :  
"Suatu perkara yang tunduk pada suatu hukum acara yang bersifat khusus, tidak dapat digabungkan dengan perkara lain yang tunduk padahukum acara yang bersifat umum, sekalipun kedua perkara itu erathubungannya satu sama lain."

Halaman 55 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



- d. Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA No. 1001 K/Sip/1979 :  
**"Gugatan pembatalan merek dagang berdasar Undang-Undang No. 21/tahun 1961 tidak dapat disertai atau bersama-sama dengan gugatan lain berdasar pasal 1365 BW karena hukum acara keduanya adalah berbeda."**
- e. Bahwa, oleh karena PENGGUGAT dalam gugatannya melakukan penggabungan gugatan kumulasi objektif gugatan perdata Tata Usaha Negara dengan gugatan perdata Hak Milik atau Perbuatan Melawan Hukum, dimana gugatan dimaksud masing-masing TUNDUK PADA KOMPETENSI ABSOLUT YANG BERBEDA MAKA PENGABUGAN GUGATAN TIDAK DAPAT DIBENARKAN, bertitik tolak dari ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, gugatan perdata Tata Usaha Negara SECARA ABSOLUT MENJADI KEWENANGAN PERADILAN TATA USAHA NEGARA, sedangkan sengketa hak milik dan Perbuatan Melawan hukum menjadi yurisdiksi absolut Peradilan Umum (Pengadilan Negeri), **sehubungan dengan pembagian fungsi dan kewenangan absolut tersebut, tidak dibenarkan melakukan penggabungan gugatan yang berbeda yurisdiksi mengadilinya.**

### 2.3. EKSEPSI "GUGATAN TIDAK JELAS PETITUM BERSIFAT UMUM"

- a. Bahwa PENGGUGAT dalam Petitum gugatannya tidak menyebut secara tegas apa yang diminta atau **petitum bersifat umum**, sebagaimana dinyatakan PENGGUGAT dalam gugatan :
- (i) Halaman 17 butir 2 menyatakan "**segala surat - surat dan atau dokumen -dokumen apapun yang dimiliki oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV sepanjang ada keterkaitannya dan atau berhubungan dengan sebidang tanah sertifikat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai seluas 371 M2 berdasarkan Surat Ukur No. 253/1996 yang terletak di Jalan Panglima Polim Raya No. 95A, RT.006/RW.09, Kelurahan Melawai/Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun**".

Halaman 56 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI





- (ii) Halaman 17 butir 3 menyatakan "perbuatan hukum apapun yang sudah dilakukan oleh TERGUGAT I. TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI dengan pihak-pihak manapun sepanjang ada keterkaitannya dan atau berhubungan dengan bidang tanah sertifikat adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum apapun;
- (iii) Halaman 17 butir 4 Menyatakan perubahan nama pada Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai keatas nama TERGUGAT II dan TERGUGAT III atau kepada pihak lain manapun adalah cacat hukum administrasi dan patut dibatalkan;

b. Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA No. 492 K/Sip/1970 :

"Tuntutan-tuntutan yang berupa :

- agar semua putusan menteri dinyatakan tidak sah tanpa menyebut putusan-putusan yang mana;
- agar segala perbuatan tergugat terhadap penggugat harus dinyatakan tidak sah tanpa menyebutkan dengan tegas perbuatan-perbuatan tergugat yang mana yang dituntut itu;
- ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu.

**HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA, KARENA TUNTUTAN-TUNTUTAN TERSEBUT ADALAH TIDAK JELAS TIDAK SEMPURNA.**

c. Bahwa, oleh karena PENGGUGAT dalam Petitum gugatannya tidak menyebut

secara tegas apa yang diminta atau **petitum bersifat umum** tidak spesifik surat,dokumen, perbuatan mana yang diminta dinyatakan tidak sah, tidak berkekuatan hukum dan BATAL, maka menjadikan gugatan tidak jelas kabur karena tidak menyebut dengan jelas apa yang dituntut, sebab dalam petitum tersebut umummeminta agar:

- (i) segala surat - surat dan atau dokumen - dokumen apapun yang dimiliki oleh TERGUGAT I. TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV.

Halaman 57 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



- (ii) perbuatan hukum apapun yang sudah dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT HE TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI.
- (iii) perubahan nama pada Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai keatas nama TERGUGAT II dan TERGUGAT III atau kepada pihak lain manapun

Berdasarkan hal tersebut maka petitum PENGGUGAT MERUPAKAN PETITUM UMUM DAN TIDAK SPESIFIK oleh karenanya menjadikan gugatan cacat hukum.

## 2.5 EKSEPSI "GUGATAN TIDAK JELAS TIDAK DISEBUTKAN DALAM PETITUM PERBUATAN PARA TERGUGAT YANG MANA YANG MINTA DINYATAKAN SEBAGAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP PENGGUGAT"

- a. Bahwa PENGGUGAT dalam Petitum gugatannya TIDAK MENYEBUTKAN PERBUATAN PARA TERGUGAT YANG MANA YANG MINTA DINYATAKAN SEBAGAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP PENGGUGAT;
- b. Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA No. 492 K/Sip/1970 : **"Tuntutan-tuntutan yang berupa :**

- agar semua putusan menteri dinyatakan tidak sah tanpa menyebut putusan-putusan yang mana;
- agar segala perbuatan tergugat terhadap penggugat harus dinyatakan tidak sah tanpa menyebutkan dengan tegas perbuatan-perbuatan tergugat yang manayang dituntut itu;
- ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa pefrincian kerugian-kerugian re dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu.

HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA, KARENA TUNTUTAN-TUNTUTAN TERSEBUT ADALAH TIDAK JELAS TIDAK SEMPURNA.

- c. Bahwa, dengan tidak menyebutkan secara tegas perbuatan PARA TERGUGAT yang mana yang minta dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT maka petitum bersifat umum dan menjadikan gugatan tidakjelas.

Halaman 58 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



### 3. EKSEPSI DISKUALIFIKASI IN *PERSOWGEMIS AANHOEDANIGHEID*

3.1 Bahwa, PENGGUGAT bukan pihak yang berhak untuk mengajukan Gugatan karena PENGGUGAT bukan merupakan pemilik atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai seluas 371 M2 berdasarkan Surat Ukur No. 253/1996 yang terletak di Jalan Panglima Polim Raya No. 95A, RT 006/RW.09, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. Pemegang hak yang tercantum dalam sertifikat dimaksud adalah PT Sentral Elektrik;

3.2 Bahwa, Tim Likuidasi Bank Dagang Bali terbentuk melalui Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar pada 16 Juni 2004. Berdasarkan Pasal 12 PP No. 25 Tahun 1999 tentang Pencabutan Izin Usaha, Pembubaran dan Likuidasi Bank mengatur BAHWA **Pelaksanaan likuidasi bank wajib diselesaikan dalam jangka waktu paling lambat 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal dibentuknya Tim Likuidasi** dan dalam hal likuidasi bank tidak dapat diselesaikan dalam jangka waktu sebagaimana disebutkan. penjualan harta bank dalam likuidasi dilakukan secara lelang. Selanjutnya, dalam Pasal 22 SK Dir BI No. 32/53/KE/DIR tentang Tata Cara Pencabutan Izin Usaha, Pembubaran dan Likuidasi Bank Umum, diatur BAHWA:

*(1) Tim likuidasi wajib melaksanakan tugasnya secara efisien dan efektif sehingga dapat menyelesaikan Likuidasi Bank dalam waktu singkat;*

*(2) Apabila penyelesaian tugas sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mengalami tingkat kesulitan yang tinggi maka jangka waktu yang diperkenankan adalah selama-lamanya 5 tahun terhitung sejak terhentuknya Tim Likuidasi;*

*(3) Apabila Likuidasi Bank tidak dapat diselesaikan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (2). penjualan harta Bank dilakukan secara lelang;*

*(4) Pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dilakukan oleh Kantor Lelang Negara atau lembaga lain atas permohonan Tim Likuidasi dengan menggunakan metode harga penawaran tertinggi; dan*

*(5) Pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) diselesaikan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 180 (seratus delapan puluh) hari sejak berakhirnya jangka waktu*

Halaman 59 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



**pelaksanaan Likuidasi Bank sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).**

- 3.3 Bahwa berdasarkan uraian diatas, PENGGUGAT sudah tidak memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum atas nama Tim

Likuidasi PT Bank Dagang Bali, hal ini dikarenakan surat kuasa dari PENGGUGAT selaku Tim Likuidasi PT Bank Dagang Bali kepada Kuasa Hukumnya ditandatangani pada 17 April 2015 kemudian gugatan diajukan pada 23 Juni 2015, sedangkan masa tugas PENGGUGAT terhitung sejak pencabutan izin usaha PT Bank Dagang Bali yaitu pada Tanggal 16 Juni 2004. Oleh sebab itu, seharusnya masa tugas PENGGUGAT telah BERAKHIR pada tanggal 15 Juni 2009. Bahkan, apabila dicermati dari Pasal 22 ayat 5 SK Dir BI No.32/53/KE/DIR tentang Tata Cara Pencabutan Izin Usaha, Pembubaran dan Likuidasi Bank Umum, **jangka waktu 180 hari untuk melakukan lelang terhitung sejak berakhirnya jangka waktu pelaksanaan likuidasi bahkan sudah jelas terlewati.**

Oleh karena masa tugas PENGGUGAT sudah berakhir, sudah sepatutnya PENGGUGAT tidak mempunyai kewenangan lagi untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum dengan mengatasnamakan Tim Likuidasi;

- 3.4 Bahwa dengan status PENGGUGAT yang bukan sebagai pemegang hak dan telah lewatnya masa likuidasi sebagaimana dijelaskan melalui dalil-dalil

PENGGUGAT sebagaimana TERGUGAT II uraikan di atas, maka dapat disimpulkan Bahwa PENGGUGAT tidak lagi memiliki hak untuk mengajukan gugatan terkait likuidasi tersebut, oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak gugatan *a quo* atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*onvankelijk verklaard*).

## **B. DALAM POKOK PERKARA**

BAHWA segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi di atas secara Mutatis Mutandis merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini:

Halaman 60 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



1. Bahwa TERGUGAT II menolak seluruh dalil-dalil gugatan PENGUGAT. kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT II dalam jawaban ini:
2. Bahwa TERGUGAT II mohon agar dalil-dalil pada bagian Dalam Eksepsi di atas dianggap sebagai satu kesatuan yang secara mutatis mutandis dan tidak dapat dipisahkan dengan dalil-dalil pada bagian Dalam Pokok Perkara ini.

**I. TERGUGAT II SELAKU PEMILIK SAH MELAKUKAN PENGALIHKAN HAK ATAS TANAH DENGAN SERTILIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO. 1107/MELAWAI KEPADA TERGUGAT III BERDASARKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU**

1. Bahwa SHBG No. 1107/Melawai sebelum dilakukan Jual Beli dengan TERGUGATIII adalah tercatat atas nama TERGUGAT II, hal ini merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat(1) PP No.24/1999, yang menyatakan :

**"(I) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. "**

2. Bahwa sertifikat sebagai tanda bukti hak, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19 ayat(1) dan (2) UU No. 5/1960 jo. Pasal 3 jo. Pasal 4 PP No. 24/1997, yaitu sebagai berikut :  
Pasal 19 UU No.51/1960 :

**"(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendafalarantanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuanyang diatur dengan Peraturan Pemerintah.**

- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat I pasal ini meliputi:**
  - a. pengukuran. perpetaan dan pembukuan tanah;



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

Pasal 3 PP No. 24/1997:

"Pendaftaran tanah bertujuan:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. "

Pasal 4 ayat (1) PP No. 24/1997:

"(1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat atas tanah.

Bahwa dari rumusan tersebut dapat disimpulkan bahwa:

"untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah"

- 3. Bahwa dengan SHGB No. 1107/Melawai tersebut Tergugat II melakukan pengalihan kepemilikan kepada TERGUGAT III dengan jual beli, berdasarkan AJB No. 115/2007 tertanggal 27 Desember 2007. halmana telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997, yang menyatakan :

"(1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya,

Halaman 62 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI





kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh P PAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. "

4. Bahwa berdasarkan takta hukum dan ketentuan di atas, maka TERGUGAT II SAH MELAKUKAN PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO. 1107/MELAWAI KEPADA TERGUGAT III BERDASARKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU, oleh karena itu dalil PENGGUGAT 1 s/d 9 yang menyatakan bahwa pengalihan SHGB No. 1107/Melawai adalah tidak sah merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum dan harus ditolak.

**II. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI ALAS ALAS HAK SAH ATAS TANAH DALAM SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO.1 107/MELAWAI BERDASARKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil pada Butir 14, 15, dan 17 halaman 5. Butir 30 halaman 15 dan Petitum Butir 1 halaman 16 dalam Gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah dan benar terhadap bidang tanah dengan SHGB No. 1107/Melawai. Dalil-dalil Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum karena Penggugat sama sekali tidak memiliki alas hak yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Bahwa Penggugat mendalilkan dasar pemilikan hak atas tanah dalam perkara a-quohanya berdasarkan Akta No. 22 tertanggal 4 September 2001. Penggugat sama sekali tidak mendalilkan adanya hak atas tanah atas nama Penggugat. Padahal sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UU No. 5/1960). hak-hak atas tanah adalah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) UU No. 5/1960, yang isinya kami kutip sebagai berikut:

**"(I) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat I ialah:**

- a. hak milik,
- b. hak guna usaha,
- c. hak guna bangunan,
- d. hak pakai.

Halaman 63 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut hasil hut an,
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan.
- i. undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53. "

3. Bahwa untuk membuktikan ada tidaknya hak atas tanah berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (1) UU No. 5/1960, Penggugat yang mengaku sebagai pemilik hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai harus mendaftarkan bukti kepemilikan haknya kepada instansi yang berwenang, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah tersebut untuk menjamin adanya kepastian hukum tentang hak atas tanah dan ditindaklanjuti dengan penerbitan sertifikat sebagai tanda bukti hak, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan (2) UU No. 5/1960 jo. Pasal 3 jo. Pasal 4 PP No. 24/1997, yaitu sebagai berikut:

Pasal 19 UU No. 5/1960:

- "(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
- a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. pemberian surat-surat t a tula bukti hak, rang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.'

Pasal 3 PP No. 24/1997:

"Pendaftaran tanah bertujuan:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar



dengan mudah dapat membukikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;

- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. "

Pasal 4 PP No. 24/1997:

**"(1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah. "**

4. Bahwa Penggugat dalam perkara **a-quo** mengakui adanya kepemilikan hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai, namun tidak pernah melakukan pendaftaran dan tidak pernah memiliki sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah.
5. Bahwa hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai telah terdaftar atas nama Tergugat II yang kemudian berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 115/2007 tanggal 27 Desember 2007 dibalik namakan kepada TERGUGAT III berdasarkan ketentuan UU No. 5/1960 Jo. PP No. 24/1997, yang mana perolehan/peralihannya didasarkan pada ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997, yaitu melalui jual beli berdasarkan AJB No. 115/2007 tertanggal 27 Desember 2007. Oleh karena itu, Tergugat III mempunyai bukti yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah dalam SHGB No.1107/Melawai. Adapun ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 kami kutip sebagai berikut:

**"(1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPA T yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. "**

Halaman 65 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24/1997, SHGB No. 1107/Melawai atas nama Tergugat II memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dan harus dinyatakan sebagai hak atas tanah milik Tergugat II, bukan milik Penggugat. Seluruh aturan hukum telah menjamin dan melindungi hak Tergugat II terhadap kepemilikan tanah dengan SHGB No. 1107/Melawai tersebut. Adapun isi ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24/1997 kami kutip sebagai berikut:

**"(1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."**

7. BAHWA BERDASARKAN SELURUH KETENTUAN HUKUM DAN FAKTA HUKUM YANG ADA, DISIMPULKAN BAHWA **PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI ALAS HAK SAH ATAS TANAH DALAM SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO. 1107/MELAWAI BERDASARKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU**, SEHINGGA DALIL MILIK PENGGUGAT MERUPAKAN DALIL YANG TIDAK BERDASARKAN HUKUM DAN HARUS DITOLAK.

**III SELURUH TUNTUTAN PENGGUGAT BERUPA KERUGIAN MATERIIL SEBESAR RP 4.800.000.000,00 (EMPAT MILYAR DELAPAN RATUS JUTA RUPIAH) DAN KERUGIAN IMMATERIALEBESAR RP 5.000.000.000,00 (LIMA MILYAR RUPIAH) ADALAH TIDAK BERDASAR HUKUM DAN HARUSLAH DITOLAK**

1. Bahwa dalam butir 30 Gugatan, Penggugat mendalilkan tuntutan kerugian materiil sebesar Rp 4.800.000.000,00 (empat milyar delapan ratus juta Rupiah) berdasarkan penguasaan Tergugat III atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai secara melawan hukum yang mengakibatkan Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut untuk memperoleh keuntungan selama 16 (enam belas tahun) yang dihitung sejak tahun 2001 s/d tahun 2017. Akan tetapi, penguasaan tanah secara faktual oleh Tergugat III baru dilakukan setelah penandatanganan AJB No. 115/2007, yaitu 27 Desember

Halaman 66 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



2007. Oleh karena itu, Penggugat secara jelas tidak memiliki dasar untuk mengajukan tuntutan kerugian materiil karena (i) Tergugat III melakukan penguasaan tanah berdasarkan alas hak yang sah, yaitu kepemilikan berdasarkan peralihan hak melalui jual beli berdasarkan AJB No. 115/2007, dan (ii) mekanisme perhitungan yang diajukan tidak sesuai dengan fakta penguasaan tanah.

2. Bahwa tuntutan Penggugat berupa kerugian materiil sebesar Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah) sebagaimana didalilkan dalam butir **31** Gugatan menurut hemat Tergugat III merupakan tuntutan ganti kerugian yang bersifat mengada-ada (**illusoir**) karena suatu tuntutan ganti kerugian immateriil hanya dapat diajukan apabila tindakan Tergugat III mengakibatkan Penggugat menderita kerugian berupa kematian, luka berat dan penghinaan. Adapun batasan pengajuan tuntutan kerugian immateriil tersebut sesuai dengan kaidah hukum yang terkandung dalam Yurisprudensi MARI No. 650/PK/Pdt/1994 tertanggal 26 September 1994, yaitu:

**"Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdata ganti kerugian immateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara kematian, luka berat dan penghinaan**

3. Bahwa berdasarkan uraian-uraian Tergugat II di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara **a-quo** menyatakan Gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya.

#### **IV. PERBUATAN HUKUM TERGUGAT II DALAM MENGALIHKAN TANAH SHGB No. 1107/Melawai ADALAH SAH SECARA HUKUM**

1. Bahwa petitum PENGGUGAT pada poin 3 halaman 17 gugatan yang meminta agar perbuatan hukum apapun yang sudah dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum apapun <sup>9</sup> adalah sangat tidak beralasan. Karena, selain PENGGUGAT tidak menyebutkan dengan jelas tindakan hukum apa yang dimintakan pembatalan, berdasarkan pasal 14 ayat 1 PP No. 25 Tahun 1999

Halaman 67 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



Tentang Pencabutan Usaha, Pembubaran dan Likuidasi Bank menyebutkan bahwa :

**"Untuk kepentingan harta bank dalam likuidasi Tim Likuidasi dapat meminta pembatalan kepada pengadilan atas segala perbuatan hukum yang mengakibatkan kerugian harta bank, yang dilakukan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sebelum pencabutan izin usaha"**

Dengan demikian, karena pencabutan izin bank terjadi pada tahun tanggal 8 April 2004, maka perbuatan hukum yang dapat dibatalkan adalah perbuatan hukum yang terjadi 1 tahun kebelakang yaitu mulai 8 April 2003 sampai dengan 8 April 2004. Oleh karena itu, jelas sudah sepatutnya PENGUGAT tidak lagi dapat meminta pembatalan atas perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan diluar jangka waktu tersebut

- 2 Bahwa berdasarkan uraian-uraian Tergugat II di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara **a-quo** menyatakan Gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya.

#### **V. PERMOHONAN SITA JAMINAN TIDAK BERALASAN HI KUM**

1. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 227 ayat (1) Het Herziene Indonesisch Reglement ("**HIR**"). sita jaminan hanya dapat diletakkan apabila ditemukan dugaan yang beralasan bahwa debitur akan mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya, dan bermaksud untuk menjauhkan barang tersebut dari kreditur. Pasal 227 ayat (1) HIR berbunyi sebagai berikut:

**"Jika ada dugaan yang beralasan, bahwa seorang debitur, sebelum keputusan hakim yang mengalahkannya dijatuhkan atau boleh dijalankan, mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tak bergerak maupun yang bergerak; dengan maksud untuk menjauhkan barang itu dari kreditur atas surat permintaan orang yang berkepentingan, ketua pengadilan boleh memberi perintah, supaya disita barang itu**

Halaman 68 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI





untuk menjaga hak orang yang memerlukan permintaan itu; kepada si peminta harus diberitahukan bahwa ia harus menghadap persidangan pengadilan negeri berikutnya untuk mengajukan dan menguatkan gugatannya. "

2. Bahwa selain ada dugaan yang beralasan tersebut, sita jaminan hanya dapat dilakukan apabila memenuhi kriteria yang telah diatur dalam Surat Edaran MARI No. 5 Tahun 1975 tentang Sita Jaminan ("**SEMA No. 5/1975**") yang berbunyi:

- "a. Agar para Hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (conservatoir beslag) dan sekali-kali jangan mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh Undang-undang (Pasal 227 H.1.R./261 R.Bg);
- c. ... sebelum dikeluarkan surat ketetapan yang mengabulkan permohonan conservatoir beslag diadakan penelitian lebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan oleh pemohon;

**Lampiran SEMA No. 5/1975.**

"10. Pemeriksaan pendahuluan (conservatoir beslag) menurut undang-undang hanya dapat diperintahkan, apabila betul-betul ada kekhawatiran, bahwa barang-barang milik tergugat akan dihancurkan."

3. Bahwa dalam Yurisprudensi MARI No. 597 K/Sip/1983 tertanggal 8 Mei 1984, telah secara tegas menyatakan bahwa **conservatoir beslag** yang dikabulkan bukan didasarkan pada alasan sebagaimana disyaratkan dalam ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR adalah sesuatu yang tidak dapat dibenarkan menurut hukum.
4. Bahwa dalam perkara **a quo** PENGGUGAT memohonkan untuk dilakukan Sita Jaminan terhadap sebidang tanah SHGB No. 1107/Melawai sebagaimana dalam petitum No. 5 dan Sita Jaminan Milik Tergugat I dan Tergugat IV berupa saham dalam PT BPR Bank Pasar Umum sebagaimana dalam petitum 7 adalah TIDAK BERALASAN HUKUM, karena :

Halaman 69 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



- a) Hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai tidak pernah dimiliki oleh Tergugat I maupun Tergugat IV. Pemilik hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai sebelumnya dimiliki oleh Tergugat II kemudian secara sah berdasarkan AJB No. 115/2007 tanggal 27 Desember 2007 dialihkan kepada Tergugat III;
  - b) Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat terkait dengan peralihan hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai dari Tergugat II kepada Tergugat III;
  - c) Tidak ada hubungan hukum apapun antara PENGGUGAT dengan PT BPR Bank Pasar Umum;
  - d) Kekhawatiran dari Penggugat hanya bersifat subyektif tanpa didukung oleh alasan-alasan yang mengindikasikan adanya upaya Tergugat III secara nyata untuk menghilangkan atau mengasingkan harta benda milik Tergugat III dan/atau upaya Tergugat I dan Tergugat IV untuk menghilangkan atau mengasingkan harta benda miliknya sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR; dan
5. Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan dasar-dasar hukum tersebut di atas, makasudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara **a-quo** menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat.

#### **VI. TIDAK TERPENUHI SYARAT ADANYA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT DALAM PERKARA A QUO.**

1. Bahwa landasan hukum menyangkut perbuatan melawan hukum (**anrechtmatigedaad**) adalah Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi:  
" **Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.** "
2. BAHWA berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata tersebut, unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum adalah :

Halaman 70 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum Pelaku
- b. Bertentangan dengan hak subyektif orang lain
- c. Bertentangan dengan kesusilaan
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian

3. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT terkait tanah berdasarkan SHGB No. 1107/Melawai merupakan suatu tindakan yang dilandasi dan sesuai dengan peraturan dan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai dengan hak-hak hukum P/3.RA TERGUGAT . Dengan demikian, peralihan itu telah sesuai dan sejalan dengan ketentuan-ketentuan tersebut, maka unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARATERGUGAT tidak terbukti dan oleh karenanya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara **A Quo** haruslah menolak gugatan **a quo**.

BAHWA berdasarkan hal-hal yang telah TERGUGAT II uraikan diatas, maka dengan ini TERGUGAT II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara **a quo**, agar berkenan mengadili dan memutuskan sebagai berikut :

#### **MENGADILI**

##### **A. DALAM EKSEPSI**

##### **I. EKSEPSI MENGENAI KEWENANGAN ABSOLUT MENGADILI (Kompetensi Absolut)**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II terkait dengan kewenangan mengadili (kompetensi absolut);
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Gugatan Penggugat karena merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara; dan
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima **{niet ontvankelijke verklaard}**

##### **II. EKSEPSI MENEGNAI PERSYARATAN FORMIL dan MATERIIL PENGAJUAN GUGATAN**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya; dan



2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima **{niet ontvankelijke verklaard}**

### **B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil TERGUGAT II untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
3. Menyatakan TERGUGAT II selaku pemilik yang sah melakukan pengalihan hak atastanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai kepada TERGUGAT III berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
4. Menyatakan Penggugat tidak memiliki alas hak sah ATAS TANAH dalam Sertifikat HakGuna Bangunan No. 1107/Melawai Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku ;
5. Menyatakan seluruh tuntutan PENGGUGAT berupa kerugian Materiil sebesar Rp 4.800.000.000,00 (empat milyar delapan ratus juta Rupiah) dan kerugian Immaterial sebesar Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah) adalah tidak berdasar HUKUM dan Haruslah Ditolak ;
6. Menyatakan Perbuatan Hukum TERGUGAT II dalam mengalihkan tanah SHGB NO.1107/Melawai ADALAH SAH SECARA HUKUM ;
7. Menyatakan permohonan Sita Jaminan TIDAK BERALASAN HUKUM ;
8. Menyatakan TIDAK TERPENUHI SYARAT ADANYA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT DALAM PERKARA **A QUO**;
9. Menyatakan bahwa semua peralihan hak atas tanah berdasarkan SHGB yang dilakukan oleh TERGUGAT II adalah sah dan telah sesuai dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
10. Menyatakan sita jaminan tidak sah dan tidak berharga; dan
11. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara ;

### **ATAU**

apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara **a quo** berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya **{Ex Aequo Et Bono}**.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Kuasa Tergugat III telah mengajukan Jawabannya tertanggal 16 Desember 2015 sebagai berikut

Halaman 72 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



## Dalam Eksepsi

### I. Eksepsi Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut) tentang Tidak Berwenangnya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk Memeriksa Perkara A-QUO

1. *Bahwa Gugatan Penggugat pada pokoknya mempermasalahkan tindakan-tindakan hukum terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai, seluas 371 m2 (tiga ratus tujuh puluh satu meter persegi) berdasarkan Surat Ukur No. 253/1996 tertanggal 5 Desember 1996 yang terletak di Jl. Panglima Polim Raya No. 95.A, Blok N.3, Persil 99 RT 006/RW 09 Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan ("SHGB No. 1107/Melawai"). Tindakan-tindakan yang dipermasalahkan tersebut meliputi tindakan Pejabat Tata Usaha Negara (in casu Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Selatan/Tergugat VI).*
2. *Bahwa apabila dicermati lebih lanjut maka substansi dan dalil-dalil pokok dari Gugatan Penggugat dalam perkara a-quo di antaranya sebagai berikut:*
  - a) *"12. Bahwa selanjutnya ... adapun di dalam surat dari Kepala Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan tersebut menjelaskan tentang Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai, antara lain adalah sebagai berikut:*
    - 12.1. *Pada tang gal 30 Mei 2007 Perubahan Pemegang Hak, sehinqqa hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai berubah menjadi atas nama PT Spectrum Duta Investment berkedudukan di Bali, Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badunq.*
    - 12.2. *Pada tanggal 02 April 2008 Hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai telah beralih hak ke atas nama PT Sentral Elektrik, berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Aslina Perangin-angin, S.H. tanggal 27 Desember 2007 dengan Akta No. 115/2007." (vide Gugatan halaman \*).*



- b) "20. Bahwa PENGUGAT yang telah mengirimkan surat kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Selatan selaku TERGUGAT VI dengan Surat No. 347/TL/BDB/DL/V/06 tertanggal 1 Mei 2006 dalam perihal melakukan pemblokiran dengan maksud menceqah pihak-pihak termasuk yang tercatat namanya dalam Sertifikat Hak guna Bangunan No. 1107/Melawai untuk membebaskan, menyewakan, mengalihkan hak kepemilikan atau menjual tanah dimaksud kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari Tim Likuidasi PT Bank Dagang Bali (dalam Likuidasi atau PENGUGAT)." (vide Gugatan halaman \*).
- c) "21. Bahwa karena tidak dilakukan pemblokiran sebagaimana yang diminta melalui surat tertanggal 1 Mei 2006 kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Selatan atau TERGUGAT IV maka dengan mudahnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai berpindah hak kepemilikan dari PENGUGAT kepada TERGUGAT III." (vide Gugatan halaman\*).
- d) "28. Dari uraian fakta hukum di atas karena PENGUGAT baru mengetghuj jual beli tersebut dari surat TERGUGAT VI atau Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Selatan No. 1207/7-3/74-300/IX/2010 tertanggal 28 September 2010 maka dengan demikian TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT VI terbukti melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM DIMANA PARA TERGUGAT BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.

Bahwa TERGUGAT VI, sebagai otoritas yang diberikan kewenangan oleh undang-undang untuk membubuhkan catatan pada buku tanah, telah lalai karena tidak secara seksama mempertimbangkan kedudukan status PENGUGAT sebagai Bank dalam Likuidasi, yang diwakili oleh Tim Likuidasi bertugas untuk mencairkan seluruh aset PENGUGAT guna membayar kewajiban PENGUGAT kepada Pemerintah Republik Indonesia sehingga TERGUGAT VI lalai untuk membubuhkan catatan "blokir"

Halaman 74 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI





pada buku tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai..." (vide Gugatan halaman \*)

e) "Perbuatan melawan hukum terkait dengan jual beli dan balik nama bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai tersebut ke atas nama PT Bank Dagang Bali (dalam Likuidasi) atau PENGGUGAT tanpa sepengetahuan PENGGUGAT yang telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum adalah :

v. Bahwa Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Selatan atau TERGUGAT VI sebagai otoritas dalam bidang pertanahan melalaikan tugasnya untuk memblokir Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai..." (vide Gugatan halaman \*)

f) "4 Menyatakan perubahan nama pada Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1107/Melawai ke atas nama TERGUGAT II dan TERGUGAT III atau kepada pihak lain manapun adalah cacat hukum administrasi dan patut dibatalkan." (vide Gugatan halaman \*)

3. Bahwa tindakan-tindakan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Selatan selaku Pejabat Tata Usaha Negara terhadap SHGB No. 1107/Melawai berupa perubahan nama maupun pencatatan blokir merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 8 dan angka 9 Undang-undang No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("UU No. 51/2009")y'o. Pasal 3 ayat (1) Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("UU No. 5/1986")

Pasal 1 angka 8 UU No. 51/2009:

"Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Pasal 1 angka 9 UU No. 51/2009:

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi

Halaman 75 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



*tindakan hukum tata usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata."*

*Pasal 3 ayat (1) UU No. 5/1986:*

*"Apabila Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan, sedangkan hal itu menjadi kewajibannya, maka hal tersebut disamakan dengan Keputusan Tata Usaha Negara."*

4. *Bahwa mengingat Penggugat dalam Gugatannya mempermasalahkan tindakan-tindakan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Selatan berupa perubahan nama maupun pencatatan blokir terhadap SHGB No. 1107/Melawai merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, maka sudah sepatutnya Gugatan a-quo dikategorikan sebagai suatu Sengketa Tata Usaha Negara yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 10 UU No. 51/2009. Dengan demikian, kewenangan untuk memeriksa dan mengadili Gugatan a-quo tidak berada pada Peradilan Umum yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri, melainkan berada pada Peradilan Tata Usaha Negara yang dilaksanakan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 4 jo. Pasal 5 ayat (1) huruf a UU No. 5/1986.*

*Pasal 1 angka 10 UU No. 51/2009:*

*"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku."*

*Pasal 4 UU No. 5/1986:*

*"Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara."*

*Pasal 5 ayat (1) huruf a UU No. 5/1986:*

*"Kekuasaan kehakiman di lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara dilaksanakan oleh: a. Pengadilan Tata Usaha Negara;"*

Halaman 76 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



5. Bahwa tidak berwenangnya Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan mengadili perkara a-quo didukung oleh beberapa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia ("Yurisprudensi MART"), antara lain:

a) Yurisprudensi MARI No. 321 K/Sip/1978 tertanggal 31 Januari 1978, yang memuat kaidah hukum berikut ini:

"Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan instansi lain."

b) Yurisprudensi MARI No. 383 K/Sip/1971 tertanggal 3 November 1971, yang memuat kaidah hukum berikut ini:

"menyatakan batal surat bukti hak milik yang dikeluarkan oleh instansi Agraria secara sah tidak termasuk wewenang pengadilan melainkan semata-mata termasuk wewenang administrasi."

6. Bahwa berdasarkan uraian-uraian Tergugat III di atas, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Gugatan Penggugat karena merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara. Oleh karena itu, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara a-quo sudah seharusnya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

## II. Eksepsi Error in Persona

A. Eksepsi Diskualifikasi in Persoon: Penggugat tidak Memiliki Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) untuk Mengajukan Gugatan karena Jangka Waktu Pelaksanaan Tugas Penggugat sebagai Tim Likuidasi PT Bank Dagang Bali (dalam Likuidasi) telah berakhir.

7. Bahwa Penggugat dalam mengajukan Gugatan a-quo mendasarkan pada kedudukan sebagai Tim Likuidasi PT Bank Dagang Bali (dalam Likuidasi) yang dibentuk melalui Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar No. 95/PDT.P/2004/PN.DPS. tertanggal 11 Juni 2004 (Bukti T.III-I) berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 25 Tahun 1999 tentang Pencabutan Izin Usaha, Pembubaran dan Likuidasi Bank ("PP No. 25/1999") jo. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 32/53/KEP/DIR/1999 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pencabutan Izin Usaha, Pembubaran dan Likuidasi Bank Umum ("SK Direktur BI No. 32/1999").

Halaman 77 dari 128 hal putusan Nomor 334/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



8. *Bahwa berdasarkan Pasal 12 PP No. 25/1999 jo. Pasal 22 ayat (2) SK Direktur BI No. 32/1999, jangka waktu Penggugat untuk menyelesaikan tugasnya adalah 5 (lima) tahun sejak tanggal pembentukan tim likuidasi. Oleh karena itu, mengingat pembentukan Penggugat didasarkan pada Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar No. 95/PDT.P/2004/PN.DPS. tertanggal 11 Juni 2004, maka masa tugas Penggugat sudah berakhir sejak 10 Juni 2009 dan sepatutnya Penggugat tidak lagi memiliki kedudukan hukum (legal standing) untuk melakukan perbuatan hukum dengan mengatasnamakan Tim Likuidasi PT Bank Dagang Bali (dalam Likuidasi).*
9. *Bahwa dengan demikian, Gugatan Penggugat yang diajukan tanpa memiliki kedudukan hukum (legal standing) merupakan gugatan yang cacat secara formil. Oleh karena itu, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara a-quo sudah seharusnya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaring).*
- B. *Eksepsi Diskualifikasi in Persoon: Penggugat bukan Pemilik Hak atas Tanah dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai.*
10. *Bahwa Penggugat dalam Gugatannya mendalilkan pengalihan hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai dari Tergugat II kepada Tergugat III adalah tidak sah karena kepemilikan hak atas tanah tersebut telah beralih sebelumnya dari Tergugat II kepada Penggugat berdasarkan Akta Perjanjian No. 22 tertanggal 4 September 2001 yang dibuat di hadapan John K. Mulye, SH., Notaris di Denpasar ("Akta No. 22 tertanggal 4 September 2001") - quod non.*
11. *Bahwa merujuk pada SHGB No. 1107/Melawai, Penggugat tidak pernah terdaftar sebagai pemilik yang sah dari hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai. Saat ini, pemilik hak atas tanah yang sah berdasarkan SHGB No. 1107/Melawai adalah Tergugat III. Kepemilikan Tergugat III diperoleh dari Tergugat II merupakan pemilik sebelumnya hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai (Bukti T.III-2).*
12. *Bahwa Akta Perjanjian No. 22 tertanggal 4 September 2001 bukan merupakan dasar terjadi peralihan hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai. Hal ini ditegaskan sendiri oleh Penggugat pada butir 27 halaman 7 Gugatan yang pada pokoknya menjelaskan terkait belum dilakukannya pembuatan Akta Jual Beli terhadap hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai. Adapun dalil Penggugat tersebut kami kutip sebagai berikut:*

Halaman 78 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



"Bahwa dikarenakan TERGUGAT IV mempunyai kepentingan pribadi atau Badan Hukum yang dimiliki dengan tujuan ingin menguasai aset-aset milik PENGGUGAT, maka TERGUGAT IV tidak melakukan pembuatan Akta Jual Beli terhadap bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai yang sudah dibayar dengan lunas oleh PENGGUGAT."

13. Bahwa dengan tidak terdaftarnya Penggugat sebagai pemilik hak atas tanah yang sah berdasarkan SHGB No. 1107/Melawai dan tidak terdapat alas hak terkait peralihan hak atas tanah kepada Penggugat, maka Penggugat tidak memiliki alas hak untuk mengajukan Gugatan yang mempermasalahkan pengalihan hak atas tanah dari Tergugat II kepada Tergugat III.

14. Bahwa keharusan Penggugat memiliki alas hak untuk dapat mengajukan gugatan yang mempermasalahkan peralihan hak kepemilikan dari Tergugat II selaku pemilik yang sah kepada Tergugat III didukung oleh Yurisprudensi MARI No. 213 K/Sip/1979 tertanggal 27 Januari 1981, yang memuat kaidah hukum berikut ini:

"Seorang penyewa tidak mempunyai kedudukan (hoedanig heid) atau tidak mempunyai kedudukan legitima persona standi in judicio untuk melakukan gugatan atas peralihan (telah beralihnya) hak kepemilikan rumah dari pemilik kepada orang lain."

15. Bahwa dengan demikian, Gugatan Penggugat yang diajukan tanpa memiliki kedudukan hukum (legal standing) sebagai pemilik hak atas tanah merupakan gugatan yang cacat secara formil. Oleh karena itu, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara a-quo sudah seharusnya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

C. Eksepsi Plurium Litis Consortium: Gugatan Penggugat Kurang Pihak

16. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya meminta agar (i) segala surat dan dokumen terkait hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, dan (ii) perbuatan hukum dengan pihak manapun terkait hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Merujuk pada permintaan tersebut, maka Gugatan Penggugat juga dimaksudkan untuk membatalkan Akta No. 22 tertanggal 4 September 2001 karena merupakan surat yang dimiliki dan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II sehubungan dengan hak atas



tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai. Adapun permintaan Penggugat tersebut kami kutip sebagai berikut:

- "2. Menyatakan segala surat-surat dan atau dokumen-dokumen apapun yang dimiliki oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV sepanjang ada keterkaitannya dan atau berhubungan dengan sebidang tanah sertifikat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai, adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun.
3. Menyatakan perbuatan hukum apapun yang sudah dilakukan oleh TERGUGAT i, TERGUGAT ii, TERGUGAT iii, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI dengan pihak-pihak manapun sepanjang ada keterkaitan dan atau berhubungan dengan bidang tanah sertifikat adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum apapun."
17. Bahwa dengan dimintakannya oleh Penggugat untuk membatalkan Akta No. 22 tertanggal 4 September 2001, maka Penggugat juga harus mengikutsertakan John K Mulye, SH., Notaris di Denpasar untuk menjadi salah satu tergugat dalam perkara a-quo. Tidak ditariknya John K Mulye, SH., Notaris di Denpasar untuk menjadi salah satu tergugat menunjukkan Gugatan Penggugat memiliki cacat formil. Adapun kecacatan formil dengan tidak dimasukkannya seluruh pihak yang terkait dijelaskan dalam Yurisprudensi MARI No. 2872 K/Pdt/1998, yang memuat kaidah hukum berikut ini:
- "pihak yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut, bila tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum : plurium litis consortium, sehingga gugatan oleh hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima."
18. Bahwa dengan adanya kecacatan formil berupa kekurangan pihak dalam Gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara a-quo sudah seharusnya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
- III. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*obscuur libel*)
- A. Gugatan Penggugat Mencampuradukkan antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*)





19. Bahwa pada bagian posita (*fundamentum petendi*) dalam Gugatan a-quo, Penggugat menguraikan dalil-dalil perbuatan melawan hukum sebagai dasar pengajuan Gugatan. Adapun dalil-dalil Penggugat tersebut kami kutip sebagai berikut:
- a) "28. Dari uraian fakta hukum di atas dapat disimpulkan ... maka dengan demikian TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT VI terbukti melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM DIMANA TINDAKAN PARA TERGUGAT BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN." (*vide* Gugatan halaman 7).
  - b) "Perbuatan melawan hukum dikenal juga dengan istilah perbuatan melanggar hukum atau tindakan melawan hukum. Menurut putusan Hoge Raad tertanggal 31 Januari 1919, perbuatan yang bertentangan dengan azas-azas hukum ialah membuat sesuatu atau tidak membuat sesuatu (melalaikan sesuatu) yang: (a) melanggar hak orang lain, (b) bertentangan dengan kewajiban hukum dari yang melakukan perbuatan itu, (c) bertentangan baik dengan kesusilaan maupun azas-azas pergaulan masyarakat mengenai penghormatan diri orang lain atau barang orang lain...." (*vide* Gugatan halaman 13).
  - c) "Perbuatan melawan hukum terkait dengan jual beli dan balik nama bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai tersebut ke atas nama PT Bank Dagang Bali (dalam Likuidasi) atau PENGGUGAT tanpa sepengetahuan PENGGUGAT telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum adalah: ..." (*vide* Gugatan halaman 14).
  - d) "30. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV yang dengan sengaja telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas tanah sertifikat tersebut..." (*vide* Gugatan halaman 15).
20. Bahwa meskipun Penggugat mendasarkan Gugatannya pada dalil-dalil perbuatan melawan hukum, Penggugat juga memuat dalil-dalil perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*), yang isinya kami kutip sebagai berikut:
- a) "Dengan dilanggarnya janji-janji yang telah disetujui oleh TERGUGAT I atau TERGUGAT II dalam Akta Perjanjian No. 22 tertanggal 4 September 2001 yang dibuat oleh TERGUGAT IV dan



TERGUGAT I atau TERGUGAT II di hadapan Akta Notaris/PPAT John K. Mulye, SH.,..." (vide Gugatan halaman 11).

- b) "j. Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata:  
Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Dengan dilakukannya penjualan atas bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT III tanpa sepengetahuan dari PENGUGAT maka jelas terbukti bahwa TERGUGAT II tidak mempunyai itikad baik untuk melaksanakan ketentuan dan syarat jual beli sebagaimana diatur di dalam Akta Perjanjian No. 22 tertanggal 4 September 2001 dibuat di hadapan Notaris/PPAT John K. Mulye, SH. oleh TERGUGAT IV dan TERGUGAT I atau TERGUGAT II dan karenanya jelas terbukti telah melanggar ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata." (vide Gugatan halaman 13).

21. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat dalam Posita (fundamentum petendi) yang mencampuradukkan antara dalil-dalil perbuatan melawan hukum dengan dalil-dalil perbuatan ingkar janji (wanprestasi) mengakibatkan dasar pengajuan tuntutan dalam Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a-quo menjadi kabur dan tidak jelas (obscuur libel). Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara a-quo menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (niet onvankelijke verklaard).

- B. Gugatan Penggugat Tidak Didasari pada Dasar Hukum yang Jelas Mengenai Kepemilikan Hak atas Tanah

22. Bahwa Penggugat dalam butir 1 s/d butir 8 Gugatannya mendalilkan terjadinya jual beli/peralihan hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai dari Tergugat II kepada Penggugat dengan telah ditandatanganinya Akta No. 22 tertanggal 4 September 2001. Akan tetapi, Penggugat juga menjelaskan dalam beberapa dalilnya bahwa Tergugat IV belum melakukan perbuatan hukum jual beli dengan membuat Akta Jual Beli. Adapun dalil-dalil Penggugat tersebut kami kutip sebagai berikut:

- a) "25. Bahwa TERGUGAT IV, selaku Direktur Utama PENGUGAT pada waktu itu yang seharusnya senantiasa menjaga melindungi hak-hak PENGUGAT, tidak mempunyai niat baik dan tanggung jawab

Halaman 82 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



untuk meningkatkan Perikatan atau Perjanjian Jual Beli tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai dijadikan dan atau dibuat menjadi Akta Jual Beli dan mencegah tindakan TERGUGAT I atau TERGUGAT II untuk mengalihkan hak kepemilikan atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai kepada TERGUGAT III." (vide Gugatan halaman 6).

- b) "27. Bahwa dikarenakan TERGUGAT IV mempunyai kepentingan pribadi atau Badan Hukum yang dimiliki dengan tujuan ingin menguasai aset-aset milik PENGUGAT, maka TERGUGAT IV tidak melakukan pembuatan Akta Jual Beli terhadap bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai yang sudah dibayar dengan lunas oleh Penggugat." (vide Gugatan halaman 7).
- c) "28. Dari uraian fakta hukum di atas dapat disimpulkan bahwa tindakan I Gusti Made Oka atau TERGUGAT IV tidak menindaklanjuti jual beli bidang tanah dan balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut ke atas nama PT Bank Dagang Bali (dalam Likuidasi) atau Penggugat segera setelah penandatanganan sebagaimana terbukti dari Akta Perjanjian No. 22 tertanggal 4 September 2001 dibuat di hadapan Notaris/PPAT John K. Mulye, SH...." (vide Gugatan halaman 7).
- d) "... Tergugat IV tidak secara langsung atau tidak segera membuat dan menandatangani perjanjian jual beli atas bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai, namun hanya menandatangani Akta Perikatan atau Perjanjian Jual Beli di hadapan Notaris/PPAT John K. Mulye, SH...."
23. Bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP No. 24/1997"), peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Adapun isi ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 kami kutip sebagai berikut:
- "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan."



24. Bahwa dengan tidak adanya Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat II terkait hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai, maka Penggugat tidak memiliki alas hak untuk menyatakan kepemilikan hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai telah beralih dari Tergugat II kepada Penggugat.
25. Bahwa Penggugat tidak menjelaskan lebih lanjut adanya mekanisme lain terkait dengan peralihan hak atas tanah berdasarkan 1107/Melawai dari Tergugat II kepada Penggugat. Dengan demikian, Gugatan yang diajukan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) serta sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara *a-quo* menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*niet onvankelijke verklaard*).

**C. Gugatan Penggugat Mengandung Kontradiksi antara Posita [Fundamentum Petendi] dengan Petitum**

26. Bahwa sebagaimana Tergugat III telah jelaskan dalam butir 19 di atas, Penggugat pada bagian posita (*fundamentum petendi*) dalam Gugatannya secara berulang-ulang menyatakan Tergugat I s/d Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum. Akan tetapi, Penggugat pada bagian petitum dalam Gugatan *a-quo* sama sekali tidak menyebutkan permintaan untuk menyatakan adanya tindakan Tergugat I s/d Tergugat VI yang dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum.
27. Bahwa Penggugat pada bagian posita (*fundamentum petendi*) mendalilkan kerugian material dan kerugian immaterial yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp 9.800.000.000,- (sembilan milyar delapan ratus juta Rupiah) untuk kemudian dibebankan menjadi tanggung jawab dari Tergugat I dan Tergugat IV sebagaimana dimuat dalam butir 31 Gugatannya. Hanya saja, Penggugat tidak memintakan hal yang sama pada bagian petitum, tetapi Penggugat malah membebankan pembayaran ganti rugi pada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut Adapun kontradiksi tersebut kami kutip sebagai berikut
- Bagian posita (fundamentum petendi):*
- "31. ... sehingga keseluruhan Ganti Rugi yang harus dibayarkan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT IV kepada PENGGUGAT yaitu Kerugian Materiil sebesar Rp 4.800.000.000,00 + Kerugian Immateriil sebesar Rp 5.000.000.000,00 sehingga total jumlah kerugian yang harus dibayar adalah sebesar Rp 9.800.000.000,00 (sembilan milyar delapan ratus juta Rupiah)." (*vide* Gugatan halaman 16).



Bagian petitum:

"6. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV untuk melakukan pembayaran Ganti Rugi kepada PENGGUGAT baik kerugian Materiil maupun Immateriil yang berjumlah sebesar Rp 9.800.000.000,00 (sembilan milyar delapan ratus juta Rupiah)." (vide Gugatan halaman 17).

28. Bahwa selain itu, Penggugat pada bagian petitum dalam Gugatannya meminta Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menyatakan sita jaminan terhadap saham-saham milik Tergugat I dan Tergugat IV pada PT BPR Bank Pasar Umum. Namun demikian, Penggugat tidak pernah menjelaskan pada bagian posita (fundamentum petendi) mengenai urgensi dan kaitan dimohonkannya saham-saham tersebut untuk dibebankan sita jaminan. Berikut ini kami kutip permintaan sita jaminan Penggugat atas saham-saham pada PT BPR Bank Pasar Umum:

"7. Menyatakan Sita Jaminan milik TERGUGAT I dan TERGUGAT IV berupa saham dalam PT Bank Pasar Umum atau surat berharga dengan nilai masing-masing adalah sebagai berikut:

- TERGUGAT I : 52% saham dalam PT BPR Bank Pasar Umum
  - TERGUGAT IV : 20% saham dalam PT BPR Bank Pasar Umum"
- (vide Gugatan halaman 17).

29. Bahwa oleh karena terdapat kontradiksi antara posita (fundamentum petendi) dengan petitum dalam Gugatan a-quo yang mengakibatkan Gugatan menjadi kabur dan tidak jelas (obscuur libel), maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara a-quo menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (niet onvankelijke verklaard).

#### IV. Eksepsi Peremptory

- A. Eksepsi Temporis: Gugatan Penggugat telah Daluwarsa

30. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya mempermasalahkan kepemilikan hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai yang saat ini dipegang oleh Tergugat III. Selanjutnya, Penggugat meminta untuk dinyatakan sebagai pemilik yang sah dari hak atas tanah tersebut. Adapun permintaan Penggugat tersebut didalilkan pada bagian Petitum dalam Gugatan yang kami kutip sebagai berikut:

"1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.

Halaman 85 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



Menyatakan PENGUGAT adalah selaku pemilik yang sah dan benar terhadap bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 107/melawai seluas 371 m2 berdasarkan Surat Ukur No. 253/1996 tanggal 5 Desember 1996 yang terletak di Jalan Panglima Polim No. 95.A, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan ..." (vide Gugatan halaman 16-17).

31. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997, pihak yang merasa memiliki hak atas tanah tidak dapat menuntut pelaksanaan haknya apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan atau tidak mengajukan gugatan ke pengadilan negeri. Adapun isi ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 kami kutip sebagai berikut:

"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat."

32. Bahwa Tergugat III memegang kepemilikan hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai sejak tanggal 2 April 2008. Oleh karenanya, Penggugat sebagai pihak yang merasa memiliki hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai hanya dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut paling lama 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya SHGB No. 1107/Melawai atas nama Tergugat III, yaitu pada tanggal 1 April 2013.
33. Bahwa Tergugat III telah menguasai tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai sejak peralihan hak atas tanah terjadi dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli No. 115/2007 tertanggal 27 Desember 2007 yang dibuat di hadapan Aslina Perangin-angin, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kotamadya Jakarta Selatan ("AJB No. 115/2007") (Bukti T.III-3).
34. Bahwa Gugatan diajukan oleh Penggugat pada tanggal 23 Juni 2015, setelah lewatnya batas waktu tanggal 1 April 2013 untuk menuntut pelaksanaan hak atas tanah yang dianggap dimiliki oleh Penggugat.

Halaman 86 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI





Selain itu, sejak tanggal 2 April 2008 sampai dengan saat Gugatan a-quo diajukan, Tergugat III tidak pernah menerima keberatan tertulis dari Penggugat terkait dengan penguasaan tanah maupun penerbitan SHGB No. 1107/Melawai atas nama Tergugat III.

35. Bahwa dengan telah lewatnya waktu bagi Penggugat untuk mengajukan tuntutan atas penguasaan tanah atau penerbitan SHGB No. 1107/Melawai, sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara a-quo menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*niet onvankelijke verklaard*).

B. Eksepsi Dominii: Penggugat bukan Pemilik Hak atas Tanah dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai

36. Bahwa sebagaimana Tergugat III telah jelaskan dalam butir 30 di atas, obyek yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam Gugatan a-quo adalah hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai.

37. Bahwa sebagai pihak yang merasa memiliki hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai tersebut, Penggugat seharusnya menjelaskan secara terang mengenai dasar peralihan hak atas tanah yang sah dari Tergugat II kepada Penggugat. Akan tetapi, sebagaimana Tergugat III telah jelaskan dalam butir 22 di atas, Penggugat malah mendalilkan bahwa Tergugat I belum melanjutkan proses jual beli dan pembuatan Akta Jual Beli terhadap hak atas tanah tersebut. Dengan demikian, Penggugat secara tegas mengakui bahwa Penggugat belum memiliki alas hak kepemilikan hak atas tanah tersebut.

38. Bahwa dengan tidak adanya alas hak kepemilikan hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara a-quo menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya [*niet onvankelijke verklaard*].

Dalam Pokok Perkara

39. Bahwa Tergugat III menolak dan menyangkal seluruh dalil-dalil Penggugat yang diuraikan dalam Gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat III.

40. Bahwa Tergugat III mohon agar dalil-dalil pada bagian Dalam Eksepsi di atas dianggap sebagai satu kesatuan yang secara mutatis mutandis tidak dapat dipisahkan dengan dalil-dalil pada bagian Dalam Pokok Perkara ini.

Halaman 87 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI





- I. Tergugat III merupakan Pemilik Hak atas Tanah yang Sah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai melalui Proses Jual Beli pari Tergugat II sebagaimana akta jual beli no. 115/2007 tertanggal 27 desember 2007 yang Dibuat di Hadapan Tergugat V, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kotamadya Jakarta Selatan.
41. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam butir 1 s/d butir 28 halaman 2 s/d halaman 15 Gugatan yang pada pokoknya menyatakan hak atas tanah dalam SHGB No 1107/Melawai telah beralih kepada Penggugat berdasarkan Akta No. 22 tertanggal 4 Desember 2001 dan peralihan hak atas tanah kepada Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum.
42. Bahwa Tergugat III merupakan pemilik hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai dengan telah terjadinya proses jual beli dari Tergugat II selaku penjual kepada Tergugat III selaku pembeli sebagaimana termuat dalam AJB No. 115/2007 (vide Bukti T.III-2 dan Bukti T.III-3).
43. Bahwa berdasarkan AJB No. 115/2007, jual beli hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai tersebut dilakukan antara Tergugat II dan Tergugat III dengan harga Rp 5.873.775.000,00 (lima milyar delapan ratus tujuh puluh tiga juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu Rupiah), yang telah dibayarkan secara lunas oleh Tergugat III kepada Tergugat II.
44. Bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997, jual beli antara Tergugat II dan Tergugat III telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undang yang berlaku karena dilakukan di hadapan Aslina Perangin-angin, SH. (in casu Tergugat V) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kotamadya Jakarta Selatan.
45. Bahwa sebelum dilakukannya jual beli hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai antara Tergugat II dan Tergugat III, yaitu pada tanggal 3 Desember 2007, Tergugat V telah melakukan pemeriksaan di Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan terkait dengan kebenaran informasi kepemilikan hak atas tanah yang tercantum dalam SHGB No. 1107/Melawai. Hasil pemeriksaan menunjukkan bahwa kepemilikan hak atas tanah yang berada pada Tergugat II sebelum terjadinya jual beli telah sesuai dengan daftar yang dicatat oleh Tergugat VI.
46. Bahwa dengan telah terjadinya jual beli antara Tergugat II kepada Tergugat III yang memenuhi ketentuan perundang-undang yang berlaku, maka hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai telah beralih dari



*Tergugat II kepada Tergugat III sejak tanggal ditandatanganinya AJB No. 115/2007, yaitu 27 Desember 2007.*

47. *Bahwa dalam hal Penggugat tetap mendalilkan kepemilikan hak atas tanah telah beralih dari Tergugat II kepada Penggugat sebelum dilakukannya peralihan hak dari Tergugat II kepada Tergugat III berdasarkan AJB No. 115/2007, dengan ini kami men-somir Penggugat untuk membuktikan adanya akta peralihan hak atas tanah yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.*

II. *Penggugat tidak memiliki alas hak atas tanah yang sah dalam sertifikat hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai Berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*

48. *Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil pada Butir 14, 15, dan 17 halaman 5, Butir 30 halaman 15 dan Petitum Butir 1 halaman 16 dalam Gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah dan benar terhadap bidang tanah dengan SHGB No. 1107/Melawai. Dalil-dalil Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum karena Penggugat sama sekali tidak memiliki alas hak yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*

49. *Bahwa Penggugat mendalilkan dasar pemilikan hak atas tanah dalam perkara a-quo hanya berdasarkan Akta No. 22 tertanggal 4 September 2001. Penggugat sama sekali tidak mendalilkan adanya hak atas tanah atas nama Penggugat. Padahal sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UU No. 5/1960"), hak-hak atas tanah adalah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) UU No.5/1960, yang isinya kami kutip sebagai berikut :*

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

- a. Hak milik*
- b. Hak guna usaha*
- c. Hak guna bangunan*
- d. Hak pakai*
- e. Hak sewa*
- f. Hak membuka tanah*
- g. Hak memungut hasil hutan*

Halaman 89 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan
  - i. Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53”
50. Bahwa untuk membuktikan ada tidaknya hak atas tanah berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (1) UU No. 5/1960, Penggugat yang mengaku sebagai pemilik hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai harus mendaftarkan bukti kepemilikan haknya kepada instansi yang berwenang, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah tersebut untuk menjamin adanya kepastian hukum tentang hak atas tanah dan ditindaklanjuti dengan penerbitan sertifikat sebagai tanda bukti hak, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan (2) UU No. 5/1960 jo. Pasal 3) o. Pasal 4 PP No. 24/1997, yaitu sebagai berikut:

*Pasal 19 UU No. 5/1960:*

- "(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
  - a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

*Pasal 3 PP No. 24/1997: "*

*Pendaftaran tanah bertujuan:*

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan."

*Pasal 4 PP No. 24/1997:*

Halaman 90 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



*"(l)Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah."*

51. *Bahwa Penggugat dalam perkara a-quo mengakui adanya kepemilikan hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai, namun tidak pernah melakukan pendaftaran dan tidak pernah memiliki sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. Sebaliknya, Tergugat III adalah pemilik sah atas tanah dengan SHGB No. 1107/Melawai karena SHGB No. 1107/Melawai tersebut diterbitkan atas nama Tergugat III.*
52. *Bahwa hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai telah terdaftar atas nama Tergugat III berdasarkan ketentuan UU No. 5/1960 Jo. PP No. 24/1997, yang mana perolehan/peralihannya didasarkan pada ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 yaitu melalui jual beli berdasarkan AJB No. 115/2007 tertanggal 27 Desember 2007. Oleh karena itu, Tergugat III mempunyai bukti yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai. Adapun ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 kami kutip sebagai berikut:*
- "(1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PP AT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."*
53. *Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24/1997, SHGB No. 1107/Melawai atas nama Tergugat III memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dan harus dinyatakan sebagai hak atas tanah milik Tergugat III, bukan milik Penggugat. Seluruh aturan hukum telah menjamin dan melindungi hak Tergugat III terhadap kepemilikan tanah dengan SHGB No. 1107/Melawai tersebut. Adapun isi ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 kami kutip sebagai berikut:*
- "(1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."*

Halaman 91 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



54. *Bahwa berdasarkan seluruh ketentuan hukum dan fakta hukum yang ada, Tergugat III adalah pemilik hak atas tanah yang sah dalam SHGB No. 1107/Melawai karena hak tersebut telah diperoleh melalui AJB No. 115/2007 pada tanggal 27 Desember 2007 dan telah didaftarkan kepada instansi terkait serta telah diterbitkan SHGB No. 1107/Melawai atas nama Tergugat III. Dengan demikian, dalil-dalil Penggugat yang menyatakan bahwa tanah dengan SHGB No. 1107/Melawai adalah milik Penggugat merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum dan harus ditolak.*
- III. *Proses Balik Nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai dari Atas Nama Tergugat II menjadi Atas Nama Tergugat III telah Berjalan sesuai dengan Prosedur Hukum yang Berlaku.*
55. *Bahwa menindaklanjuti proses jual beli yang telah Tergugat III jelaskan pada butir 42 s/d butir 46 di atas, Tergugat III melakukan pendaftaran mengenai peralihan hak atas tanah untuk dapat dimuat dalam SHGB No. 1107/Melawai.*
56. *Bahwa pada tanggal 2 April 2008, Tergugat VI kemudian membaliknamakan hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai dari atas nama Tergugat II menjadi atas nama Tergugat III*
57. *Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24/1997, sertifikat merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat. Dengan demikian, penerbitan SHGB No. 1107/Melawai yang telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat III menunjukkan bukti kepemilikan yang kuat terhadap hak atas tanah yang terletak di Jl. Panglima Polim Raya No. 95.A, Blok N.3, Persil 99 RT 006/RW 09 Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.*
58. *Bahwa sejak pembaliknamaan SHGB No. 1107/Melawai dilakukan oleh Tergugat VI pada tanggal 2 April 2008, Tergugat III telah melakukan penguasaan atas tanah yang terletak di Jl. Panglima Polim Raya No. 95.A, Blok N.3, Persil 99 RT 006/RW 09 Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. Terhadap penguasaan tersebut, Tergugat III tidak pernah menerima keberatan secara tertulis ataupun gugatan sampai dengan lewatnya waktu 5 (lima) tahun setelah tanggal pembaliknamaan.*
59. *Bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997, Penggugat hanya berhak untuk mempermasalahkan kepemilikan hak atas tanah yang dianggap dimilikinya, jika dalam kurun waktu 5 (lima)*

Halaman 92 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



*tahun sejak tanggal pembaliknamaan SHGB No. 1107/Melawai diajukan keberatan tertulis atau gugatan oleh Penggugat. Dalam perkara a-quo, Penggugat baru mempermasalahkan hak atas tanah dan penguasaan Tergugat III setelah lewatnya batas waktu 5 (lima) tahun tersebut tanpa menyatakan secara tegas dasar kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki oleh Penggugat.*

60. *Bahwa dengan telah lewatnya waktu untuk mempermasalahkan hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai dan penguasaan Tergugat III atas tanah tersebut serta pengajuan Gugatan a-quo tanpa memberikan dasar kepemilikan hak atas tanah, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo menyatakan Gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya.*
- IV. *Tergugat III merupakan pembeli beritikad baik yang harus dllindungi secara Hukum.*
61. *Bahwa Tergugat III merupakan pembeli beritikad baik terhadap hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai karena sebagaimana dijelaskan di atas, Tergugat III memperoleh hak atas tanah tersebut melalui proses jual beli dari pemilik sebelumnya, Tergugat II dengan menandatangani AJB No. 115/2007 di hadapan Tergugat V, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kotamadya Jakarta Selatan dan membayar secara lunas seluruh harga jual beli. Menindaklanjuti jual beli hak atas tanah tersebut, Tergugat VI telah melakukan pembaliknamaan hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai tanpa adanya keberatan/hambatan dari pihak manapun.*
62. *Bahwa sebagai bentuk itikad baik Tergugat III sebagai pembeli dan tidak ingin ada permasalahan hukum terhadap obyek jual beli (hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai) setelah akta jual beli ditandatangani, maka Tergugat V melakukan pemeriksaan pada tanggal 3 Desember 2007 pada Tergugat VI terkait dengan kebenaran informasi kepemilikan hak atas tanah yang tercantum dalam SHGB No. 1107/Melawai.*
63. *Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan Tergugat V, diketahui bahwa riwayat kepemilikan hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai masih atas nama Tergugat II dan tidak pernah dialihkan kepada pihak manapun, termasuk kepada Penggugat. Seandainya hasil pemeriksaan riwayat tanah oleh Tergugat V menyebutkan bahwa hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai telah berpindah dari Tergugat II sebagai*

Halaman 93 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI





penjual/pemilik awal kepada pihak lain, maka Tergugat III tidak mungkin melanjutkan jual beli sampai pada penandatanganan AJB No. 115/2007 terhadap hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai.

64. Bahwa Tergugat III sebagai pembeli telah melakukan upaya yang menurut undang-undang dimungkinkan untuk memastikan kepemilikan hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai belum pernah dialihkan oleh Tergugat II, tidak sedang dijaminkan atau dibebankan hak lain. Dengan demikian, Tergugat III adalah pembeli beritikad baik dan harus dilindungi hak-haknya berdasarkan undang-undang.
65. Bahwa sebagai pembeli beritikad baik terhadap hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai, Tergugat III sepatutnya mendapatkan perlindungan hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1341 paragraf ke-2 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ("KUHPerdato") yang isinya kami kutip sebagai berikut:
- "Hak-hak yang diperolehnya dengan itikad baik oleh orang-orang pihak ketiga atas barang-barang uang menjadi pokok perbuatan yang batal itu, dilindungi."
66. Bahwa salah satu bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan terhadap Tergugat III sebagai pembeli beritikad baik adalah adanya batasan waktu 5 (lima tahun) terhadap pihak ketiga (in casu Penggugat) yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut untuk mengajukan tuntutan. Oleh karena lewatnya jangka waktu 5 (lima) tahun yang diberikan oleh Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997, maka Tergugat III sebagai pembeli beritikad baik harus dilindungi secara hukum, yaitu dengan menolak Gugatan Penggugat.
67. Bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik juga sesuai dengan beberapa Yurisprudensi MARI berikut ini:
- Yurisprudensi MARI No. 126 K/Sip/1962 tanggal 9 Juni 1962, yang kaidah hukumnya menyatakan: "Pembeli yang mempunyai itikad baik harus dilindungi."
  - Yurisprudensi MARI No. 250 K/Sip/1960 tanggal 16 Agustus 1960, yang kaidah hukumnya menyatakan: "Dalam suatu jual beli tanah, meskipun si penjual tidak berwenang, si pembeli dilindungi karena itikad baik."
  - Yurisprudensi MARI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang kaidah hukumnya menyatakan: "Pembeli yang telah bertindak





*dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah."*

68. *Bahwa ahli hukum Prof. Boedi Harsono, SH. dalam bukunya yang berjudul "Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya" halaman 80 menyebutkan tentang sistem publikasi positif, dimana orang yang dengan itikad baik dan dengan pembayaran ("the purchaser in good faith and for value") memperoleh hak dari orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam Register/Buku Tanah, memperoleh apa yang disebut suatu indefeasible title atau hak yang tidak dapat diganggu gugat dengan didaftarnya namanya sebagai pemegang hak dalam Register/Buku Tanah. Juga jika kemudian terbukti bahwa yang terdaftar sebagai pemegang hak tersebut bukan pemegang hak yang sebenarnya.*
69. *Bahwa berdasarkan KUHPer, Yurisprudensi MARI dan pendapat ahli hukum Prof. Boedi Harsono, SH. di atas, maka Tergugat III sudah sepatutnya untuk mendapatkan perlindungan hukum atas kepemilikan hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai karena jual beli dilakukan dengan itikad baik.*
- V. *Seluruh Tuntutan Penggugat berupa Kerugian Materiil sebesar Rp 4.800.000.000,00 (empat milyar delapan ratus juta Rupiah) dan Kerugian Immaterial sebesar Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah) adalah Tidak Berdasar dan Haruslah Ditolak*
70. *Bahwa didasarkan pada fakta-fakta sebagaimana diuraikan dalam butir 41 s/d butir 58 di atas, maka jelas dan terang Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum terkait pengalihan hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai dari Tergugat II kepada Tergugat III melalui proses jual beli. Dengan demikian, tuntutan kerugian materiil dan kerugian immateriil yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak berdasar.*
71. *Bahwa dalam butir 30 Gugatan, Penggugat mendalilkan tuntutan kerugian materiil sebesar Rp 4.800.000.000,00 (empat milyar delapan ratus juta Rupiah) berdasarkan penguasaan Tergugat III atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai secara melawan hukum yang mengakibatkan Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut untuk memperoleh keuntungan selama 16 (enam belas tahun) yang dihitung sejak tahun 2001 s/d tahun 2017. Akan tetapi, penguasaan tanah secara faktual oleh Tergugat III baru dilakukan setelah penandatanganan AJB No. 115/2007, yaitu 27 Desember 2007. Oleh karena itu, Penggugat secara jelas tidak memiliki dasar untuk*

Halaman 95 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



mengajukan tuntutan kerugian materiil karena (i) Tergugat III melakukan penguasaan tanah berdasarkan alas hak yang sah, yaitu kepemilikan berdasarkan peralihan hak melalui jual beli berdasarkan AJB No. 115/2007, dan (ii) mekanisme perhitungan yang diajukan tidak sesuai dengan fakta penguasaan tanah.

72. Bahwa tuntutan Penggugat berupa kerugian materiil sebesar Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah) sebagaimana didalilkan dalam butir 31 Gugatan menurut hemat Tergugat III merupakan tuntutan ganti kerugian yang bersifat mengada-ada (*illusoir*) karena suatu tuntutan ganti kerugian immateriil hanya dapat diajukan apabila tindakan Tergugat III mengakibatkan Penggugat menderita kerugian berupa kematian, luka berat dan penghinaan. Adapun batasan pengajuan tuntutan kerugian immateriil tersebut sesuai dengan kaidah hukum yang terkandung dalam Yurisprudensi MARI No. 650/PK/Pdt/1994 tertanggal 26 September 1994, yaitu:

"Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPdata ganti kerugian immateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara kematian, luka berat dan penghinaan."

73. Bahwa uraian-uraian Tergugat III di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo menyatakan Gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya.

#### VI. Mengenai Sita Jaminan

74. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam butir 29 dan butir 32 Gugatannya yang pada pokoknya meminta Majelis Hakim meletakkan sita jaminan terhadap tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai milik Tergugat I dan Tergugat IV untuk memberikan jaminan tidak dialihkannya hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai kepada pihak lain.
75. Bahwa pengajuan permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat menunjukkan secara tegas Penggugat mengakui kepemilikan hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai tidak pernah beralih pada Penggugat melainkan berada dalam kepemilikan orang lain.
76. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 227 ayat (1) Het Herziene Indonesisch Reglement ("HIR"), sita jaminan hanya dapat diletakkan apabila ditemukan dugaan yang beralasan bahwa debitur akan mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya, dan bermaksud



untuk menjauhkan barang tersebut dari kreditur. Pasal 227 ayat (1) HIR berbunyi sebagai berikut:

"Jika ada dugaan yang beralasan, bahwa seorang debitur, sebelum keputusan hakim yang mengalahkannya dijatuhkan atau boleh dijalankan, mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tak bergerak maupun yang bergerak; dengan maksud untuk menjauhkan barang itu dari kreditur atas surat permintaan orang yang berkepentingan, ketua pengadilan boleh member! perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memerlukan permintaan itu; kepada si peminta harus diberitahukan bahwa ia harus menghadap persidangan pengadilan negeri berikutnya untuk mengajukan dan menguatkan gugatannya."

77. Bahwa selain ada dugaan yang beralasan tersebut, sita jaminan hanya dapat dilakukan apabila memenuhi kriteria yang telah diatur dalam Surat Edaran MARI No. 5 Tahun 1975 tentang Sita Jaminan ("SEMA No. 5/1975") yang berbunyi:

"a. Agar para Hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (conservatoir beslag) dan sekali-kali jangan mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh Undang-undang (Pasal 227 H.1.R./261 R.Bg.); c. ... sebelum dikeluarkan surat ketetapan yang mengabulkan permohonan conservatoir beslag diadakan penelitian lebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan oleh pemohon;"

Lampiran SEMA No. 5/1975

"10. Pemeriksaan pendahuluan (conservatoir beslag) menurut undang-undang hanya dapat diperintahkan, apabila betul-betul ada kekhawatiran, bahwa barang-barang milik tergugat akan dihancurkan."

78. Bahwa dalam Yurisprudensi MARI No. 597 K/Sip/1983 tertanggal 8 Mei 1984, telah secara tegas menyatakan bahwa conservatoir beslag yang dikabulkan bukan didasarkan pada alasan sebagaimana disyaratkan dalam ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR adalah sesuatu yang tidak dapat dibenarkan menurut hukum.

79. Bahwa permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat tidak didasarkan pada hukum dengan mempertimbangkan hal-hal berikut ini:

- a) Hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai tidak pernah dimiliki oleh Tergugat I maupun Tergugat IV. Pemilik hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai dimiliki oleh Tergugat III;

Halaman 97 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



- b) Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat terkait dengan peralihan hak atas tanah dalam SHGB No. 1107/Melawai dari Tergugat II kepada Tergugat III;
- c) Kekhawatiran dari Penggugat hanya bersifat subyektif tanpa didukung oleh alasan-alasan yang mendesak dan mengindikasikan adanya upaya Tergugat III secara nyata untuk menghilangkan atau mengasingkan harta benda milik Tergugat III sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR; dan
- d) Tergugat III juga bukan merupakan debitur dari Penggugat sebagaimana dipersyaratkan dalam ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR.

80. Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan dasar-dasar hukum tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo agar kiranya berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

#### MENGADILI:

##### A. Dalam Eksepsi

- I. Eksepsi mengenai Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut)
  - 1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat III terkait dengan kewenangan mengadili (kompetensi absolut);
  - 2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Gugatan Penggugat karena merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara; dan
  - 3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijkverklaard).
- II. Eksepsi mengenai Persyaratan Formil dan Material Pengajuan Gugatan
  - 1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya; dan
  - 2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijkverklaard).

##### B. Dalam Pokok Perkara

Halaman 98 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Tergugat III adalah pembeli beritikad baik;
4. Menyatakan Akta Jual Beli No. 115/2007 tertanggal 27 Desember 2007 yang dibuat di hadapan Aslina Perangin-angin, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kotamadya Jakarta Selatan adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan Tergugat III adalah pemilik hak atas tanah yang sah dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai, seluas 371 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh satu meter persegi) berdasarkan Surat Ukur No. 253/1996 tertanggal 5 Desember 1996 yang terletak di Jl. Panglima Polim Raya No. 95.A, Blok N.3, Persil 99 RT 006/RW 09 Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru; dan
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara a-quo berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Kuasa Tergugat IV telah mengajukan Jawabannya tertanggal 16 Desember 2015 sebagai berikut  
DALAM EKSEPSI:

**Bahwa TERGUGAT IV menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT dalam Gugatan, kecuali yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT IV.**

**I. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT "PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA NO 385/PDT.G/2015/PNJKT.SEL, MELAINKAN KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA".**

1. **Bahwa gugatan PENGGUGAT pada pokoknya mengenai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai seluas 371 M<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur No. 253/1996 yang terletak di Jalan Panglima Polim Raya No. 95A, RT.006/RW.09, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;**
2. **Bahwa dalam Petitum Gugatan halaman 17 butir 4, PENGGUGAT meminta kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menyatakan perubahan nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No.**

Halaman 99 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



1107/Melawai ke atas nama TERGUGAT II, TERGUGAT III atau kepada pihak lain adalah merupakan cacat hukum administrasi dan patut dibatalkan.

3. ***Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai seluas 371 M2 berdasarkan Surat Ukur No. 253/1996 yang terletak di Jalan Panglima Polim Raya No. 95A, RT.006/RW.09, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan sebagaimana diuraikan dalam angka 1 dan 2 diatas merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional RI, Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan sebagai TERGUGAT VI yang merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.***
4. ***Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA. No. 321 K/Sip/1978, tanggal 31 Januari 1978 dimana kaidah hukumnya adalah :***  
"Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain."
5. ***Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi putusan MA No. 383 K/Sip/1971 :***  
"Menyatakan batali surat bukti hak milik yang dikeluarkan oleh instansi Agraria secara sah tidak termasuk wewenang pengadilan melainkan semata-mata termasuk wewenang administrasi"
6. ***Bahwa dengan demikian, secara yuridis formal terbukti bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan secara absolut tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo karena yang berwenang mengadili suatu Keputusan Tata Usaha Negara adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, oleh karena gugatan diajukan***





kepada Pengadilan yang tidak berwenang maka gugatan PENGGUGAT menjadi cacat formil..

## **II. EKSEPSI ERROR IN PERSONA**

### **A. EKSEPSI DISKUALIFIKASI IN PERSONA DAN EKSEPSI DOMINII "PENGGUGAT BUKAN PEMILIK ATAS TANAH SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO. 1107/MELAWAI"**

1. **Bahwa, PENGGUGAT bukan pihak yang berhak untuk mengajukan Gugatan karena PENGGUGAT bukan merupakan pemilik atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai seluas 371 M2 berdasarkan Surat Ukur No. 253/1996 yang terletak di Jalan Panglima Polim Raya No. 95A, RT.006/RW.09, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, pemegang hak yang namanya tercantum dalam sertifikat dimaksud adalah PT. SENTRAL ELEKTRIK, sehingga pemilik sah adalah PT SENTRAL ELEKTRIK;**
2. **Bahwa, walaupun menurut PENGGUGAT terhadap tanah tersebut telah dialihkan kepada PENGGUGAT berdasarkan Akta Perjanjian No. 22 Tanggal 4 September 2001 yang dibuat dihadapan Notaris Denpasar John Ketut Mulye, SH. namun isi dari Akta Perjanjian dimaksud bukanlah pengalihan hak tetapi pengikatan untuk melakukan Jual Beli sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai, maka secara hukum hak milik atas tanah tersebut belum dialihkan atau berpindah kepada PENGGUGAT karena perjanjian tersebut hanya merupakan perjanjian pengikatan untuk dilaksanakannya jual beli, belum ada akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun dibalik nama oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan untuk mengukuhkan PENGGUGAT sebagai pemegang hak;**
3. **Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA No. 213 K/Sip/1979 "Seorang penyewa tidak mempunyai kedudukan (hoedanig heid) atau tidak mempunyai kedudukan legitima persona standi in iudicio untuk melakukan gugatan atas peralihan (telah beralihnya) hak kepemilikan rumah dari pemilik kepada orang lain"**
4. **Bahwa dengan demikian, secara yuridis PENGGUGAT bukanlah pemilik tanah mengingat Akta Perjanjian No. 22 Tanggal 4 September 2001 yang dibuat oleh John K Mulye, SH. Notaris Denpasar bukanlah pengalihan hak tetapi pengikatan untuk**

Halaman 101 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI





*melakukan Jual Beli, hak kepemilikan masih tetap berada pada PT SENTRAL ELEKTRIK yang namanya tercantum dalam sertifikat dimaksud, maka pemilik sah adalah PT SENTRAL ELEKTRIK, sehingga PENGGUGAT bukan pemilik tidak memiliki kedudukan hukum (legal standing) untuk mengajukan gugatan maka gugatan PENGGUGAT menjadi cacat formil.*

**B. EKSEPSI DISKUALIFIKASI IN PERSON "PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) MENGGUGAT KARENA JANGKA WAKTU MASA TUGAS PENGGUGAT SEBAGAI TIM LIKUIDASI SUDAH BERAKHIR"**

1. *Bahwa, PENGGUGAT dibentuk melalui penetapan pengadilan Negeri Denpasar No. 95/PDT.P/2004/PN.DPS. tanggal 11 Juni 2004, mengingat Pasal 12 Peraturan Pemerintah No. 25 Tahun 1999 tentang Pencabutan Izin Usaha, Pembubaran dan Likuidasi Bank mengatur bahwa Pelaksanaan likuidasi bank wajib diselesaikan dalam jangka waktu paling lambat 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal dibentuknya Tim Likuidasi. Dalam hal likuidasi bank tidak dapat diselesaikan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun, penjualan harta bank dalam likuidasi dilakukan secara lelang;*
2. *Bahwa, dalam angka 4 amar penetapan pengadilan Negeri Denpasar No. 95/PDT.P/2004/PN.DPS. tanggal 11 Juni 2004 ditegaskan:*  
*"Memerintahkan Tim Likuidasi untuk melaksanakan Likuidasi PT Bank dagang Bali sesuai dengan KETENTUAN DALAM PERATURAN PEMERINTAH NO.25 TAHUN 1999 TENTANG PENCABUTAN IZIN USAHA, PEMBUBARAN DAN LIKUIDASI BANK DAN KETENTUAN PELAKSANAANNYA."*
3. *Bahwa, berdasarkan Pasal 12 Peraturan Pemerintah No. 25 Tahun 1999 tentang Pencabutan Izin Usaha, Pembubaran dan Likuidasi Bank diketahui jangka waktu masa tugas Tim Likuidasi adalah 5 (lima) tahun, terhitung terbitnya penetapan pengadilan Negeri Denpasar No. 95/PDT.P/2004/PN.DPS. tanggal 11 Juni 2004 maka seharusnya jangka waktu masa tugas PENGGUGAT BERAKHIR 10 JUNI 2009, oleh karena jangka waktu masa tugas PENGGUGAT sudah berakhir, sepatutnya*

Halaman 102 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



**PENGGUGAT tidak memiliki KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) lagi untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum dengan mengatasnamakan TIM LIKUIDASI sehingga gugatan PENGGUGAT menjadi cacat formil.**

**C. EKSEPSI PLURIUM LITIS CONSORTIUM "GUGATAN KURANG PIHAK"**

**1. Bahwa, pihak yang ditarik sebagai TERGUGAT tidak lengkap, yaitu tidak ditariknya Notaris Denpasar John Ketut Mulye, SH sebagai TERGUGAT karena PENGGUGAT di dalam petitum gugatannya secara tegas pada :**

**(i) halaman 17 butir 2 menyatakan** segala surat - surat dan atau dokumen - dokumen apapun yang dimiliki oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV sepanjang ada keterkaitannya dan atau berhubungan dengan sebidang tanah sertifikat yaitu Sertifikat Hak Guna Banaunan No. 1107/Melawai seluas 371 M2 berdasarkan Surat Ukur No. 253/1996 yang terletak di Jalan Panglima Polim Raya No. 95A, RT.006/RW.09, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun.

**(ii) Halaman 17 butir 3 menyatakan "perbuatan hukum apapun yang sudah dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI dengan pihak-pihak manapun sepanjang ada keterkaitannya dan atau berhubungan dengan bidang tanah sertifikat adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum apapun.**

**2. Bahwa, obyek perjanjian dalam Akta Perjanjian No. 22 Tanggal 4 September 2001 yang dibuat dihadapan Notaris Denpasar John Ketut Mulye, SH. adalah :**

"sebidang tanah sertifikat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai seluas 371 M2 berdasarkan Surat Ukur No. 253/1996 yang terletak di Jalan Panglima Polim Raya No. 95A, RT.006/RW.09, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan."

**Sehingga menjadikan Akta dimaksud ada keterkaitannya dan atau berhubungan dengan sebidang tanah sertifikat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai.**



3. **Bahwa, Akta Kuasa No. 23 tanggal 4 September 2001 yang dibuat dihadapan Notaris Denpasar John Ketut Mulye, SH.** turut terkait dan berhubungan dengan sebidang tanah sertifikat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai seluas 371 M2 berdasarkan Surat Ukur No. 253/1996 yang terletak di Jalan Panglima Polim Raya No. 95A, RT.006/RW.09, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
4. **Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA No. 2872 K/Pdt/1998 :**  
"pihak yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut, bila tidak dilakukan, maka gugatantersebut mengandung cacat hukum piurium litisconsortium, sehingga gugatan oleh hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima."
5. **Bahwa dengan demikian Petitum PENGGUGAT pada halaman 17 butir 2 dan butir 3 tersebut,** termasuk Akta Perjanjian No. 22 dan Akta Kuasa No. 23 Tanggal 4 September 2001 yang dibuat dihadapan Notaris Denpasar John Ketut Mulye, SH vana dimiiliki oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT II selaku pihak-pihak dalam akta dimaksud turut dimintakan dinvatakan tidak sah dan tidak memiiliki kekuatan hukum apaoun serta BATAL. dikarenakan akta tersebut merupakan akta notariil yang dibuat oleh Notaris denpasar John Ketut Mulye, SH. maka sudah seharusnya Notaris denpasar John Ketut Mulye, SH. turut ditarik sebagai TERGUGAT pada perkara a quo, dan apabiia tidak ditarik menjadikan gugatan PENGGUGAT menjadi cacat formil.

### III. EKSEPSI GUGATAN KABUR (OBSCUURE LIBEL)

#### A. EKSEPSI "GUGATAN TIDAK JELAS PERBUATAN MELAWAN HUKUMATAU WAN PRESTATIE"

1. **Bahwa PENGGUGAT mendasarkan dalil gugatannya pada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT namun pada gugatan:**

**Halaman 11**

**"DENGAN DILANGGARNYA JANJI - JANJI YANG TELAH DISETUJUI OLEH TERGUGAT I ATAU TERGUGAT II dalam Akta Perjanjian No. 22 tertanggal 04 September 2001 yang dibuat oleh TERGUGAT IV dan TERGUGAT I atau TERGUGAT II dihadapan Akta Notaris/PPAT John K Mulye, SH"**

Halaman 104 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



Halaman 13 huruf j.

**Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**

**SEMUA PERJANJIAN YANG DIBUAT SECARA SAH BERLAKU SEBAGAI UNDANG-UNDANG bagi mereka yang membuatnya.**

**Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu**

**Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik**

Halaman 13 paragraf 2

**"dengan dilakukannya penjualan atas bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT III tanpa sepengetahuan dari PENGUGAT maka jelas terbukti bahwa TERGUGAT II tidak mempunyai itikad baik untuk MELAKSANAKAN KETENTUAN DAN SYARAT JUAL BELI SEBAGAIMANA DIATUR DALAM AKTA PERJANJIAN No. 22 TANGGAL 04 SEPTEMBER 2001 DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS/PPAT JOHN K MULYE, SH. oleh TERGUGAT IV dan TERGUGAT I atau TERGUGAT II dan karena jelas terbukti telah melanggar ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata"**

**Pernyataan PENGUGAT tersebut diatas menegaskan bahwatelah terjadi Wanprestasi atau ingkar janji atas Akta Perjanjian No. 22 Tanggal 4 September 2001 yang dibuat dihadapan Notaris Denpasar John Ketut Mulye, SH.**

- 2. Bahwa, oleh karena dalil-dalil gugatan penggugat tidak konsisten dalam karena disatu sisi PENGUGAT mendalilkan PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum dan disisi lain PENGUGAT mendalilkan para TERGUGAT telah melakukan Wanprestasi, hal ini menyebabkan gugatan menjadi kabur (obscure libel) dan cacat formil;**

**B. EKSEPSI "GUGATAN TIDAK JELAS ALAS HAK PENGUGAT PERALIHAN HAK ATAS TANAH A QUO DALAM PETITUM TURUT DIMINTAKAN PEMBATALAN OLEH PENGUGAT SENDIRI (PETITUM BERTENTANGAN DENGAN POSITA)"**

- 1. Bahwa PENGUGAT dalam gugatannya mendalilkan sebidang tanah sebagaimana terurai dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai seluas 371 M2 berdasarkan Surat Ukur No. 253/1996 yang terletak di Jalan Panglima Polim Raya No. 95A, RT.006/RW.09,**

Halaman 105 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



**Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan,**  
telah beralih keoemilikannva kepada pihak PENGGUGAT berdasarkan  
Akta Perjanjian No. 22 Tanggai 4 September 2001 yangdibuat  
dihadapan Notaris Denpasar John Ketut Mulye, SH.

**sebagaimana diakui PENGGUGAT dalam gugatan :**

**(i) Halaman 2 angka 4**

**"Bahwa JUAL BELI TERHADAP TANAH TERSEBUT BERDASARKAN DARI  
ADANYA AKTA PERJANJIAN NO. 22 TERTANGGAL 4 SEPTEMBER  
2001 YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS/PPAT JOHN KETUT MULYE,  
SH. adapun akta perjanjian tersebut antara PT Puri Bunga  
Beach Hotel yang diwakili oleh Nyonya Ni Ketut Sri Adnyani  
selaku Direktris selanjutnya disebut sebagai PIHAK PENJUAL  
dengan PT BANK DAGANG BALI yang diwakili oleh I Gusti  
Made Oka selaku Direktur Utama, selanjutnya disebut sebagai  
PIHAK PEMBELI;**

**(ii) Halaman 3 angka 8**

**"Bahwa selanjutnya PIHAK PENJUAL DAN PIHAK PEMBELI  
TELAH SEPAKAT SERTA SETUJU UNTUK MEMBUAT AKTA PERIKATAN ATAU  
PERJANJIAN JUAL BELI DIHADAPAN NOTARIS, MAKA NOTARIS/PP AT  
JOHN K. MULYE, SH. TELAH MEMBUAT AKTA PERJANJIAN NO. 22  
TERTANGGAL 04 SEPTEMBER 2001 antara pihak PT Puri Bunga  
Beach Hotel yang diwakili oleh Nyonya Ni Ketut Sri Adnyani  
sebagai Direktris berkedudukan di Bali disebut juga sebagai  
PIHAK PENJUAL dan PT Bank Dagang Bali diwakili oleh I Gusti  
Made Oka sebagai Direktur Utama disebut juga sebagai PIHAK  
PEMBELI";**

**2. Bahwa, dalam Petitum PENGGUGAT secara tegas pada :**

- (i) halaman 17 butir 2 menyatakan segala** surat - surat dan atau  
dokumen - dokumen apapun yang dimiliki oleh TERGUGAT I,  
TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV sepanjang ada  
keterkaitannya dan atau berhubunaan denaan sebidana tanah sertifikat  
yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawaiseluas 371 M2  
berdasarkan Surat Ukur No. 253/1996 yang terletak di Jalan Panglima  
Poiim Raya No. 95A, RT.006/RW.09, Kelurahan Melawai, Kecamatan  
Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, adalah tidak sah dan tidak  
mempunyai kekuatan hukum apapun".



- (ii) **Halaman 17 butir 3 menyatakan** "perbuatan hukum apapun yang sudah dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI denoan pihak-oihak manapun sepanjang ada keterkaitannya dan atau berhubungan denoan bidana tanah sertifikat adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum apapun.
3. **Bahwa, obyek perjanjian dalam Akta Perjanjian No. 22 Tanggal 4 September 2001 yang dibuat dihadapan Notaris Denpasar John Ketut Mulye, SH. adalah :**
- "sebidang tanah sertifikat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai seluas 371 M2 berdasarkan Surat Ukur No. 253/1996 yang terletak di Jalan PanglimaPolim Raya No. 95A, RT.006/RW.09, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan."
- Sehingga menjadikan Akta dimaksud** ada keterkaitannya dan atau berhubungan denoan sebidano tanah sertifikat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai
4. **Bahwa dengan demikian Petitum Penggugat pada halaman 17 butir 2 dan butir 3 tersebut,** termasuk Akta Perjanjian No. 22 Tanggai 4 September 2001 yang dibuat dihadapan Notaris Denpasar John Ketut Mulye, SH ana dimiliki oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT II selaku pihak-pihak dalam akta dimaksud turut dimintakandinyatakantidaksahdantidak memiliki kekuatan hukum apapun serta **BATAL:**
5. **Bahwa, dengan dimintakan** dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum apapun serta BATAL OLEH PENGGUGAT SENDIRI **Akta Perjanjian No. 22 Tanggal 4 September 2001 yang dibuat dihadapan Notaris Denpasar John Ketut Mulye, SH.** yang diakui oleh PENGGUGAT merupakan DASAR PERALIHAN KEPADA PENGGUGAT HAK ATASTANAH sebagaimana terurai dalam sertifikat Hak GunaBangunan No. 1107/Melawai **seluas 371 M2 berdasarkan Surat Ukur No. 253/1996 yang terletak di Jalan Panglima Polim Raya No. 95A, RT.006/RW.09, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sebagaimana ditegaskan oleh PENGGUGAT dalam** petitum gugatan pada halaman 17 butir 2 dan 3 menjadikan tidak jeiasnya dasar gugatan PENGGUGAT, **menyebabkan gugatan menjadi kabur karena disatu sisi penggugat mendalilkan peralihan kepemiiikan tanah berdasarkan akta perjanjian tersebut dan disisi**

Halaman 107 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI





*lain* PENGGUGAT meminta pada pengadilan untuk menyatakan akta perjanjian tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun serta BATAL.

**C. EKSEPSI "GUGATAN TIDAK JELAS PENGGUGAT MENDALILKAN TERGUGAT I ATAU TERGUGAT II ATAU TERGUGAT IV YANG MENGALIHKAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO. 1107/MELAWAI"**

1. ***Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya mendalilkan*** sebidang tanah sebagaimana terurai dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai ***seluas 371 M2 berdasarkan Surat Ukur No. 253/1996 yang terletak di Jalan Panglima Polim Raya No. 95A, RT.006/RW.09, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, telah dialihkan oleh TERGUGAT I ATAU TERGUGAT II ATAU TERGUGAT IV sebagaimana dinyatakan pengakuan PENGGUGAT dalam gugatan:***

**(i) Halaman 5 angka 14**

"Bahwa untuk menghilangkan hak kepemilikan dari PENGGUGAT atas sebidang tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai dengan ini TERGUGAT I telah mengalihkan hak tersebut kepada PT Spectrum Duta Investment";

**(ii) Halaman 5 angka 15**

"Bahwa TERGUGAT J, TERGUGAT II dan TERGUGAT IV telah melakukan kerjasama dalam pengalihan hak milik PENGGUGAT dengan cara telah melakukan jual beli pada tanggal 30 Mei 2007 atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai";

**(iii) Halaman 5 angka 16**

"Bahwa dikarenakan TERGUGAT II yang berkedudukan di Jalan Segara No. 391, Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung Bali sudah mempunyai niat yang tidak baik dengan TERGUGAT I dengan tujuan untuk menghilangkan hak kepemilikan PENGGUGAT dan berdasarkan dari adanya Akta Jual Beli dengan ini Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai berubah menjadi atas nama PT Spectrum Duta Investment dh. PT Puri Bunga Beach Hotel";

Halaman 108 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI





**(iv) Halaman 5 angka 17**

"Bahwa selanjutnya PT Spectrum Duta Investment selaku TERGUGAT II telah mengalihkan hak milik PENGGUGAT kepada pihak PT Sentral Elektrik berkedudukan di Jakarta selaku TERGUGAT III dengan cara melakukan jual beli atas sebidang tanah sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai";

**(v) Halaman 5 angka 18**

"Bahwa TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah datang Are kantor Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Aslina Perangin Angin SH untuk membuat Akta Jual Beli antara PT Spectrum Duta Investment dh. Puri Bunga Beach Hotel selaku Penjual (TERGUGAT I) dengan PT Sentral Elektrik selaku Pembeli (TERGUGAT III) dan selanjutnya Notaris/PPAT Aslina Perangin-Anginm SH. telah membuat Akta Jual Beli No. 115/2007 tertanggal 27-12-2007";

**(vi) Halaman 6 angka 25**

"Bahwa TERGUGAT Mr selaku Direktur Utama PENGGUGAT pada waktu itu yang seharusnya senantiasa menjaga dan melindungi hak-hak PENGGUGAT, tidak mempunyai niat baik dan tanggung jawab untuk meningkatkan perikatan atau perjanjian jual beli tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai dijadikan dan atau dibuat menjadi Akta Jual Beli dan mencegah tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk mengalihkan hak kepemilikan atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai";

**(vii) Halaman 7 angka 28**

"....tindakan Nyonya Ni Ketut Sri Adnyani selaku Direktris PT Puri Bunga Beach Hotel atau TERGUGAT I dan PT Spectrum Duta Investment dh. PT Puri Bunga Beach Hotel atau TERGUGAT II mengalihkan kepemilikan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai kepada PT Sentral Elektrik atau TERGUGAT III....";

**(viii) Halaman 8 paragraf 1**

" bidang tanah dialihkan hak kepemilikannya oleh TERGUGAT I atau TERGUGAT II kepada TERGUGAT III sebagaimana ternyata dari Akta Jual Beli No. 115/2007 Halaman 109 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



tertanggal 27 Desember 2007 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Aslina Perangin Angin SH.";

**(ix) Halaman 10 paragraf 1**

"....dengan dialihkannya kepemilikan bidang tanah Sertifikat HakGuna Bangunan No. 1107/Melawai oleh TERGUGAT I atauTERGUGAT II kepada TERGUGAT III ";

**(x) Halaman 13 paragraf 1**

". sehingga TERGUGAT II dapat dengan leluasa mengalihkankepemilikan bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai kepada TERGUGA T III.. ";

**(xi) Halaman 13 paragraf 2**

" dengan dilakukannya penjualan atas bidang tanah SertifikatHak Guna Bangunan No. 1107/Melawai oieh TERGUGAT II kepada TERGUGAT III....";

**(xii) Halaman 14 butir iv**

"Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara melanggar hukum mengalihkan hak kepemilikan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai kepada TERGUGAT III....";

**2. Bahwa, PENGUGAT mengakui dalam gugatan :**

**Halaman 4 angka 10**

**"....PENGUGAT telah mengajukan permohonan pemblokiran atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Selatan dengan Surat No. 347/TL/BDB/DL/V/06 tanggal 01 Mei 2006 dengan alasan lokasi lahan tersebut adalah termasuk harta kekayaan PENGUGAT walaupun Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai masih tercatat atas nama PT Puri Bunga Beach Hotel dalam perkara ini selaku TERGUGATI halaman 4 angka 12 :**

**"....Kepala Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan telah memberikan surat balasan dengan surat No. 1207/7-3/74-300/IX/2010 tanggal 28 September 2010 menjelaskan tentang Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai":**

**12.1. Pada tanggal 30 Mei 2007 Perubahan Pemegang Hak, sehingga hak sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai berubah menjadi atas nama PT Spectrum Duta Investment;**

Halaman 110 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



- 12.2. *Pada tanggal 02 April hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai telah beralih hak keatas nama PT Sentral Elektrik.*
3. *Bahwa, berdasarkan pengakuan PENGGUGAT sendiri menyatakan TERGUGAT I dan IV TIDAK PERNAH MENJADI PEMEGANG HAK atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai, apabiia TERGUGAT I dan IV tidak pernah menjadi pemegang hak atas tanah dimaksud, bagaimana mungkin TERGUGAT I dan IV bisa mengalihkan hak atas tanah dimaksud kepada pihak lain;*
4. *Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA No. 195 K/AG/1994 :*  
"Gugatan yang tidak jelas siapakah yang menguasai harta kekayaan yang disengketakan, sehingga tidak jelas pula siapakah yang sebenarnya menjadi para pihaknya dalam gugatan tersebut.Surat gugatan yang demikian menurut hukum acara harus dinyatakan sebagai gugatan kabur (obscur libel)."
5. *Bahwa, ketidak konsistennya PENGGUGAT dalam gugatannya Mendalilkan TERGUGAT I Atau TERGUGAT II Atau TERGUGAT IV yang mengalihkan kepemiiikan hak atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai menyebabkan gugatan menjadi kabur karena disatu sisi penggugat mendalilkan TERGUGAT I yang mengalihkan, disatu sisi TERGUGAT II yang mengalihkan, disatu sisi TERGUGAT I atau TERGUGAT II yang mengalihkan, disisi lain bersama-sama TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT IV, maka tidak konsistennya dalil PENGGUGAT menjadikan gugatan cacat formil.*
- D. EKSEPSI "GUGATAN TIDAK JELAS PENGABUNGAN GUGATAN KUMULASI SUBJEKTIF TERGUGAT I DAN IV TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DENGAN TERGUGAT III, V DAN VI"
1. *Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya melakukan penggabungan gugatan kumulasi subjektif TERGUGAT, sebagaimana dinyatakan pengakuan PENGGUGAT dalam gugatan:*
- (i) Halaman 5 angka 15  
"Bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT IV telah melakukan kerjasama dalam pengalihan hak milik PENGGUGAT dengan cara telah melakukan jual beli pada tanggal 30 Mei 2007 atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai
- (ii) Halaman 5 angka 18



"Bahwa TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah datang ke kantor Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Aslina Perangin Angin SH untuk membuat Akta Jual Beli antara PT Spectrum Duta Investment dh. Puri Bunga Beach Hotel selaku Penjual (TERGUGAT I) dengan PT Sentral Elektrik selaku Pembeli (TERGUGAT III) dan selanjutnya Notaris/PPAT Aslina Perangin-Anginm SH. telah membuat Akta Jual Beli No. 115/2007 tertanggal 27-12-2007";

**(iii) Halaman 6 angka 25**

"Bahwa TERGUGAT IV, selaku Direktur Utama PENGUGAT pada waktu itu yang seharusnya senantiasa menjaga dan melindungi hak-hak PENGUGAT, tidak mempunyai niat baik dan tanggung jawab untuk meningkatkan perikatan atau perjanjian jual beli tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai dijadikan dan atau dibuat menjadi Akta Jual Beli dan mencegah tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk mengalihkan hak kepemilikan atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai";

**(iv) Halaman 7 angka 28**

"....tindakan Nyonya Ni Ketut Sri Adnyani selaku Direktris PT Puri Bunga Beach Hotel atau TERGUGAT I dan PT Spectrum Duta Investment dh. PT Puri Bunga Beach Hotel atau TERGUGAT II mengalihkan kepemilikan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai kepada PT Sentral Elektrik atau TERGUGAT III....";

**(v) Halaman 8 paragraf 1**

" bidang tanah dialihkan hak kepemilikannya oleh TERGUGAT I atau TERGUGAT II kepada TERGUGAT III sebagaimana ternyatadari Akta Jual Beli No. 115/2007 tertanggal 27 Desember 2007 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Aslina Perangin Angin SH.";

**(vi) Halaman 10 paragraf 1**

"....dengan dialihkannya kepemilikan bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai oleh TERGUGAT I atau TERGUGAT II kepada TERGUGAT III";

**(vii) Halaman 14 butir iv**

"Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara melanggar hukum mengalihkan hak kepemilikan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai kepada TERGUGAT III....";

**2. Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA No. 415 K/Sip/1975 :**

Halaman 112 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



"Gugatan yang ditujukan kepada lebih dari seorang tergugat, yang antara tergugat-tergugat itu tidak ada hubungan hukumnya, tidak dapat diadakan di dalam satu gugatan, tetapi masing-masing tergugat harus digugat tersendiri."

3. **Bahwa, berdasarkan putusan Raad Van Justitie (kamar ketiga) Jakarta tanggal 20 Juni 1939 :**

"Penggabungan gugatan-gugatan dapat dilakukan kalau ada hubungan yang sangat erat dan mendasar."

4. **Bahwa, PENGGUGAT dalam gugatannya** Mendalilkan seolah-olah terdapat hubungan hukum antara TERGUGAT I dan TERGUGAT IV dengan TERGUGAT III, V dan VI;

5. **Bahwa, TERGUGAT I sudah tidak menjadi Direksi TERGUGAT II sejak 13 Agustus 2004 berdasarkan Akta Berita Acara RUPS Luar Biasa PT Puri Bunga Beach Hotel, Nomor 18, 13 Agustus 2004, dibuat dihadapan Notaris Denpasar Ni Wayan Widastri, sedangkan TERGUGAT IV sudah tidak mempunyai kewenangan/NON AKTIF sebagai Direksi PT BANK DAGANG BALI (DALAM LIKUIDASI) sejak Tim Likuidasi dibentuk melalui penetapan pengadilan Negeri Denpasar No. 95/PDT.P/2004/PN.DPS. tanggal 11 Juni 2004 jo Pasal 11 Peraturan Pemerintah No. 25 Tahun 1999 Tentang Pencabutan Izin Usaha, Pembubaran dan Likuidasi Bank, sehingga TERGUGAT I dan TERGUGAT IV tidak memiliki hubungan hukum dengan TERGUGAT III, V dan VI yang mempunyai hubungan hukum dengan TERGUGAT II berdasarkan Akta Jual Beli No. 115/2007 tanggal 27 Desember 2007 sebagaimana dinyatakan sendiri oleh PENGGUGAT pada gugatan halaman 4 angka 12, hal ini menyebabkan gugatan menjadi kabur karena TERGUGAT IDAN IV TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DENGAN TERGUGAT III, V DAN VI.**

**E. EKSEPSI "GUGATAN TIDAK JELAS PENGGABUNGAN GUGATAN KUMULASI OBJEKTIF GUGATAN PERDATA TATA USAHA NEGARA DENGAN GUGATAN PERDATA HAK MILIK ATAU PERBUATAN MELAWAN HUKUM"**

1. **Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya melakukan kumulasi objektif gugatan perdata Tata Usaha Negara dengan gugatan perdata Hak Milik atau Perbuatan Melawan Hukum, gugatan perdata Hak Milik atau perbuatan melawan hokum sebagaimana dinyatakan PENGGUGAT dalam gugatan Halaman 16 butir 1 menyatakan :**

Halaman 113 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



"mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya. Menyatakan PENGGUGAT adalah selaku pemilik sah dan benar terhadap bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai seluas 371 M2, berdasarkan surat ukur No. 253/1996 tanggal 5 Desember 1996 yang terletak di Jalan Panglima Polim No. 95 Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan."

2. ***Bahwa, gugatan perdata Tata Usaha Negara sebagaimana dinyatakan PENGGUGAT dalam gugatan :***

(i) ***Halaman 17 butir 2 menyatakan*** segala surat - surat dan atau dokumen - dokumen apapun yang dimiliki oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV sepanjang ada keterkaitannya dan atau berhubungan dengan sebidang tanah sertifikat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai seluas 371 M2 berdasarkan Surat Ukur No. 253/1996 yang terletak di Jalan Panglima Polim Raya No. 95A, RT.006/RW.09, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, adalah tidak sah dan tidak memnurvai kekuatan hukum apapun".

(ii) ***Halaman 17 butir 3 menyatakan*** "perbuatan hukum apapun yang sudah dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI dengan pihak-pihak manapun sepanjang ada keterkaitannya dan atau berhubungan dengan bidang tanah sertifikat adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunvai kekuatan hukum apapun:"

(iii) ***Halaman 17 butir 4 Menyatakan perubahan nama pada Sertifikat Hak Guna Banaunan No. 1107/Melawai keatas nama TERGUGAT II dan TERGUGAT III atau kepada pihak lain manapun adalah cacat hukum administrasi dan patut dibatalkan:***

3. ***Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA No. 677 K/Sip/1972 :***

"Suatu perkara yang tunduk pada suatu hukum acara yang bersifat khusus, tidak dapat digabungkan dengan perkara lain yang tunduk pada hukum acara yang bersifat umum, sekalipun kedua perkara itu erat hubungannya satu sama lain."

4. ***Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA No. 1001 K/Sip/1979 :***





"Gugatan pembatalan merek dagang berdasar Undang-Undang No. 21/tahun 1961 tidak dapat disertai atau bersama-sama dengan gugatan lain berdasar pasal 1365 BW karena hukum acara keduanya adalah berbeda."

5. **Bahwa, oleh karena PENGGUGAT dalam gugatannya melakukan penggabungan gugatan kumulasi objektif gugatan perdata Tata Usaha Negara dengan gugatan perdata Hak Milik atau Perbuatan Melawan Hukum, dimana gugatan dimaksud masing-masing TUNDUK PADA KOMPETENSI ABSOLUT YANG BERBEDA MAKA PENGGABUNGAN GUGATAN TIDAK DAPAT DIBENARKAN, bertitik tolak dari ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, gugatan perdata Tata Usaha Negara SECARA ABSOLUT MENJADI KEWENANGAN PERADILAN TATA USAHA NEGARA, sedangkan sengketa hak milik dan Perbuatan Melawan hukum menjadi yurisdiksi absolute Peradilan Umum (Pengadilan Negeri), sehubungan dengan pembagian fungsi dan kewenangan absolute tersebut, tidak dibenarkan melakukan penggabungan gugatan yang berbeda yurisdiksi mengadilinya.**

**F. EKSEPSI "GUGATAN TIDAK JELAS PETITUM BERSIFAT UMUM"**

1. **Bahwa PENGGUGAT dalam Petitum gugatannya tidak menyebutsecara tegas apa yang diminta atau petitum bersifat umum,sebagaimana dinyatakan PENGGUGAT dalam gugatan :**

- (i) **Halaman 17 butir 2 menyatakan** seala surat - surat dan atau dokumen - dokumen apapun yang dimiliki Oleh TERGUGAT I. TERGUGAT II. TERGUGAT III dan TERGUGAT IV sepanjang ada keterkaitannya dan atau berhubungan denoan sebidang tanah sertifikat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai seluas 371 M2 berdasarkan Surat Ukur No. 253/1996 yang terletak di Jalan Panglima Polim Raya No. 95A, RT.006/RW.09, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun".
- (ii) **Halaman 17 butir 3 menyatakan** "perbuatan hukum apapun vana sudah dilakukan oleh TERGUGAT I. TERGUGAT II. TERGUGAT III. TERGUGAT IV. TERGUGAT V dan TERGUGAT VI dengan pihak-pihak manapun sepanjang ada keterkaitannya dan atau

Halaman 115 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



berhubungan dengan bidan tanah sertifikat adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum apapun:

**(iii) Halaman 17 butir 4** Menyatakan perubahan nama pada Sertifikat Hak Guna Banaunan No. 1107/Melawaiketas nama TERGUGAT II dan TERGUGAT III atau kepada pihak lain manapun adalah cacat hukum administrasi dan natut dibatalkan:

2. **Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA No. 492 K/Sip/1970 :**

"Tuntutan-tuntutan yang berupa :

- **agar semua putusan menteri dinyatakan tidak sah tanpa menyebut putusan-putusan yang mana, serta**
- **agar segala perbuatan tergugat terhadap penggugat harus dinyatakan tidak sah tanpa menyebutkan dengan tegas perbuatan-perbuatan tergugat yang mana yang dituntut itu;**
- **ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu.**

**HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA, KARENA TUNTUTAN-TUNTUTAN TERSEBUT ADALAH TIDAK JELAS TIDAK SEMPURNA.**

3. **Bahwa, oleh karena PENGUGAT dalam Petitum gugatannya tidak menyebut secara tegas apa yang diminta atau petitum bersifat umum tidak spesifik surat, dokumen, perbuatan manayang diminta dinyatakan tidak sah, tidak berkekuatan hukum dan BATAL, maka menjadikan gugatan tidak jelas kabur karena tidak menyebut dengan jelas apa yang dituntut, sebab dalam petitum tersebut umum meminta agar :**

- (i) segala surat - surat dan atau dokumen - dokumen apapun yang dimiliki oleh TERGUGAT I. TERGUGAT II. TERGUGAT III dan TERGUGAT IV.**
- (ii) perbuatan hukum apapun vana sudah dilakukan oleh TERGUGAT I. TERGUGAT II. TERGUGAT III. TERGUGAT IV. TERGUGAT V dan TERGUGAT VI.**
- (iii) perubahan nama pada Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai keatas nama TERGUGAT II dan TERGUGAT III atau kepada pihak lain manapun.**



*Berdasarkan hal tersebut maka petitum PENGGUGAT MERUPAKAN PETITUM UMUM TIDAK SPESIFIK oleh karenanya menjadikan gugatan cacat formil.*

**G. EKSEPSI "GUGATAN TIDAK JELAS TIDAK DISEBUTKAN DALAM PETITUM PERBUATAN PARA TERGUGAT YANG MANA YANG MINTA DINYATAKAN SEBAGAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP PENGGUGAT"**

1. *Bahwa PENGGUGAT dalam Petitum gugatannya TIDAKMENYEBUTKAN PERBUATAN PARA TERGUGAT YANG MANA YANGMINTA DINYATAKAN SEBAGAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP PENGGUGAT;*
2. *Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA No. 492 K/Sip/1970 :*

*"Tuntutan-tuntutan yang berupa :*

- agar semua putusan menteri dinyatakan tidak sah tanpa menyebut putusan-putusan yang mana, serta*
- agar segala perbuatan tergugat terhadap penggugat harus dinyatakan tidak sah tanpa menyebutkan dengan tegas perbuatan-perbuatan tergugat yang mana yang dituntut itu;*
- ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu.*

**HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA, KARENA TUNTUTAN-TUNTUTAN TERSEBUT ADALAH TIDAK JELAS TIDAK SEMPURNA.**

3. *Bahwa, dengan tidak menyebutkan secara tegas perbuatan PARATERGUGAT yang mana yang minta dinyatakan sebagaiperbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT makapetitum bersifat umum dan menjadikan gugatan tidak jelasserta cacat formil.*

**H. EKSEPSI "GUGATAN TIDAK JELAS POSITA TIDAK DIURAIKAN MENGENAI SAHAM TERGUGAT IV DI PT BPR PASAR UMUM NAMUN DIDALAM PETITUM DIMINTAKAN SITA (PETITUM BERTENTANGAN DENGAN POSITA)"**

1. *Bahwa PENGGUGAT dalam positanya tidak pernah diuraikan mengenai saham TERGUGAT IV di PT BPR PASAR UMUM, sedangkan dalam petitum, saham TERGUGAT I dimintakan sita;*



2. *Bahwa, tidak diuraikannya saham TERGUGAT IV di PT BPR PASAR UMUM menjadikan petitum tidak sejalan dengan posita, dengan demikian mengakibatkan gugatan cacat formil*

**DALAM POKOK PERKARA :**

*Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan Dalam Eksepsi tersebut di atas, secara - MUTATIS MUTANDIS - merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari uraian Dalam Pokok Perkara.*

*Bahwa TERGUGAT IV menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT IV.*

1. *Bahwa, TERGUGAT IV sudah tidak mempunyai kewenangan sebagai Direksi PT. BANK DAGANG BALI (DALAM LIKUIDASI) sejak sejak Tim Likuidasi dibentuk melalui penetapan pengadilan Negeri Denpasar No. 95/PDT.P/2004/PN.DPS. tanggal 11 Juni 2004 jo Pasal 11 Peraturan Pemerintah No. 25 Tahun 1999 Tentang Pencabutan Izin Usaha, Pembubaran dan Likuidasi Bank;*
2. *Bahwa, berdasarkan hal tersebut sangat tidak beralasan menurut hukum dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT IV pada saat masih memiliki kewenangan sebagai Direktur Utama tidak menjaga dan melindungi hak-hak PENGGUGAT karena pada saat Akta Jual Beli No. 115/2007 tanggal 27 Desember 2007 TERGUGAT IV sudah tidak memiliki kewenangan sebagai Direktur Utama PT. BANK DAGANG BALI (DALAM LIKUIDASI);*
3. *Bahwa, TERGUGAT IV tidak pernah tercatat sebagai pemegang hak atas sebidang tanah sebagaimana terurai dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai;*
4. *Bahwa, mengingat Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH :*

*"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."*

*Maka berdasarkan ketentuan tersebut, pemilik yang sah menurut hukum atas sebidang tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai adalah sebagaimana yang tercatat dalam sertifikat dimaksud yaitu TERGUGAT III/PT SENTRAL ELEKTRIK;*



5. **Bahwa, berdasarkan uraian diatas sangat tidak beralasan dalil PENGUGAT yang menyatakan TERGUGAT IV telah mengalihkan tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai, sedangkan TERGUGAT IV bukan pemilik tanah dimaksud;**
6. **Bahwa, mengenai permintaan sita jaminan oleh PENGUGAT terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107/Melawai, tidak memenuhi Pasal 227 HIR, yaitu PENGUGAT tidak dapat menunjukkan fakta tentang adanya langkah-langkah TERGUGAT IV untuk menggelapkan atau mengasingkan sebidang tanah dimaksud , dikarenakan TERGUGAT IV tidak pernah tercatat sebagai pemilik atas tanah dimaksud oleh karena itu bagaimana mungkin TERGUGAT IV dapat mengalihkannya, berdasarkan hal tersebut maka sita jaminan tidak layak untuk dikabulkan;**
7. **Bahwa, mengenai permintaan sita jaminan saham milik TERGUGAT IV, harus ditolak karena tidak diuraikan dalam posita bahkan tidak ada korelasinya dengan obyek sengketa, serta mengingat setiap pengalihan saham bank perkreditan rakyat wajib mendapatkan persetujuan Otoritas Jasa Keuangan (vide Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No 20/POJK.03/2014 tentang Bank Perkreditan Rakyat) dimana PENGUGAT merupakan kepanjangan tangan/bawahan dari Otoritas Jasa Keuangan, sudah barang tentu langsung mempunyai akses untuk meminta Otoritas Jasa Keuangan agar tidak memberikan ijin pengalihan saham apabila TERGUGAT IV berkeinginan untuk mengalihkan sahamnya.**
8. **Bahwa, berdasarkan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang telah disahkan oleh Mahkamah Agung, melalui Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : KMA/032/SK/IV/2007 Tentang Memberlakukan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan tanggal 4 April 2006, sebagaimana diatur dalam BAB II "TEKNIS PERADILAN", HURUF Y "SITA JAMINAN TERHADAP BARANG MILIK TERGUGAT {CONSERVATOIR BESLAG)", Angka 11, sebagaimana dikutip :**  
**"HAKIM TIDAK MELAKUKAN SITA JAMINAN ATAS SAHAM"**
9. **Bahwa, PENGUGAT Tidak Menjelaskan Lengkap dan Sempurna tentang Ganti Rugi, mengingat Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 117.K/Sip/1975 tanggal 02 Juni 1971 menyatakan:**

Halaman 119 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



"Suatu gugatan baik dalam posisinya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya."

**Maka, berdasarkan hal tersebut maka tuntutan ganti rugi yang diajukan PENGGUGAT tidak layak untuk dikabulkan.**

10. **Bahwa, Penggugat tidak merinci tuntutan ganti rugi dalam gugatannya, mengingat Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 menyatakan :**

"...karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima."

**Maka, berdasarkan hal tersebut maka tuntutan ganti rugi yang diajukan PENGGUGAT tidak layak untuk dikabulkan.**

**Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, TERGUGAT IV mohon agar kiranya Majelis Hakim berkenan memutus perkara a quo dengan amar putusan sebagai berikut :**

**DALAM EKSEPSI:**

1. **Mengabulkan eksepsi TERGUGAT IV untuk seluruhnya;**
2. **Menyatakan gugatan yang diajukan PENGGUGAT tidak dapat diterima** (Niet Ontvankelijke Verklaard);

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. **Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;**
2. **Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;**

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Kuasa Tergugat V telah mengajukan Jawabannya tertanggal 16 Desember 2015 sebagai berikut

1. Bahwa, dengan ini **Tergugat V** menolak dengan tegas hal-hal yang disampaikan oleh **Penggugat** dalam gugatannya, khusus mengenai **Tergugat V**, kecuali yang secara tegas diakui.
2. Bahwa, dalam kasus ini **Tergugat V** sudah melakukan tugasnya sebagai Notaris PPAT dengan baik dan benar sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, dengan penuh tanggung jawab dan kehati-hatian.
3. Bahwa, sesuai dengan aturan yang berlaku sebelum Transaksi jual beli dilaksanakan maka **Tergugat V** melakukan pemeriksaan **Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1107 Melawai** yang dimaksud.

Halaman 120 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI





Bahwa, bukti Pemeriksaan telah dilakukan dapat dilihat di Sertifikat tersebut dimana dicantumkan "**Telah Diperiksa dan Sesuai Dengan Daftar di Kantor Pertanahan**" dengan permintaan pemeriksaan oleh **Alsina Perangin-angin, SH.**

4. Bahwa, **Tergugat V** yang berkedudukan sebagai Notaris, Pejabat Publik yang memberikan pelayanan administrasi sesuai dengan kewenangannya, dan telah melakukan tugasnya dengan baik dan benar, oleh karena itu dalam perkara **A quo** tidak semestinya didudukkan sebagai pihak. Berdasarkan uraian-uraian yang telah **Tergugat V** sampaikan diatas maka dengan ini **Tergugat V** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberi keputusan sebagai berikut;
- Menolak gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya, khususnya yang berkenaan dengan **Tergugat V.**

Atau,

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan resmi Putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor. 385/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., tanggal tanggal 17 Februari 2016 dalam perkara antara kedua belah pihak yang diktumnya sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi para Tergugat ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang untuk memeriksa dan menagdili perkara a qou ;
3. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan perkara ini ;
4. Menangguhkan biaya perkara sampai putusan akhir ;

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.. 385/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., tanggal tanggal 22 Juni 2016 dalam perkara antara kedua belah pihak yang diktumnya sebagai berikut :

#### DALAM EKSEPSI

- Menagbulkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I,Terguagt II,Tergugat IIIdan Tergugat IV mengenai Legal standing dari Penggugat ;

#### DALAM POKOK PERKARA.

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( niet ontvantkelijk verklaard ) ;Menghukum Penggugat utuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.1.851.000,. ( satu juta delapan ratus lima puluh satu ribu rupiah ) ;

Halaman 121 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan banding Nomor : 385/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 30 Juni 2016, yang dibuat oleh I.Gde Ngurah Arya Winaya SH.MH, Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor. 385/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., tanggal 22 Juni 2016 dan telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat IV tanggal 24 Oktober 2016, Tergugat II tanggal 22 September 2016, Tergugat III tanggal 25 Agustus 2016, Tergugat V tanggal 18 Oktober 2016, Tergugat VI tanggal 15 September 2016 ;

Menimbang bahwa Pembanding semula Penggugat mengajukan Memori banding diterima di bagian banding Pengadilan negeri Jakarta selatan tanggal 09 Agustus 2016 diberitahukan kepada Para pihak Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat IV tanggal 24 Oktober 2016, Tergugat II tanggal 22 September 2016, Tergugat III tanggal 25 Agustus 2016, Tergugat V tanggal 18 Oktober 2016, Tergugat VI tanggal 15 September 2016 ;

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV mengajukan Kontra Memori banding, diterima di bagian Banding Pengadilan Negeri Jakarta Selatan masing masing tanggal 23 September 2016, tanggal 5 Oktober 2016 dan tanggal 10 November 2016, telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 01 November 2016 dan tanggal 6 Februari 2017 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 15 September 2016, tanggal 22 September 2016, tanggal 23 September 2016, dan tanggal 24 Oktober 2016, telah memberi kesempatan kepada para pihak untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan Undang-undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Majelis hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam mempertimbangkan bahwa jangka waktu likuidasi adalah maksimum 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal dibentuknya Tim Likuidasi .

Halaman 122 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam mempertimbangkan latar belakang permohonan Penetapan yang diajukan oleh Pembanding kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar dan tidak mencermati secara seksama maksud dan tujuan Penetapan No.438/Pdt.P/2012/PN.DPS. tanggal 26 September 2012.
- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam mempertimbangkan latar belakang permohonan dan fungsi Surat Bank Indonesia No.14/282/DPIP tertanggal 24 Oktober 2012 Perihal kewenangan Tim Likuidasi setelah Masa 5 tahun.
- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam mempertimbangkan pemeriksaan Eksepsi mengenai Legal standing dari Pembanding/Penggugat yang diajukan oleh para Tergugat/Para Terbanding yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV dimana Majelis hakim Tingkat Pertama telah mengabulkan eksepsi para Tergugat (Terbanding).

Berdasarkan Pertimbangan dan alasan serta fakta-fakta yang telah diuraikan di atas, kiranya Majelis hakim Tingkat banding berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

#### MENGADILI.

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 385/Pdt.G/PN.Jkt.Sel., tanggal 22 Juni 2016.

#### MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi.

Menolak dalil-dalil Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV atau Para Terbanding untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara.

1. Mengabulkan gugatan Pembanding / Penggugat seluruhnya ;
2. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV atau Para Terbanding .

Atau apabila Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta melalui Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa, mengadili, memberikan pertimbangan hukum dan memberikan putusan atas perkara ini berpendapat lain, berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, mohon putusan yang seadil-adilnya ( Ex aequo et bono ) berdasarkan nilai- nilai keadilan, kelayakan dan kepatutan yang berlaku dalam masyarakat .



Menimbang, bahwa Terbanding semula semula Tergugat I mengajukan Kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

Majelis Hakim Perkara Nomor 385/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai Pasal 50 Undang-undang No.48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman telah tepat dan benar dalam mempertimbangkan Jangka Waktu Likuidasi Bank 5 ( lima) tahun.

Majelis Hakim Perkara Nomor 385/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai Pasal 50 Undang-undang No.48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman telah tepat dan benar dalam mempertimbangkan Pembanding./Penggugat tidak memiliki Legal Standing. Berdasarkan alasan tersebut Terbanding I semula Tergugat I mohon agar kiranya Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menolak seluruh dalil-dalil Pembanding semula Penggugat dalam Memori banding 8 Agustus 2016 ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan no.385/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., tanggal 22 Juni 2016.

Menimbang, bahwa Terbanding semula semula Tergugat II mengajukan Kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa terhadap poin-poin dalil kebenaran Pembanding semula Penggugat dalam Memori bandingnya, Terbanding II semula Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil Pembanding tersebut ;

Bahwa untuk dalil Terbanding II semula Tergugat II tentang pokok perkara tetap sama sebagaimana disampaikan oleh Terbanding II semula Tergugat II dalam Jawaban, Duplik, dan Kesimpulan dalam Perkara a quo ;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian Terbanding II semula Tergugat II tersebut di atas, disertai alasan hukum ( rechtsground) dan fakta hukum ( feitelijk ground) yng jelas dan terang, maka mohon Majelis hakim Yang Mulia pada pengadilan Tinggi DKI jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan kiranya memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

#### MENGADILI

Dalam Eksepsi.

Mengabulkan Eksepsi Terbanding II semula Tergugat II Seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara.

1. Menolak seluruh Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat ;



2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan no.385/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., tanggal 22 Juni 2016.

3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo ;

Atau ;

Apabila Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain, mohon dapat diberikan putusan yang seadil-adilnya ( ex Aquo et Bono ).

Menimbang, bahwa Terbanding III semula semula Tergugat III mengajukan Kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa pertimbangan Judex Factie Pengadilan Tingkat Pertama telah tepat dan telah sesuai dengan Azas Legitima persona standi in Judicio karena masa kerja Tim Likuidasi telah berakhir sebagaimana diatur dalam Ketentuan PP No.25/1999 dan SK Direktur BI No.32/53/1999 serta Penetapan No.438/2012 ;

Bahwa Pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Tingkat Pertama telah tepat dan benar karena Penetapan No.438/2012 yang diajukan oleh Pembanding merupakan suatu bentuk pengakuan secara tegas bahwa sejak tanggal 11 Juni 2009 jabatan pembanding selaku tim likuidasi PT.Bank Dagang Bali ( Dalam Likuidasi) telah berakhir ;

Pertimbangan Hukum selengkapnya termuat dalam Kontra memori Banding Terbanding III semula Tergugat III ;

Berdasarkan hal uraian tersebut diatas, maka cukup berdasarkan hukum dan beralasan bagi Terbanding III untuk memohon agar Pengadilan Tinggi DKI Jakarta memberikan putusan sebagai berikut :

#### MENGADILI :

1. Menolak permohonan banding dan dalil dalil Pembanding dalam Memori Banding tertanggal 8 Agustus 2016 untuk seluruhnya ;

2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.385/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., tanggal 22 Juni 2016 ;

3. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara ;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ( ex aequo et bono ).

Menimbang, bahwa Terbanding semula semula Tergugat IV mengajukan Kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa Majelis Hakim Perkara No.385/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.,pada Pengadilan Negeri Jakarta selatan sesuai Pasal 50 Undang-undang No.48



tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman telah tepat dan benar dalam mempertimbangkan jangka waktu Pelaksanaan Likuidasi Bank 5 (lima) Tahun ;

Bahwa Majelis Hakim Perkara No.385/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai Pasal 50 Undang-undang No.48 tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman telah tepat dan benar dalam mempertimbangkan Pembanding/Penggugat tidak memiliki Legal Standing ;

Pertimbangan Hukum selengkapnya termuat dalam Kontra memori Banding Terbanding IV semula Tergugat IV ;

Berdasarkan hal uraian tersebut diatas, maka Terbanding IV / Tergugat IV untuk memohon agar Pengadilan Tinggi DKI Jakarta memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menolak seluruh dalil-dalil Pembanding/Penggugat dalam Memori banding 8 Agustus 2016 ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.385/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., tanggal 22 Juni 2016 ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti secara cermat serta seksama berkas perkara serta turunan resmi putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor.385/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., tanggal 17 Februari 2016, Putusan Akhir Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor.385/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., tanggal 22 Juni 2016 Memori banding dari Pembanding semula Penggugat I, Kontra memori banding dari Para Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat VI ternyata tidak ada hal-hal baru, yang dapat membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor.385/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., tanggal 22 Juni 2016, oleh karena itu Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan-alasan dalam pertimbangan hukum yang menjadi dasar putusan Hakim Tingkat Pertama adalah sudah tepat dan benar baik dalam penerapan hukumnya maupun dalam menilai hasil pembuktian, oleh sebab itu alasan dan pertimbangan tersebut dapat disetujui dan diambil alih dan selanjutnya dijadikan dasar pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi sendiri didalam memutus perkara ini pada tingkat banding ;

Menimbang, bahwa oleh karena di dalam keberatan Pembanding semula Penggugat di dalam memori bandingnya, tidak ada hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan tingkat Pertama tersebut, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karenanya memori banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi oleh Pengadilan Tinggi ;

Halaman 126 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI





Menimbang, bahwa terhadap memori banding Pembanding, Para Terbanding semula Para Tergugat telah mengajukan Kontra memori banding yang pada pokoknya Sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang sudah Memeriksa perkara secara cermat dan telah pula memberikan pertimbangan yang tepat dan benar dalam memutus perkara a quo, sehingga keberatan-keberatan pembanding sudah seharusnya untuk ditolak, selanjutnya dengan hormat Terbanding mohon kepada ketua Pengadilan Tinggi Jakarta, Majelis Hakim Banding yang terhormat memutuskan untuk menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.:385/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., tanggal 22 Juni 2016 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.:385/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., tanggal 22 Juni 2016; yang dimohonkan banding dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh Pembanding semula Penggugat ada dipihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini ;

Mengingat Peraturan hukum dari Perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang-undang No.20 tahun 1947 Undang- undang No.48 Tahun 2009 dan Undang-undang Nomor : 49 tahun 2009, serta Pasal-pasal lain dari peraturan perundang- undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini:

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

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat ;
- Menguatkan putusan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 385/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., tanggal 22 Juni 2016, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **Jumat** tanggal **25 Agustus 2017** oleh Kami : **SUDIRMAN WP SH.**, selaku Hakim Ketua Majelis **DANIEL DALLE P. SH.MH.**, dan **MOH.EKA KARTIKA.EM., SH. M.Hum** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **Selasa** tanggal **24 Oktober 2017** dalam

Halaman 127 dari 128 hal putusan Nomor 334/Pdt/2017/PT.DKI



sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **HEYMAN SEMBIRING, SH.MH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

1. DANIEL DALLE P. SH.MH.,

SUDIRMAN WP.SH.MH.,

2. MOH.EKA KARTIKA.EM,SH.M.Hum

PANITERA PENGGANTI

HEYMAN SEMBIRING,SH.MH

Rincian biaya perkara :

1. Meterai-----Rp. 6.000,-
2. Redaksi-----Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan-----Rp.139.000.-

\_\_\_\_\_+  
Jumlah-----Rp. 150.000,